CDR ADVANCE CAPITAL S.P.A.



BILANCIO D'ESERCIZIO E CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2017

Sede legale in BIELLA – Via Aldo Moro 3/A
Capitale Sociale Euro 171.138,54 sottoscritto e versato
Iscritta al Registro delle Imprese di Biella P.IVA/CF 02471620027 – REA BI 191045
Soggetta a direzione e coordinamento di Dama Srl
Tel. 015.405679 Fax 015.8407120

info@compagniadellaruota.com

SOMMARIO

1.	OR	GANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO	1
	1.1 1.2 1.3	CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	1
2	CTT	RUTTURA DEL GRUPPO	
2.			
3.	RE	LAZIONE SULLA GESTIONE	3
	3.1	Premessa	3
	3.2	SETTORE DI ATTIVITÀ E POLITICA DI INVESTIMENTO	
	3.3	CONDIZIONI OPERATIVE E SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ	
	3.4	ACCADIMENTI SOCIETARI	
	3.5	ANDAMENTO DELLA GESTIONE DEL GRUPPO, POSIZIONE FINANZIARIA E NET ASSET VALUE	
	3.6	ANDAMENTO DEL TITOLO, WARRANT E OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI	
	3.7	ANDAMENTO DELLA GESTIONE DELLA CAPOGRUPPO	
	3.8	ANDAMENTO DELLE SOCIETÀ CONTROLLATE E COLLEGATE	
	3.9 3.10	PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE	
	3.10	OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE	
	3.12	FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL PERIODO	
	3.13	EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	
	3.14	DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO DELLA CAPOGRUPPO	
		OSPETTI BILANCIO CONSOLIDATO E NOTA INTEGRATIVA	
		SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA	
	4.1 4.2	STITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA	
	4.2	PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO	
	4.4	RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	
	4.5	CRITERI DI REDAZIONE E NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31/12/2017	
	4.5.		
	4.5.		
	4.5		
	4.6	PRINCIPI CONTABILI APPLICATI	52
	4.6.		
	4.6.		
	4.6		
	4.6.		
	4.6		
	4.6.		
	4.6.		
	4.6. 4.6.		
	4.6. 4.6.		
	4.6.	r	
	4.6.		
	4.6.		60
	4.7	PRINCIPI CONTABILI, DECISIONI ASSUNTE NELL'APPLICAZIONE DEI PRINCIPI CONTABILI, FATTORI DI INCERTE	
	NELL'I	EFFETTUAZIONE DELLE STIME, CAMBIAMENTO NELLE STIME CONTABILI ED ERRORI	
	4.7.		
	4.7.	2 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRIC omologati dall'Unione Europea, no	on
		ora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal gruppo al 31 dicembre 2017	
	4.7	The state of the s	
	4.7.	J -	
	4.8	NOTE ESPLICATIVE	
	4.9	MISURAZIONE DEL FAIR VALUE	५၁

CDR ADVANCE CAPITAL

4.10	IMPEGNI E RISCHI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE	96
4.11	UTILE PER AZIONE	99
5. PR	OSPETTI BILANCIO D'ESERCIZIO E NOTA INTEGRATIVA	100
5.1	STATO PATRIMONIALE ATTIVO	100
5.2	STATO PATRIMONIALE PASSIVO	101
5.3	CONTO ECONOMICO	102
5.4	POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	103
5.5	RENDICONTO FINANZIARIO	103
5.6	Premessa	105
5.7	CRITERI DI FORMAZIONE	105
5.8	DEROGHE	106
5.9	CRITERI DI VALUTAZIONE	106
5.10	NOTE ESPLICATIVE	112
5.11	ÎNFORMAZIONI SUGLI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DALLA SOCIETÀ	130
5.12	INFORMAZIONI SULLE TRANSAZIONI CON PARTI CORRELATE	132
5.13	INFORMAZIONI SUI COMPENSI SPETTANTI ALLA SOCIETÀ DI REVISIONE LEGALE E AD ENTITÀ APP	ARTENENTI ALLA
SUA R	ETE	
5.14	BILANCIO CONSOLIDATO	132
5.15	FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	132
5.16	PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI DATI ESSENZIALI DELL'ULTIMO BILANCIO DELLE SOCIETÀ CHE	SOTTOPONGONO
CDR	ADVANCE CAPITAL SPA AD UNA DIREZIONE E COORDINAMENTO (DATI RICLASSIFICATI SECONDO	GLI SCHEMI DI
BILAN	ICIO PREVISTI DALL'2424 C.C.)	137
	CONCLUSIONE E DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO	
	CLAZIONE SOCIETA' DI REVISIONE	
7. RE	CLAZIONE COLLEGIO SINDACALE	148



1. ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

1.1 CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE¹

Presidente e Amministratore Delegato Girardi Mauro

Amministratore Zanelli Andrea

Amministratore Pierazzi Luca

Amministratore Sala Franco

Amministratore Tua Gabriella

Amministratore Indipendente Calvelli Domenico

Amministratore Indipendente Rota Riccardo

1.2 COLLEGIO SINDACALE²

Presidente Nadasi Alessandro

Sindaco Effettivo Foglio:Bonda Andrea

Sindaco Effettivo Solazzi Alberto

Sindaco Supplente Solazzi Luciano

Sindaco Supplente Maggia Carlo

1.3 SOCIETÀ DI REVISIONE³

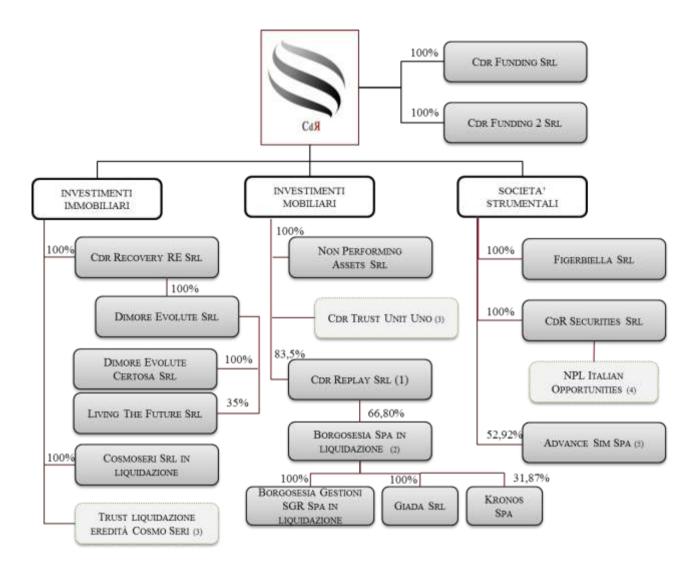
Deloitte & Touche S.p.A.

¹ In carica sino all'approvazione del bilancio del 31.12.2017

² In carica sino all'approvazione del bilancio del 31.12.2017

³ In carica sino all'approvazione del bilancio del 31.12.2019

2. STRUTTURA DEL GRUPPO



- (1) La percentuale dei partecipazione agli utili della società è pari al 64,46%
- (2) Percentuale calcolata sui diritti di voto
- (3) Patrimonio separato gestito, in qualità di trustee, da Figerbiella Srl
- (4) Comparto di cartolarizzazione L. 130/99 gestito da CdR Securities Srl (5) Autorizzazione di Banca d'Italia del 26 gennaio 2016

3. RELAZIONE SULLA GESTIONE

3.1 Premessa

La presente Relazione sulla gestione correda le informazioni incluse nel bilancio d'esercizio di CdR Advance Capital Spa (di seguito, **CdR**) redatto in conformità alla normativa prevista dal Codice Civile; il presente documento fa anche riferimento all'andamento del Gruppo di cui CdR risulta controllante.

Il bilancio consolidato del Gruppo CdR Advance Capital (di seguito, il **Gruppo**) è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali (c.d. IAS IFRS) emessi dall'*International Accounting Standards Board* ("**IASB**") ed omologati dall'Unione Europea, mentre il bilancio separato della capogruppo CdR è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile e ai Principi Contabili Nazionali. L'adozione di due differenti tipologie di principi potrebbe condurre a riflettere nei rispettivi bilanci il medesimo accadimento economico e/o finanziario in maniera profondamente diversa e, a ragione di ciò, nella presente relazione, di tali differenze, ove significative, viene data una puntuale informativa.

I dati di entrambi i bilanci vengono posti a confronto con quelli riferiti al 31 dicembre 2016 dandosi atto di come, rispetto a tale data, il perimetro di consolidamento abbia subito variazioni significative dipendenti in specie dall'assunzione in corso d'anno, in ordine temporale, del controllo di Advance Sim SpA, di Borgosesia SpA e di Dimore Evolute Certosa srl.

Si evidenzia inoltre come il Consiglio di Amministrazione abbia inteso avvalersi del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del bilancio d'esercizio tenuto conto della necessità di dover disporre – per una loro puntuale valutazione – dei bilanci delle varie società partecipate.

3.2 Settore di attività e politica di investimento

La Società e il Gruppo operano nel settore delle c.d. *special situations* (di seguito anche *core*) acquisendo – anche attraverso accordi di coinvestimento con terzi – beni mobili, immobili, crediti (in qualità di assuntore) o partecipazioni da o in società o altre entità, quotate e non, localizzate prevalentemente in Italia, che versano in situazioni complesse di dissesto, anche nell'ambito di procedure concorsuali o di gestione di crisi aziendali.

In particolare, CdR è una società di investimento ai sensi del Regolamento Emittenti AIM / Mercato Alternativo del Capitale approvato da Borsa Italiana Spa in data 1° marzo 2012 ("Regolamento Emittenti") che, in ossequio allo stesso, ha definito ed approvato una specifica politica di investimento, modificata in forza della delibera assunta dall'assemblea degli azionisti del 26 giugno 2015, basata sul suo ruolo di holding di partecipazioni stabili in seno a società operanti, appunto, nel settore "core" delle *special situation* e dotate di autonomia

decisionale e manageriale, nonché, in via residuale, in quelle la cui attività venga ritenuta comunque, rispetto a questa, sinergica e/o strumentale (di seguito anche *no core*) quali, ad esempio, quelle di amministrazione fiduciaria e gestione di patrimoni, di *advisory* in materia di ristrutturazione dell'indebitamento e di *corporate finance*.

3.3 Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Nel trascorso esercizio il Gruppo, oltre a proseguire nella propria attività "core" attraverso il perfezionamento di tre investimenti rilevanti, è stato impegnato in due operazioni straordinarie volte all'acquisto del controllo di Advance SIM Spa, prima, e di Borgosesia SpA, poi, così come meglio descritto nei successivi capoversi nei quali viene dato anche conto del rispettivo contributo offerto alla formazione del risultato di CdR e consolidato.

In via più generale il Gruppo nel corso del 2017 ha accresciuto gli investimenti finalizzati al potenziamento della struttura al fine di rafforzare la propria presenza in una nicchia del ben più ampio mercato. in senso lato, degli NPL-, ossia in quella volta alla valorizzazione, in chiave industriale, degli assets posti a garanzia, diretta ed indiretta, di crediti non perfoming secondo un modello operativo basato sull'acquisto di single name loans deteriorati, classificati a sofferenza o a "rischio probabile", e, successivamente, dei relativi assets cauzionali al fine di procederne alla valorizzazione ed immissione sul mercato - e ciò nel convincimento di dover approfittare al meglio dell'attuale congiuntura data dalla coesistenza di una pluralità di "fattori chiave" favorevoli: il permanere, nonostante il rallentamento della loro crescita, di un rilevante stock di procedure concorsuali pendenti⁴, ossia dei naturali contenitori degli assets target, da un prezzo medio di cessione⁵ dei crediti problematici da parte del sistema bancario in crescita rispetto al passato ma ancora certamente interessante e, infine, da una ripresa delle quotazioni del mercato immobiliare, ossia di quello in cui prevalentemente, sino ad oggi, il Gruppo ha operato.

In tale contesto questo ha ritenuto quindi di incrementare il numero dei propri addetti, sia in termini di dipendenti che di collaboratori, nonché di proseguire nella politica volta al collocamento di nuove obbligazioni - convertibili e non - al fine di allungare la *duration* media residua di quelle in circolazione e di supportare i nuovi investimenti, nel convincimento che quello di disporre di una costante e significativa capacità finanziaria rappresenti un importante fattore competitivo, anche a costo di sostenere per ciò, in termini assoluti, maggiori oneri finanziari.

La tabella sotto riportata evidenzia il contributo offerto dalle diverse aree alla formazione, in chiave gestionale, del risultato consolidato complessivo ponendo i dati dell'esercizio a confronto con quelli dell'anno precedente.

⁴ La sola banca dati FALLCO, a livello nazionale, censisce ad oggi 62 mila procedure aperte.

⁵ Secondo uno studio condotto da Banca IFIS il prezzo medio di cessione di crediti secured è pari al 31% del loro valore nominale.

CDR ADVANCE CAPITAL

(in €/000)	2017	2.016
MARGINE DALLE ATTIVITA' CORE	6.986	4.221
MARGINE DALLE ATTIVITA' NO CORE	76	132
COSTI GENERALI	-2.027	-1.049
MARGINE DA ATTIVITA' OPERATIVE	5.035	3.304
RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	-1.617	-914
RISULTATO ANTE IMPOSTE	3.418	2.390
IMPOSTE SUL REDDITO	-632	-1.167
RISULTATO COMPLESSIVO DI GRUPPO	2.787	1.223

Di seguito si riporta poi una sintesi degli eventi più significativi manifestatisi nell'esercizio evidenziando i principali effetti economici e/o finanziari da questi derivanti.

Concordato Fallimentare Fine Arts

In data 16 marzo 2016 il Tribunale di Milano ha definitivamente approvato la proposta di concordato fallimentare – avanzata nel corso del 2015 in qualità di assuntore – da Cdr Recovery RE Srl.

In dipendenza di ciò è stata trasferita a favore di Dimore Evolute – delegata all'adempimento delle connesse obbligazioni – l'azienda già di proprietà di Fine Arts – di pertinenza alla quale risultavano essere un albergo in corso di costruzione in Milano, Via Cosenz 13 (l'Albergo) ed un credito IVA (il Credito) del valore nominale di €/mln 2,9 – e ciò a fronte dell'accollo di passività concordatarie nella misura di 3,82 €/mln.



Il 31 gennaio scorso il Credito, già decrementatosi di 0,7 euro/mln a ragione del suo utilizzo nell'ambito delle liquidazioni periodiche dell'assuntrice, è stato ceduto, con clausola "pro soluto" verso un corrispettivo di 2 euro/mln.

Per contro, con riferimento all'Albergo, nell'anno ha trovato pieno

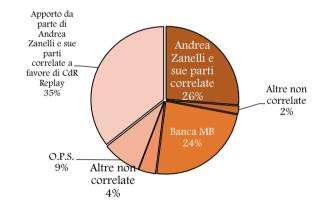
avvio il progetto di valorizzazione, poggiato nella sua conversione in unità a destinazione prevalentemente residenziali, che verranno completate nel corrente esercizio ma che, ad oggi, risultano già integralmente oggetto di formali preliminari di vendita o di proposte di acquisto.

I proventi dell'operazione interessano il bilancio consolidato dell'esercizio in misura complessivamente pari a 0,63 €/mln, fermo restando che a questi, al fine di valutare il complessivo risultato dell'operazione, deve essere sommato il provento di 7,3 €/mln rilevato nei precedenti esercizi in dipendenza, tra l'altro, della valutazione al fair value dei crediti verso il fallimento acquisiti da Banca Monte dei Paschi di Siena nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione Bovisa realizzata da CdR Securities nonché dal riallineamento del Credito al suo valore di realizzo.

Acquisito del controllo di Borgosesia Spa

Alla chiusura dell'esercizio il Gruppo risulta detenere, integralmente per il tramite di CdR Replay, n. 6.321.099 azioni ordinarie Borgosesia Spa – società quotata sull'MTA organizzato e gestito da Borsa Italiana (di seguito, anche BGS) – acquisite in più riprese e da diverse controparti come desumibile dal prospetto di seguito riportato:

Anno	Numero azioni	Controparte	Prezzo medio
2010	1.660.000	Andrea Zanelli ⁶	1,0947
		e sue parti correlate	
2011	108.500	Altre parti non	1,0947
		correlate	
2012	1.518.530	Banca MB in	0,45
		liquidazione coatta	
2013	240.000	Altre parti non	0,95
		correlate	
2013	544.069	Operazione	1,0947
		Pubblica di Scambio	
		(Prima OPS, cfr.	
		infra)	
2013	2.250.000	Apporto da parte di	1,0947
		Andrea Zanelli e sue	
		parti correlate a	
		favore di CdR Replay	
TOTALE	6.321.099		



Azionista rilevante della Società e Vice Presidente della stessa

L'operazione in rassegna, avviata prima della quotazione sul Mercato AIM allorquando il modello di business adottato da CdR, pur prevedendo il rilievo di *asset non performing*, risultava aperto ad uno spettro di altre attività e, tra queste, anche all'investimento in società quotate *performing* a titolo di stabile investimento, è andata acquisendo successivamente maggior peso e ciò, dapprima, in dipendenza dell'operazione "Banca MB" – tipicamente rientrante tra gli investimenti core in special situation stante la procedura di

amministrazione straordinaria a cui la stessa risultava all'epoca soggetta – e successivamente – ritenendo possibile lo sviluppo di interessanti sinergie nel settore immobiliare e del risparmio gestito – attraverso altre operazioni concluse nel corso del 2013 tra le quali un'offerta pubblica di scambio avente ad oggetto appunto azioni BGS (di seguito, Prima OPS)



A seguito di trattative condotte con i Sigg. Gabriele, Giannetto, Cristina e Gianna Bini nonché con la Sig.ra Zucchi Vera (di seguito, "Gruppo Bini") — titolari di complessive n. 20.390.154 azioni ordinarie Borgosesia Spa — pari al 53,75% di quelle in circolazione ed al 67,12% dei diritti di voto — il 14 giugno 2016 CdR Replay ha poi con questi sottoscritto uno specifico accordo vincolante (l'"Accordo") in forza del quale:

• Le parti hanno costituito un sindacato di voto – a cui, tenuto conto delle n. 6.321.099 azioni già di proprietà di CdR Replay, risultavano apportate complessivamente n. 26.711.253 azioni ordinarie Borgosesia rappresentati il 70,41% di quelle in circolazione e l'87,92% dei voti esprimibili in assemblea – finalizzato esclusivamente ad assicurare puntuale attuazione

- all'esecuzione dell'Accordo medesimo nonché all'esercizio del voto nelle assemblee straordinarie della società;
- Venivano individuati i principali cespiti da trasferirsi a Borgosesia all'esito dello scioglimento del fondo immobiliare Gioiello (di seguito, il "Fondo") - dalla stessa partecipato promosso e gestito da Borgosesia Gestioni SGR (di seguito, la SGR);
- Era affidato a CdR l'incarico di curare la ristrutturazione del debito gravante il gruppo Borgosesia e ciò sulla base di un apposito piano di ristrutturazione (di seguito, "Piano") poggiato sul conferimento dell'intera azienda di pertinenza di BGS fatta eccezione per le partecipazioni in SGR e Giada Srl (quest'ultima acquisita in dipendenza dello scioglimento del Fondo) e per un ufficio in Biella a favore di una Newco, costituita in forma di società per azioni, interamente controllata dalla conferente (di seguito, anche il Conferimento);
- Veniva prevista la promozione da parte di BGS, nei 90 giorni successivi al Conferimento, di una Offerta di Scambio (di seguito, la Seconda OPS) fra azioni della stessa – ordinarie e di risparmio - e quelle di Newco, aperta a tutti gli azionisti di questa, diversi da CdR Replay, ed a cui il Gruppo Bini si impegnava irrevocabilmente ad aderire;
- Erano disciplinati i tempi di rimborso dei crediti che il Gruppo Bini vantava verso BGS, anche attraverso società dallo stesso controllate:
- Veniva convenuta la nomina di un nuovo collegio dei liquidatori alla cui presidenza CdR Replay provvedeva a far nominare Mauro Girardi, già presidente di CdR Advance Capital;
- Veniva assunto da CdR Replay l'impegno di rinunciare e far rinunciare all'opposizione promossa alla delibera portante la liquidazione volontaria della Società;

Nel trascorso esercizio le attività previste nell'Accordo hanno trovato tutte puntuale attuazione tant'è che:

- il *9 giugno* scorso tra BGS e talune società da questa controllate, da un lato, e le banche creditrici, dall'altro, è stata stipulata l'apposita "Convenzione di ristrutturazione in esecuzione del piano di risanamento dell'esposizione debitoria e di riequilibrio della situazione patrimoniale, economica e finanziaria attestato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 67, comma 3, lettera d), del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267" (di seguito, Convenzione);
- il successivo *30 giugno* è stato perfezionato il Conferimento a favore di Kronos Spa, società controllata integralmente da Borgosesia.

Inoltre:

- il *13 settembre* scorso l'assemblea di Borgosesia ha assunto ogni opportuna deliberazione al fine di dar corso alla Seconda OPS e ciò con quorum tali da escludere in capo a CdR l'obbligo di promuovere un'OPA;
- il **28** settembre il Collegio dei Liquidatori di BGS ha avviato la

- Seconda OPS diffondendo in pari data il comunicato di cui all'art. 102 del D. Lgs 58/1998.
- il *10 novembre* Consob ha approvato il Documento di Offerta relativo alla Seconda OPS;
- il *5 dicembre* si è concluso il periodo di adesione all'OPS alla quale risultano essere state conferite n. 20.918.400 azioni ordinarie, pari a circa il 53,87% del capitale sociale di BGS corrispondenti a circa il 68,85% dell'intero numero di azioni ordinarie della Società, al netto delle azioni proprie, e a circa l'86,94% di quelle oggetto dell'OPS e n. 31.721 azioni di risparmio di BGS, pari a circa lo 0,08% del capitale sociale della Società e a circa il 3,55% delle azioni di risparmio in circolazione e oggetto di offerta. In dipendenza di ciò il controllo di BGS è stato assunto da CdR Replay srl;
- il *22 dicembre* l'assemblea straordinaria della Società ha deliberato, oltre al trasferimento della sede legale in Biella, Via Aldo Moro 3/a, la revoca della procedura di liquidazione in atto.

Pertanto, CdR Advance Capital S.p.A. ha acquisito il controllo di Borgosesia in data 12 dicembre 2017 e, conseguentemente, le attività ad essa riconducibili, tra cui la partecipazione pari al 31,87% detenuta in Kronos S.p.A., e i rischi connessi all'accollo delle passività potenziali e delle garanzie personali gravanti indirettamente su Borgosesia S.p.A.

Nello specifico, tenuto conto del controllo di BGS così acquisito dal Gruppo, e della conseguente possibilità di autonomamente formulare, con riferimento a questa, una nuova strategia industriale, le svalutazioni apportate in precedenti esercizi al valore di carico della relativa partecipazione sono state oggetto di una ripresa di valore, confortata dal parere reso da RSM Società di Revisione e Organizzazione Contabile S.p.A., i cui positivi effetti sono stimati in Euro 705 migliaia, a livello di Gruppo e, a ragione dei diversi principi contabili di riferimento, in Euro 680 migliaia per CdR, importi entrambe espressi al netto degli effetti portati dalla perdita di Euro 868 migliaia patita da BGS nel corso del 2017, dal riconoscimento della remunerazione spettante ai portatori degli strumenti finanziari emessi nell'ambito della Prima OPS e tenendo comunque conto della partecipazione di minoranza detenuta in CdR Replay Srl dal Dott. Andrea Zanelli (per il tramite di AZ Partecipazioni Srl) e sue parti correlate.

Con riferimento all'operazione rassegna risulta necessario ancora qui evidenziare talune circostanze potenzialmente in grado di incidere in futuro sulla struttura patrimoniale, finanziaria ed economica del Gruppo:

- **A**. Attraverso il Conferimento le passività gravanti BGS sono state oggetto di accollo in capo a Kronos, con effetto, alla data odierna:
 - 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 (pari ad Euro 17,6 milioni). In dipendenza di ciò, quindi, BGS risulta essere pienamente

liberata dalle passività predette.

ii) cumulativo – comportante il permanere in capo a BGS della relativa obbligazione – per talune altre passività quali i debiti verso l'Erario, fornitori e fondi rischi, per Euro 12,78 milioni circa.

Ancorché il Conferimento, in esecuzione del Piano, preveda l'impegno di Kronos a tener indenne BGS da qualsiasi sopravvenienza, non può allo stato escludersi che in futuro i creditori delle passività oggetto di accollo cumulativo possano richiedere il pagamento di quanto loro dovuto alla stessa ove a ciò non provveda Kronos, con possibili effetti negativi, anche significativi, sulla relativa situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

I medesimi effetti potrebbero poi manifestarsi in relazione alle garanzie personali, rilasciate in passato da BGS – diverse da quelle di cui beneficiano le banche aderenti alla Convenzione, pari a circa Euro 27,5 milioni, e che in forza della stessa sono state per contro trasferite, con effetto liberatorio, in capo a Kronos – pari ad originari circa Euro 31,7 milioni e per le quali il Conferimento prevede l'impegno di Kronos a tenere indenne a manlevata BGS nell'ipotesi di loro escussione.

Precisato come, per quanto noto, Kronos SpA ed i soggetti garantiti abbiano ad oggi puntualmente adempiuto alle obbligazioni in rassegna né, alla data della presente nota, sono pervenute a BGS richieste di pagamento poi non ottemperate da Kronos SpA o dai soggetti garantiti, al fine di permettere una puntuale valutazione del relativo rischio a data corrente il prospetto sotto riportato mette in evidenza:

- 1. La tipologia di passività/garanzie oggetto di accollo cumulativo alla data del 30 giugno 2017;
- Nei limiti delle informazioni disponibili, le modifiche intervenute successivamente a tale data e gli effetti indotti dal Conferimento:

Dati ir	ı Euro
---------	--------

Passività oggetto di accollo cumulativo al 30.06.2017	Rischi al 30.06.2017	Variazioni	Rischi a data corrente	Note
FONDI PER IL PERSONALE	79.033	-	79.033	
FONDI PER RISCHI E ONERI	3.479.944	2.567.655	912.289	Nota 1
ALTRI DEBITI	1.333.287	-	1.333.287	
PASSIVO NON CORRENTE	4.892.264	(2.567.655)	2.324.609	
ALTRI DEBITI FINANZIARI	1.403.800	(1.091.716)	312.084	Nota 2
DEBITI COMMERCIALI	870.292	-	870.292	
ALTRI DEBITI	3.170.000	(1.504.412)	1.665.587	Nota 2
ERARIO	2.451.347	-	2.451.347	
PASSIVO CORRENTE	7.895.439	(2.596.129)	5.299.311	

Nota 1. La riduzione dei fondi rischi attiene a quelli stanziati a fronte di garanzie di cui risulta beneficiaria la stessa Kronos.

Nota 2. La riduzione consegue alla ultimazione del processo d liquidazione di Goldfinger LDA.

CDR ADVANCE CAPITAL

Garanzie oggetto di manleva al 30.06.2017	Rischi al 30.06.2017	Variazioni	Rischi a data corrente	Note
Garanzia rilasciata a Borgosesia nell'interesse di Bravo SpA a favore di LOCAFIT SPA a garanzia contratto di locazione finanziaria del 12/06/2007 n. 099524 (impegno al subentro).	16.034.825	(9.875.462)	6.159.363	Nota 3
Fidejussione a favore MPS Merchant nell'interesse di FASE S.r.l.	205.173	-	205.173	
Fidejussione a favore BNL nell'interesse di FIDIA SRL IN LIQUIDAZIONE.	13.543.200	(13.543.200)	-	Nota 4
Fidejussione a favore Banca Italease SpA interesse di FIDIA SRL IN LIQUIDAZIONE	1.875.001	(1.875.001)	-	Nota 5
	31.658.199	(25.293.663)	6.364.536	

Nota 3. Riallineamento al valore segnalato in centrale rischi precisando come l'immobile dedotto nel contratto di locazione finanziaria garantito risulti stimato da Praxi SpA in Euro 19,24 mln al 15 ottobre 2016.

B. Borgosesia Gestioni SGR SpA in liquidazione, integralmente controllata da Borgosesia SpA, risulta convenuta in un giudizio volto ad accertare il diritto di un terzo a vedersi da questa liquidato l'importo di Euro 111 migliaia a titolo di commissioni per la segnalazione di alcuni investitori. La società, costituitasi in giudizio, ha contestato integralmente la pretesa e ad oggi il relativo giudizio risulta ancora in corso dovendosi peraltro segnalare come: (i) prima del Conferimento, Borgosesia S.p.A. si sia accollata l'onere discendente dall'eventuale soccombenza della controllata impegnandosi così a mantenere la stessa indenne da qualsivoglia onere a tale titolo; (ii) in forza del Conferimento tale impegno risulti essere stato trasferito a Kronos SpA col che tale passività potenziale rientra nel novero di quelle oggetto dell' accollo cumulativo sopra commentato.

Borgosesia Gestioni SGR SpA in liquidazione risulta inoltre essere destinataria di una richiesta risarcitoria avanzatale da Banca del Fucino SpA - nella sua qualità di creditrice di un quotista di un fondo gestito - per Euro 3,5 mln e basata, in ultima analisi, sul danno asseritamente da questa patito a ragione della liquidazione del fondo mediante l'assegnazione in natura di assets direttamente al quotista debitore. Detta richiesta è ritenuta ad oggi palesemente infondata — risultando peraltro la modalità di liquidazione del fondo preventivamente notificata alla banca senza che questa abbia eccepito nulla in merito - se non strumentale tant'è che la SGR, prima d'ora, ha provveduto a notificare a Banca del Fucino SpA un apposito "atto in prevenzione" volto a far accertare l'assenza di un qualsivoglia diritto di questa nei propri confronti.

Da ultimo a Borgosesia Gestioni SGR SpA in liquidazione è stata notificata nei primi giorni del corrente anno una cartella esattoriale dell'importo di Euro 627 migliaia a fronte del supposto mancato/tardivo pagamento di imposte ed IVA. La pretesa è risultata del tutto infondata tant'è che il ruolo è stato integralmente sgravato fatta eccezione per l'importo di Euro 3 migliaia già ad oggi integralmente corrisposto.

Nota 4. Azzeramento dell'esposizione garantita, come evidenziato dalla centrale rischi, per estinzione della stessa, per quanto noto, da parte del debitore.

Nota 5. Azzeramento dell'esposizione garantita, come evidenziato dalla centrale rischi, per estinzione della stessa, per quanto noto, da parte del debitore

- C. L'attivo patrimoniale di BGS, alla chiusura dell'esercizio, è per la più parte rappresentato dalla partecipazione detenuta in Kronos S.p.A. Questa, in dipendenza della Seconda OPS, è pari al 31,87% del relativo capitale e risulta classificata da BGS tra le altre partecipazioni in quanto questa, alla data del 31 dicembre 2017 non detiene alcuna influenza sulla partecipata. Tale valutazione è supportata da diversi elementi, tra i quali: (i) l'assenza nell'ambito del Consiglio di Amministrazione della Kronos S.p.A. di membri in rappresentanza di BGS (ii) la decadenza del Collegio dei Liquidatori di BGS, in maggioranza espressione della Famiglia Bini, oggi controllante Kronos S.p.A. (iii) i limiti imposti alla operatività della partecipata dalla Convenzione. Kronos S.p.A. viene dunque considerata alla stregua di un veicolo di investimento e la valutazione della relativa partecipazione viene effettuata al fair value precisandosi al riguardo come:
 - a. Il valore del portafoglio immobiliare trasferito a Kronos SpA, in forza del conferimento, è stato confermato, con riferimento al 31 dicembre 2017, da Praxi SpA in qualità di esperto indipendente.
 - b. Il patrimonio di Kronos SpA al termine del Piano, ovvero al 31 dicembre 2021, risulta stimato dal Professor Francesco Maria Spano in Euro 17,9 milioni. Tale somma non comprende, però, gli effetti portati dalle rinunce operate dalle banche aderenti alla Convenzione sulla linea di interessi stimati nel documento relativo alla Seconda OPS in circa Euro 2,1 milioni, né il beneficio derivante dalla cosiddetta "rottamazione" dei ruoli esattoriali, con effetti stimabili in Euro 0,4 mln, col che il valore della partecipazione detenuta da BGS (e quindi dal Gruppo) a tale data dovrebbe comunque attestarsi in Euro 6,5 milioni.
 - c. I possibili scostamenti fra le stime a base del Piano e i prezzi di vendita in concreto realizzati con riferimento a taluni cespiti, in un arco temporale di quattro anni, ben potrebbero essere compensati dagli effetti di segno opposto conseguiti con riferimento ad altri in portafoglio e ciò specie nell'ipotesi in cui la tendenza alla ripresa del mercato immobiliare venisse a consolidarsi.

Acquisto di un credito verso Bertelli Costruzioni Srl In data 30 giugno il Gruppo, nell'abito della nuova operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities (cfr. infra) ha acquistato da Hypo Alpe Adria Bank il credito di nominali 4.263 €/mgl, oltre interessi maturandi, da questa vantato verso Bertelli Costruzioni srl in liquidazione ed in concordato preventivo e ciò a fronte di un corrispettivo di 2.000 €/mgl. Tale credito, sino all'importo di 3.045



€/mgl risultava assistito da ipoteca di primo grado iscritta su due immobili a destinazione residenziale in corso di costruzione siti in Milano, Viale Certosa 295.

La valutazione di tale credito secondo il metodo della "fair value option" – in conformità alla policy documentata ed adottata dal Gruppo che prevede appunto l'iscrizione dei crediti di difficile esigibilità acquistati da terzi sulla base del relativo "fair value", stimato sulla base dei dati statistici disponibili e/o delle garanzie sottostanti, e di fatto coincidente con il valore attuale dei flussi di incasso attesi al netto di ogni onere di diretta imputazione − ha permesso di rilevare nel bilancio consolidato del Gruppo un provento di complessivi Euro 1.040 €/mgl.

Cartolarizzazione NPL Italian Opportunities In armonia con il business model adottato, nel trascorso esercizio CdR Securities ha deliberato il varo di una nuova operazione di cartolarizzazione, convenzionalmente denominata NPL Italian Opportunities che presenta le seguenti caratteristiche: (i)Ammontare massimo della raccolta: 25 €/ml; (ii) Emissione di titoli di diverse categorie e gradi di postergazione con rendimenti nominali massimi del 7,5% oltre, per talune di queste, l'eventuale sovrarendimento; (iii) formazione del portafoglio mediante più acquisti nell'ambito di un orizzonte temporale predefinito (formula revolving); (iv) target di investimento dato prevalentemente da (a) crediti non performing o comunque rinvenienti, a qualsivoglia titolo, tanto direttamente che indirettamente, da special situation ovvero situazioni problematiche e complesse di varia natura anche originatesi in seno a procedure concorsuali ex Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni e integrazioni, o di altre situazioni di crisi aziendali disciplinate da disposizioni speciali; (b) titoli emessi nell'ambito di altre operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto i crediti di cui alla precedente lettera (a); (c) titoli obbligazionari e similari emessi nell'ambito di, o collegati a, special situation. Ad oggi tutte le notes emesse nell'ambito dell'operazione risultano sottoscritte dal Gruppo.

Acquisto di un compendio immobiliare da Bertelli Costruzioni Srl Al fine di agevolare il recupero del credito come sopra acquisito nei confronti di Bertelli Costruzioni srl, sul finire dell'esercizio Dimore Evolute Srl ha provveduto alla costituzione, nell'ambito ed al servizio dell'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities, di

Dimore Evolute Certosa società regolata dalle disposizioni di cui all'art. 7.1 Leggi 130/99 che, a sua volta, ha acquistato dalla debitrice verso il corrispettivo di 2,3 €/mln di cui 2€/mln. assolti mediante l'accollo della passività essere verso la cartolarizzazione - i cauzionali per beni destinarli ad un progetto



di valorizzazione residenziale che prevede la realizzazione di n.24 unità di cui, ad oggi, già oggetto di formali preliminari di vendita o di proposte di acquisto in misura pari al 65% circa dei ricavi complessivamente attesi. La valutazione a fine esercizio del compendio immobiliare acquisito sulla base del relativo fair value ha comportato un provento consolidato di 955 €/mgl.

Acquisto di un credito verso il fallimento 02 Sud Est Srl Nell'ambito dell'operazione "NPL Italian Opportunities", nel trascorso esercizio è stato effettuato un secondo investimento dato dall'acquisto

da un soggetto non bancario di un credito ipotecario di nominali 2,5 €/mln nei confronti del fallimento 02 Sud Est S.r.l. e ciò verso il corrispettivo di 1,2 €/mln da riconoscere al cedente, e per esso, sulla base di apposita delegazione di



pagamento, a Banca Carige, in un'unica soluzione contestualmente al verificarsi della Liberazione, per tale intendendosi la data di consegna, da parte del cedente ovvero di Banca Carige, di idonea documentazione comprovante la definitiva e completa liberazione dell'immobile cauzionale − sito in Milano, Via Lattanzio 4 - da un sequestro penale. La valutazione al fair value del credito così acquisito ha comportato la maturazione di un provento consolidato di 1,01 €/mln.

Circa le attività "core" avviate nei precedenti esercizi, di seguito si forniscono informazioni di sintesi in ordine alla evoluzione di queste nel corso dell'anno.

Cartolarizzazione Bovisa

L'operazione, conclusa sul finire del 2015 attraverso CdR Securities Srl, ha comportato l'acquisto, da Banca Monte dei Paschi di Siena e verso il corrispettivo di 3,7 €/mln, di crediti non performing, aventi un valore nominale di € 17.432.740,94 oltre interessi a far corso dal 15 giugno 2012, assistiti sia da garanzie reali che personali ed integralmente vantati nei confronti di Fine Arts srl.

L'omologazione del concordato fallimentare di quest'ultima (cfr Concordato Fallimentare Fine Arts) ha permesso il 28 luglio scorso l'integrale estinzione dei titoli ABS emessi a copertura dell'investimento – sottoscritti dal Gruppo attraverso Non Performing Assets srl – assicurando un rendimento dell'8,50 % ai portatori di questi.

Operazione Cosmo Seri

L'investimento realizzato nel corso del 2014 e volto, nel suo complesso, al rilievo delle quote di comproprietà dei beni costituenti l'eredità apertasi in morte dell'imprenditore Cosmo Seri - rappresentati,

per massima parte, da un importante compendio immobiliare ubicato nella provincia di Macerata. "Trust affluito al Liquidazione Cosmo Seri", nonché dalla partecipazione in Cosmo Seri Srl. successivamente posta in liquidazione (l' "Eredità Cosmo Seri") - nell'esercizio



è stato interessato dalla dismissione di una unità immobiliare e dalla maturazione di proventi derivanti dalla locazione di taluni cespiti.



235 migliaia secondo quella IAS/IFRS segnalandosi, in via più generale come il Gruppo, per tutte le unità immobiliari a destinazione residenziale, abbia ritenuto di manifestare alle autorità preposte la messa a disposizione delle stesse per sopperire ad esigenze abitative temporanee dei soggetti colpiti dagli eventi sopra richiamati.

Complice anche l'effetto indotto sul mercato locale dagli eventi sismici, tra gli altri, dell'ottobre 2016 che, peraltro, hanno condotto alla dichiarazione di inagibilità di una unità immobiliare di proprietà, l'aggregato registra una perdita complessiva di Euro 104 migliaia sulla base della metodologia OIC e di Euro



Acquisto crediti da BCC di Cherasco

In data 21 dicembre 2012 il "CdR Unit Trust Uno" ha rilevato da Banca di Credito Cooperativo di Cherasco un pacchetto di crediti chirografi non performing del valore nominale di 3 €/mln verso il corrispettivo di 90 €/mgl.

Nell'esercizio, a fronte di questi, si registra l'incasso di 8.902 Euro che eleva a 80 €/mgl quello complessivamente recuperato.

Contratto di management con Abitare Smart Il contratto di facility management stipulato attraverso Dimore Evolute con Abitare Smart soc.coop. - avente ad oggetto un intervento immobiliare nel comune di Lainate (MI), di pertinenza di un patrimonio destinato istituito dalla committente ai sensi dell'articolo 2447 bis Codice Civile, convenzionalmente denominato "Lainate" e finalizzato al recupero ed alla valorizzazione di aree non edificate attraverso la costruzione e la consegna, ad oggi, di n.85 unità immobiliari a vocazione sociale − nel corso del periodo registra la maturazione di ricavi per 1.400 €/mgl.

Sottoscrizione di titoli Abitare Smart Il Gruppo risulta peraltro coinvolto direttamente nei risultati dell'intervento immobiliare di cui sopra attesa la sottoscrizione, in passato, di strumenti finanziari "subordinati" emessi dalla cooperativa a valere sul patrimonio destinato così istituito e ciò per un importo che, a fine esercizio risulta pari ad Euro 1.140 €/mgl con un effetto positivo al conto economico, legato all'adeguamento del relativo fair value, di 60 €/mgl. La monetizzazione degli stessi è attesa entro il primo semestre 2019 tenendo conto peraltro che la commercializzazione "in pianta" delle unità immobiliari erigende ha ad oggi raggiunto il 98,75% % dei ricavi stimati.

Attesa la strategicità del rapporto in essere con Abitare Smart, naturale

CDR ADVANCE CAPITAL

controparte delle operazioni immobiliari "non performing" suscettibili di recupero attraverso lo strumento dell'housing sociale – il Gruppo risulta aver prestato a questa in passato un significativo appoggio finanziario tradottosi nella sottoscrizione, per 611 €/mgl, di strumenti finanziari partecipativi emessi dalla cooperativa ai sensi dell'articolo 2526 del Codice Civile e la cui valutazione al fair value genera in bilancio oneri finanziari netti per 79 €/mgl e ciò avendo anche conto degli effetti portati dall'opzione rilasciata a terzi in forza della quale il Gruppo si è impegnato a rilevare da questi ulteriori n. 24.400 strumenti. Il predetto investimento unito alla presenza nell'organo amministrativo della cooperativa di soggetti che ricoprono ruoli apicali nell'ambito del Gruppo CdR non porta comunque a ritenere la stessa controllata da questo. A sostegno di tale tesi depongono una serie di circostanze ed in particolare (i) la variabilità del capitale sociale della cooperativa, apertosi ad una pluralità di nuovi soci, unici assegnatari delle edificande unità immobiliari, e ciò a fronte di una sottoscrizione di azioni emesse - al valore nominale di soli 25 euro - per decisione rimessa all'organo amministrativo e non già all'assemblea(ii) il fatto che il bilancio consolidato del Gruppo CdR, al 31 dicembre 2017, già includa gli effetti contabili derivanti dai rischi/benefici sottostanti ai rapporti in essere con la società cooperativa – rappresentati sostanzialmente dalla capacità del primo di gestire il contratto di facility management in precedenza commentato e da quella della seconda di rimborsare gli strumenti finanziari sottoscritti dal Gruppo; (iii) il principio del voto capitario che, salvo eccezioni non rilevanti ai fini in questione, è posto alla base della governance della società col che l'espressione di questo prescinde dall'entità dell'investimento di ciascun socio. A conforto di quanto precede si precisa inoltre come nell'esercizio (a) siano stati ammessi alla cooperativa, in qualità di soci, n. 113 soggetti; (b) gli strumenti partecipativi come sopra sottoscritti siano stati privati di qualsivoglia diritto amministrativo.

Per completezza informativa di seguito si riportano alcuni aggiornamenti in ordine alle principali attività realizzate dal Gruppo nell'ambito di quelle *no core*.

Acquisto di una partecipazione di controllo in Advance SIM Come noto, nell'ambito degli investimenti in società "strumentali", il Gruppo in passato ebbe ad acquisire una partecipazione di controllo in Advance Corporate Finance srl (di seguito ACF) - società operante nei settori dell'Advisory su operazioni di M&A, Debt restructuring e Capital Market (quotazioni in Borsa, emissione di mini-bond etc.) nonché leader nell'Advisory alle operazioni di Spac e nella strutturazione di Club Deal - ed una di collegamento in Advance Sim SpA (di seguito, SIM). Con riferimento a tali partecipazioni, anche al fine di razionalizzare l'offerta di servizi "corporate" del Gruppo, già nel trascorso esercizio risultava avviato un processo volto alla integrazione delle rispettive società ma ciò solo una volta concluse le attività finalizzate a dare piena attuazione agli accordi al tempo sottoscritti con i soci di ACF in ordine al "conguaglio" del valore attribuito alla stessa all'atto del suo acquisto e ciò, in ultima analisi, tramite l'attribuzione a questi di un diritto alla sottoscrizione di un aumento di capitale sociale di ACF ed al successivo conferimento dello stesso a liberazione di uno, riservato, della Società. Ultimate tali attività con il conferimento, appunto, del diritto sull'aumento ACF a fronte di quello della Società per complessivi 900 €/mgl (di cui 893 €/mgl a titolo di sovrapprezzo), l'intera partecipazione detenuta nella prima è stata quindi apportata a favore della SIM e ciò a liberazione del relativo aumento di capitale riservato di 1.405 €/mgl. All'esito di tale operazione la Società ha quindi acquisto la maggioranza del capitale di SIM, tanto direttamente che, indirettamente, attraverso il sindacato di voto a cui la Società e gli ex soci di ACF, del pari soci di SIM, hanno apportato le proprie azioni. Dalla rappresentazione delle predette operazioni secondo i principi contabili adottati per la redazione del bilancio consolidato è derivato nell'esercizio un provento di Euro 624 migliaia mentre di Euro 65 €/mgl per quello della Società.

3.4 Accadimenti societari

Circa gli accadimenti societari interessanti il Gruppo nel trascorso esercizio si segnala:

- In data *14 febbraio* la sottoscrizione di ulteriori 3.300 obbligazioni convertibili "CdR Avance Capital 2016-2022 Obbligazioni Convertibili 5%", per un controvalore di 330.000 euro;
- In data 27 marzo, nell'ambito dell'operazione ACF-SIM in precedenza descritta, il Consiglio di Amministrazione, avvalendosi della delega al tempo conferitagli, ha proceduto (i) ad aumentare il capitale della società per complessivi € 900.000 e ciò mediante l'emissione di n. 790.236 Azioni di categoria A – a ciascuna delle quali risulta abbinato un Warrant CdR Advance Capital 2012 – 2022 - al prezzo di unitario di € 1,1389 di cui € 1,13 a titolo di sovrapprezzo (ii) a riservare tale aumento a favore dei Sig.ri Luca Pierazzi, Massimo Grosso e Andrea Valenti (per una quota del 41,67% ciascuno per i primi due e del 16,66% per il terzo) che hanno provveduto alla relativa liberazione mediante il conferimento dei diritti di sottoscrizione loro riservati sull'aumento di capitale ACF. Al fine di assicurare il mantenimento del rapporto 2:1 fra le azioni A e B in circolazione, il Consiglio di Amministrazione ha inoltre deliberato un ulteriore aumento di capitale sociale mediante emissione di n. 395.118 Azioni B – a ciascuna delle quali risultava abbinato un Warrant CdR Advance Capital 2012 – 2022 - riservato in sottoscrizione ai titolari di queste ed al prezzo di 0,0112. In pari data, a valle della predetta operazione, la Società ha poi proceduto a conferire in SIM la partecipazione totalitaria in ACF.
- In data *18 maggio* l'ultimazione del collocamento del prestito convertibile "CdR Avance Capital 2016-2022 Obbligazioni Convertibili 5%" mediante la sottoscrizione delle residue n. 24.654 obbligazioni per un controvalore di Euro 2.465.400.
- In data *13 giugno* la sottoscrizione di ulteriori n.10.000 obbligazioni del prestito "NPL Italian Opportunities 2016-2021 TV" per un controvalore di 1.000 €/mgl;
- In data *23 giugno*, l'intervenuta efficacia dell'atto di fusione di ACF in SIM nel cui contesto il capitale economico della prima è stato valorizzato in 1,413 €/mln mentre quello della seconda in 3,24 €/mln.

- In data *13 luglio* è divenuto efficace il conferimento operato da Borgosesia SpA a favore di Kronos SpA e, con esso, la Convenzione sottoscritta con le banche creditrici il precedente 9 giugno;
- In data 28 luglio CdR ha deliberato l'emissione di un prestito obbligazionario non convertibile, dell'importo complessivo di euro 7 milioni, denominato "NPL Global 2017-2022 5%", destinato in sottoscrizione ad un ristretto numero di investitori già individuati ed avente le seguenti caratteristiche: (i) Durata: 5 anni (ii) Cedola: 5% annua con pagamento semestrale; (iii) Godimento: 7 agosto 2017: (iv) Prezzo di emissione: Euro 99; (v) Valore di Rimborso: Euro 100.
- In data *4 agosto 2017* il prestito "NPL Global 2017-2022 5%" è stato integralmente sottoscritto;
- In data 7 agosto 2017 Borsa Vienna ha ammesso a quotazione sul Third Market, a far corso dal giorno successivo, il prestito "NPL Global 2017-2022 5%";
- In data 13 settembre l'assemblea di Borgosesia SpA ha deliberato (a) di prendere atto del progetto di distribuzione in natura di acconti sul risultato di liquidazione da attuarsi mediante un'offerta pubblica di scambio (la Seconda OPS) avente ad oggetto le azioni ordinarie e di risparmio di Borgosesia S.p.A. azioni della controllata Kronos S.p.A.; (b) di conseguentemente autorizzare, per un periodo di 18 mesi, l'acquisto di massime n. 24.059.569 azioni ordinarie e massime n. 894.412 azioni di risparmio della stessa; (c) di annullare, mantenendo invariato l'ammontare del capitale sociale, (i) le azioni acquisite all'esito dell'OPS; (ii) quelle proprie, già in portafoglio della società, eccedenti il limite massimo di un quinto di cui all'art. 2357, comma 3, c.c., calcolato al momento di chiusura dell'OPS, tenuto conto delle azioni proprie annullate in esito alla medesima.
- In data *10 ottobre* le Assemblee dei portatori delle obbligazioni costituenti i prestiti denominati "CdR Advance Capital 2016-2022 obbligazioni convertibili 5%" e "NPL Global 2017-22 5%" hanno provveduto a nominare il rappresentante comune in persona del dottor Marco Patrucco. Per contro, le assemblee dei portatori dei prestiti obbligazionari denominati "CdR Advance Capital 2015-2021 obbligazioni convertibili 6%" e "NPL Italian Opportunities 2016-2021 TV", indette in pari data, non risultano essersi legalmente costituite stante il mancato raggiungimento dei relativi quorum;
- In data 2 novembre Advance SIM S.p.A. ha ottenuto da Consob l'autorizzazione alla prestazione del servizio di collocamento senza assunzione a fermo né assunzione di garanzia nei confronti dell'emittente e con le seguenti limitazioni operative: "senza detenzione, neanche temporanea, delle disponibilità liquide e degli strumenti finanziari della clientela e senza assunzione di rischi".;
- In data *10 novembre* Consob ha approvato il documento relativo alla Seconda OPS su massime n. 24.059.569 proprie azioni

- ordinarie e su tutte le n. 894.412 proprie azioni di risparmio di Borgosesia SpA;
- In data *16 novembre* Banca d'Italia ha rilasciato a favore dei soggetti posti al vertice della catena partecipativa di CdR il definitivo nulla osta per l'acquisizione della partecipazione di controllo in Advance SIM S.p.A.;
- In data 28 novembre Dimore Evolute Srl società integralmente controllata da CdR ha sottoscritto l'intero capitale sociale di Dimore Evolute Certosa Srl, "società appoggio" costituita ai sensi dell'art. 7.1 L.130/1999 per la valorizzazione degli assets posti a garanzia del credito ipotecario verso Bertelli Costruzioni srl acquisito nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities;
- In data *12 dicembre* il Gruppo, attraverso CdR Replay srl ed all'esito della Seconda OPS, ha acquisito il controllo di Borgosesia SpA;
- In data *15 dicembre* è venuto a scadere il primo periodo di conversione del prestito obbligazionario convertibile denominato "CDR ADVANCE CAPITAL 2014- 2019 OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI 6,5%" senza che nessuno dei portatori dello stesso abbia esercitato la relativa facoltà;
- In data *22 dicembre* l'assemblea di Borgosesia SpA ha deliberato la revoca della procedura di liquidazione;

3.5 Andamento della gestione del Gruppo, posizione finanziaria e Net Asset Value

Nel trascorso esercizio il Gruppo consegue un utile netto 2.787 €/mgl (al dicembre 2016 di 1.223 €/mgl) e ciò al netto del risultato di competenza delle minorities.

Alla formazione dello stesso, tra gli altri, concorrono:

- ricavi e proventi operativi consolidati per 15.900 €/mgl comprensivi dell'effetto di riallineamento netto degli investimenti immobiliari e delle variazioni delle rimanenze (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 (negativi per 660 €/mgl nel 2016) al netto dell'effetto di riallineamento degli strumenti finanziari in circolazione;
- imposte e tasse per 632 €/mgl (1.167 €/mgl nel 2016).

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 nel 2016, è pari a 6,37 €/mln alla fine dell'esercizio. Nel sottolineare come tali indicatori risultino scarsamente significativi in relazione all'attività esercitata dal Gruppo, le tabelle sotto riportate espongono i componenti di ciascuno di questi.

CDR ADVANCE CAPITAL

Cash Flow (€/000)

	Risultato Netto	Attività Operativa	Attività d'investimento	Attività di finanziamento	CASH FLOW
31.12.2017	3.504	(1.445)	(16.004)	16.841	2.896
31.12.2016	1.010	(1.345)	249	1.069	983

EBITDA (€/000)

	Risultato Netto Gruppo	Imposte	Gestione Finanziaria	Gestione Accessoria	Ammortamenti Accantonamenti	EBTDA
31.12.2017	3.504	632	1.975	120	135	6.366
31.12.2016	1.010	1.167	660	347	26	3.210

In via più generale giova qui evidenziare come alla formazione del risultato complessivo concorrano componenti che, per quanto "eccezionali" rispetto al periodo pluriennale di loro maturazione, debbono comunque ritenersi connessi al business tipico del Gruppo come, ad esempio, quello derivante dall'acquisto del controllo di Borgosesia SpA, nonché di quello conseguente al processo di aggregazione di Advance SIM, frutto della valorizzazione di assets comunque rientranti, seppur in forma strumentale, nella attuale politica di investimento.

La posizione finanziaria consolidata è qui sotto riportata:

(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 (*)	3.191.831	2.189.224
Titoli disponibili per la negoziazione (**)	9.176.373	1.080.659
Totale attività finanziarie correnti	12.368.204	3.269.883
Debiti v/Banche (***)	-4.055.495	-253.163
Altri debiti finanziari correnti	-625.790	-312.827
Totale passività finanziarie correnti	-4.681.285	-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

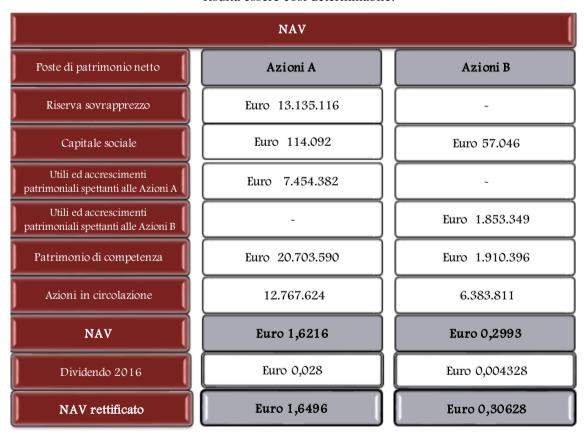
^(****) La posizione finanziaria corrente netta è allineata alla definizione contenuta nella raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005: "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi".

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.

Il Net Asset Value (NAV) su base consolidata delle azioni emesse dalla Capogruppo, tenuto conto:

- che tutte le attività e le passività patrimoniali emergenti dal relativo bilancio consolidato sono espresse al loro fair value dovendosi a tal fine ritenere non rilevante il maggior valore attribuito da RSM Società di Revisione e Organizzazione Contabile S.p.A. rispetto a quello assunto ai fini della redazione del bilancio consolidato, alla partecipazione in Borgosesia SpA e connesso allo status di quotata di questa;
- che in conseguenza di quanto sopra il Patrimonio Netto esposto in questo coincide con il fair value dello stesso;
- che la Riserva di Sovrapprezzo è di esclusiva pertinenza dei titolari di azioni A;
- che sullo stesso debbono essere riflessi gli effetti indotti dalle vigenti disposizioni statutarie in tema di distribuzione degli utili e di partecipazione alle perdite;

risulta essere così determinabile:



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

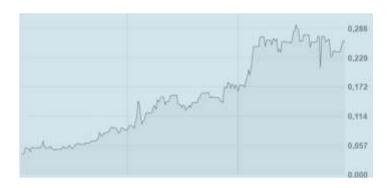
3.6 Andamento del titolo, warrant e obbligazioni convertibili

L'andamento delle Azioni A emesse da CdR Advance Capital Spa, dei collegati "Warrant CdR Advance Capital Spa 2012–2022" e dei POC, titoli tutti questi quotati sull'AIM Italia – Mercato Alternativo del Capitale, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana Spa nonché dei prestiti NPL Italian Opportunities TV e NPL Global 2017-2022 - 5%", entrambi quotati sul Third Market - sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Vienna - è sintetizzato nei grafici sotto riportati.

Azioni di categoria A



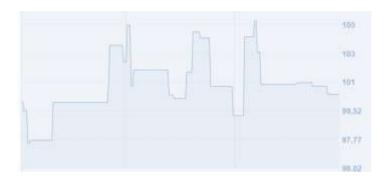
Warrant



Prestito Obbligazionario Convertibile 2014/19



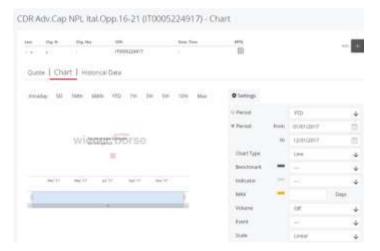
Prestito Obbligazionario Convertibile 2015/21



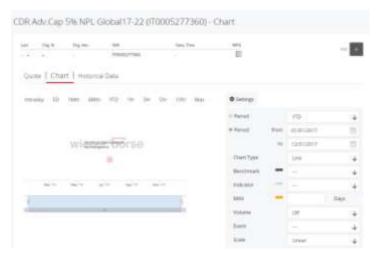
Prestito Obbligazionario Convertibile 2016/22



Prestito Obbligazionario NPL Italian Opportunities TV



Prestito Obbligazionario NPL GLOBAL 5%



Con riferimento alle Azioni A, Banca Finnat Spa svolge le funzioni di *specialist*.

3.7 Andamento della gestione della Capogruppo

Il bilancio separato della capogruppo evidenzia un risultato utile di 1.336 €/mgl (605 €/mgl nel 2016) sul quale incidono:

positivamente:

- l'effetto portato dalla valutazione col metodo del patrimonio netto delle partecipazioni detenute (2.165 €/mgl);
- gli effetti derivanti dalla rilevazione di fiscalità anticipata per 251 €/mgl;

e, negativamente:

- il risultato della gestione finanziaria (837 €/mgl);
- i costi di struttura e correnti di esercizio (796 €/mgl di cui 24 €/mgl per ammortamenti).

3.8 Andamento delle società controllate e collegate

Circa l'andamento fatto registrare dalle società controllate e collegate, di seguito si riporta un breve commento per ciascuna di queste dandosi atto che i dati economici indicati, in €/mgl ed al lordo delle eventuali elisioni da consolidamento, risultano tratti dai rispettivi bilanci civilistici 2017 già approvati dalle rispettive assemblee, ad eccezione di quelli di pertinenza di BGS, approvato dal Consiglio di Amministrazione di questa in data 27 aprile u.s. e redatto secondo la metodologia IAS/IFRS .

Figerbiella

La società, come noto attiva nel settore dell'amministrazione fiduciaria statica di patrimoni, nel 2017 ha proseguito con regolarità la propria attività.

Le grandezze economiche e patrimoniali di questa sono desumibili dal prospetto di seguito riportato:

€/.000	31/12/2017	31/12/2016
Patrimonio netto	181	182
Ricavi	129	123
Massa fiduciaria amministrata	68.998	39.300
Risultato del periodo	30	31

Non Performing Assets

L'operazione di cartolarizzazione promossa da CdR Securities srl, regolata dalla Legge 130/99 e convenzionalmente denominata "Bovisa", nella quale la società − destinata nell'ambito del Gruppo al presidio delle attività nel settore mobiliare − ebbe in passato ad investire 3,16 €/mln, nel trascorso esercizio è giunta al termine. A fronte di ciò, alla stessa risultano essere stati assegnati crediti nei confronti di Dimore Evolute srl per Euro 3,38 milioni, regolati al tasso di interesse del 8,5% annuo ed il cui incasso, previsto entro il corrente anno, permetterà peraltro anche la chiusura dei contratti di associazione in partecipazione stipulati con Cdr Funding srl e CdR Funding 2 srl il cui "affare" risultava appunto rappresentato dalla sottoscrizione delle *notes*

CDR ADVANCE CAPITAL

e dalla successiva loro monetizzazione. In corso d'anno poi la società ha aderito ad una nuova operazione di cartolarizzazione, sempre promossa da CdR Securities e convenzionalmente denominata NPL Italian Opportunities, avente ad oggetto l'acquisto, con formula *revolving*, di una pluralità di crediti *non performing*, ceduti da più originators. In tale contesto la società risulta aver investito, in titoli dal diverso grado di subordinazione, 1,3 milioni e ciò grazie all'appoggio finanziario fornitole dalla controllante CdR Advance Capital SpA.

I dati economici e patrimoniali della società sono desumibili dal prospetto qui sotto riportato:

€/.000	31/12/2017	31/12/2016
Immobilizzazioni finanziarie	1.300	3.160
Patrimonio netto	72	73
Risultato del periodo	50	51

CdR Trust Unit Uno

Il veicolo, creato dalla Capogruppo al solo scopo di gestire l'operazione di acquisto di crediti non performing da Banca di Credito Cooperativo di Cherasco, nell'esercizio ha proseguito direttamente l'attività volta all'esazione degli stessi il cui costo di acquisto risulta pari al 3% del loro valore nominale.

Le grandezze patrimoniali del veicolo risultano le seguenti:

€/.000	31/12/2017	31/12/2016
Valore nominale crediti	2.896	2.905
Costo d'acquisto	87	87
Incassi	9	51

CdR Replay

La società, costituita in passato a fronte della Prima OPS, richiamato quanto illustrato al capoverso "Condizioni operative e sviluppo dell'attività", limita nell'esercizio la propria attività alla sola gestione delle azioni Borgosesia di proprietà. I dati di sintesi del relativo bilancio sono i seguenti:

€/.000	31/12/2017	31/12/2016
Valore azioni ordinarie Borgosesia	7.146	5.223
Risultato d'esercizio	1.913	-621
Patrimonio netto	6.745	4.832

Borgosesia

La società, all'esito della Seconda OPS, alla fine dell'esercizio risulta detenere esclusivamente una partecipazione pari al 31,87%, veicolo di investimento destinato a dare attuazione alla Convenzione (cfr. paragrafo "Condizioni operative e sviluppo dell'attività") nonché quelle totalitarie in Borgosesia Gestioni SGR SpA e Giada srl.

Le principali componenti economiche e patrimoniali di questa al 31 dicembre scorso sono le seguenti:

€/.000	31/12/2017	31/12/2016
Ricavi	698	577
Investimenti immobiliari e rimanenze	386	486
Valore partecipazioni e fondi immobiliari	7.568	52.603
Risultato d'esercizio	-868	-3400
Patrimonio netto	6.535	19.104

CdR Funding

La società - costituita a fronte dell'emissione del prestito obbligazionario convertibile 2014 - 2019 allo scopo di collateralizzare gli investimenti realizzati utilizzando la relativa provvista e ciò nell'interesse ultimo dei portatori di questo - nel corso dell'esercizio non ha posto in essere nuovi investimenti col che il relativo bilancio evidenzia solo quelli conclusi negli esercizi precedenti e precisamente:

- In qualità di associato, stipulazione con Non Performing Assets srl di un contratto di associazione in partecipazione avente ad oggetto l'affare da questa promosso e dato dalla sottoscrizione di titoli ABS emessi da CdR Securities Srl nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione di crediti non performing acquistati da Banca Monte dei Paschi di Siena. A fronte di un apporto di Euro 1.000 migliaia la società beneficia di una partecipazione ai risultati dell'affare in misura pari al 25% di questi;
- Sempre in qualità di associato, stipulazione con CdR Recovery RE srl di un analogo contratto in forza del quale la società, a fronte di un apporto originario di Euro 1.650 migliaia partecipa, nella misura dell'84,62%, ai risultati dell'affare dato dall'acquisto e gestione, al fine di una valorizzazione nel medio periodo, anche attraverso lo smobilizzo dei relativi assets, delle partecipazioni totalitarie acquisite dall'associante in Consima Costruzioni srl in liquidazione ed in Dimore Evolute srl;
- Acquisto, verso il corrispettivo di Euro 500 migliaia, del diritto a vedersi riconosciuta quale unica beneficiaria del Trust Liquidazione Cosmo Seri.

A fronte di tali operazioni la società matura nell'anno proventi per complessivi Euro 875 migliaia.

Al 31 dicembre scorso le principali grandezze economiche e finanziarie della stessa risultano così riepilogabili:

€/.000	31/12/2017	31/12/2016
Diritti v/Trust Liqu. Cosmo Seri	550	550
Crediti da Associazione in partecipazione	4.773	4.299
Liquidità e titoli	4	200
Risultato d'esercizio	471	251
Patrimonio netto	490	270

CdR Funding 2

La società - costituita nel corso del 2015 - replica, seppur rispetto al prestito obbligazionario convertibile 2015 -2021, le identiche funzioni

assolte dalla "gemella" CdR Funding.

La stessa, nel trascorso esercizio non ha posto in essere nuovi investimenti col che il relativo bilancio evidenzia solo quelli conclusi negli esercizi precedenti e precisamente:

- In qualità di associato, stipulazione con Non Performing Assets srl di un contratto di associazione in partecipazione avente ad oggetto l'affare da questa promosso e dato dalla sottoscrizione di titoli ABS emessi da CdR Securities Srl nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione di crediti non performing acquistati da Banca Monte dei Paschi di Siena. In dipendenza di ciò, a fronte di un apporto di Euro 2.150.000, la società beneficia di una partecipazione ai risultati dell'affare in misura pari al 55% di questi;
- Sempre in qualità di associato, stipulazione con Dimore Evolute srl di un analogo contratto il cui affare è rappresentato, nell'ambito della procedura fallimentare "Fine Arts srl", dall'assunzione delle relative obbligazioni concordatarie. A fronte di un apporto originario di Euro 1.300.000 la società, in questo caso, partecipa ai risultati dell'operazione nella misura del 25% di questi.

Complessivamente, dai predetti contratti la società matura nell'anno profitti per 395€/mgl. a cui si sommano euro 8 migliaia di interessi derivanti da un finanziamento bridge erogato all'associante Dimore Evolute srl ed integralmente rimborsato nell'anno.

I dati economici e patrimoniali della società al 31 dicembre scorso sono i seguenti:

€/.000	31/12/2017	31/12/2016
Crediti da Associazione in partecipazione	4.228	3.833
Liquidità e titoli	589	484
Risultato d'esercizio	2	105
Patrimonio netto	14	115

Cosmo Seri in liquidazione

La società acquisita nell'ambito dell'"operazione Cosmo Seri" prosegue con regolarità la fase di liquidazione del patrimonio sociale e di correlata estinzione delle passività gravanti su questo.

La stessa presenta al 31 dicembre scorso i seguenti dati economico-finanziari:

€/.000	31/12/2017	31/12/2016
Posizione finanziaria netta	-601	-582
Risultato economico	-52	-93
Investimenti immobiliari e rimanenze	698	738

Trust liquidazione Cosmo Seri

Il veicolo nato nell'ambito dell'Operazione Cosmo Seri ed il cui beneficiario risulta essere Cdr Funding Srl, riporta i seguenti dati di sintesi:

€/.000	31/12/2017	31/12/2016
Investimenti immobiliari e rimanenze	1.134	1.264
Incassi da cessioni immobiliari	130	0
Risultato d'esercizio	-51	-126

CdR Recovery RE

Come nei precedenti esercizi, anche in quello trascorso la società limita la propria attività alla gestione della partecipazione totalitaria detenuta in Dimore Evolute srl

Quanto al risultato conseguito, alla cui formazione contribuisce, seppur in misura non rilevante, quello connesso all'attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare direttamente detenuto, si evidenzia come lo stesso risenta in specie, in termini positivi, dell'utile conseguito da Dimore Evolute (Euro 1.368 migliaia), riflesso su questo in forza della valutazione della relativa partecipazione col metodo del patrimonio netto e, dall'altro, dei proventi riconosciuti a CdR Funding srl a fronte del contratto di associazione in partecipazione con questa stipulato (Euro 820 migliaia).

I dati economici e patrimoniali della società al 31 dicembre scorso, sono i seguenti:

€/.000	31/12/2017	31/12/2016
Ricavi da locazione	77	68
Investimenti immobiliari e rimanenze	6.750	6.750
Posizione Finanziaria Netta	-4.732	-3.453
Patrimonio Netto	6.169	6.525
Risultato d'esercizio	95	38

Dimore Evolute

La società, nell'ambito del Gruppo, è attiva nel settore immobiliare, tanto direttamente attraverso la "rivitalizzazione" di interventi distressed a destinazione residenziale, che indirettamente mediante la stipula di appositi contratti di facility management a favore di operatori terzi ed in specie di cooperative di abitazione. La stessa nell'anno prosegue la propria attività conseguendo un risultato utile di 1,37 €/mln., in linea con quello dell'anno precedente

In particolare il relativo conto economico riflette il positivo andamento dell'intervento di Via Cosenz in Milano – acquisito in forza del ruolo di assuntrice del concordato fallimentare di Fine Arts srl – la cui commercializzazione, ad oggi, può considerarsi di fatto ultimata - nonché della prosecuzione nel contratto di facility management stipulato in passato con la cooperativa Abitare Smart.



Nell'esercizio la società ha poi assunto una partecipazione totalitaria in seno a Dimore Evolute Certosa srl - società costituita nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities resasi poi cessionaria da una procedura concorsuale dell'intervento immobiliare in Milano, Viale Certosa 295 - con la quale la Vostra società ha stipulato un contratto di facility management del valore di Euro 1.000 migliaia.



Le grandezze economiche e patrimoniali della società sono qui di seguito riportate

€/.000	31/12/2017	31/12/2016
Partecipazioni	1.060	1.050
Investimenti Immobiliari e rimanenze	15.713	6.763
Patrimonio Netto	7.083	7.026
Risultato d'esercizio	1.369	1.312

CdR Securities

La società ha per oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione di crediti ai sensi della Legge 30 aprile 1999 n. 130.

La stessa, iscritta nell'Elenco delle Società Veicolo tenuto presso la Banca d'Italia, nell'esercizio ha proseguito la propria attività volta alla ultimazione dell'operazione di cartolarizzazione denominata "Bovisa" ed all'avvio di quella NPL Italian Opportunities.

I dati economici e patrimoniali della società sono di seguito riportati.

€/.000	31/12/2017	31/12/2016
Risultato d'esercizio	-5	-4
Patrimonio Netto	9	5
Valore assets securitisation	3.750	3.234

Living The Future

La società, costituita nel corso del 2015 attraverso il conferimento del Ramo Juwel ad opera di Dimore Evolute, ha limitato di fatto la propria attività alla sola valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare.

I dati economici e patrimoniali di questa sono così riepilogabili.

€/.000	31/12/2017	31/12/2016
Terreni e fabbricati	3.353	3.353
Risultato d'esercizio	-33	-39
Patrimonio netto	3.078	3.026

Advance Sim Spa

La società incrementa in specie le attività connesse alla quotazione di PMI sul mercato AIM, in qualità di Nomad, nonché quelle di assistenza in operazioni di finanza straordinaria. I dati patrimoniali ed economici della stessa, sono così sintetizzabili:

€/.000	31/12/2017	31/12/2016
Commissioni attive	3.056	1.171
Risultato d'esercizio	228	38
Patrimonio netto	2.636	815

Giada

La società, nel trascorso esercizio, è rimasta inattiva anche nell'attesa di valutare gli effetti che sulla stessa discenderanno dal change of control interessante la controllante Borgosesia SpA. I dati patrimoniali ed economici della stessa, sono così sintetizzabili.

€/.000	31/12/2017	31/12/2016
Valore della produzione	0	0
Risultato d'esercizio	-17	-39
Patrimonio netto	47	447

Borgosesia Gestioni SGR SpA in liquidazione

La società nel trascorso esercizio è rimasta inattiva nell'attesa che il processo di *change of control* dipendente dall'ingresso nel Gruppo sia autorizzato dalle Autorità di Vigilanza e possa essere dato poi corso al processo di rilancio dell'attività previa revoca della procedura di liquidazione in essere.

I dati patrimoniali ed economici della stessa, sono così sintetizzabili:

€/.000	31/12/2017	31/12/2016
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	77	406
Risultato d'esercizio	-313	-131
Patrimonio netto	1.054	1.367

Dimore Evolute Certosa

La società, costituita nell'anno quale "società appoggio" ai sensi dell'articolo 7.1 della Legge 130/1999 nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities, si è resa acquirente da una procedura concorsuale di un intervento immobiliare in Milano, Viale Certosa 295, verso un corrispettivo di 2,3 milioni oltre IVA.

I dati patrimoniali ed economici della stessa, sono così sintetizzabili.

€/.000	31/12/2017	31/12/2016
Investimenti immobiliari e rimanenze	2.304	0
Risultato d'esercizio	-7	0
Patrimonio netto	3	0

3.9 Principali rischi ed incertezze

Rischio liquidità

Lo sviluppo dell'attività di investimento che il Gruppo si prefigge di realizzare postula la disponibilità di risorse finanziarie significative solo in parte acquisite grazie alle operazioni di aumento di capitale sin qui realizzate.

Ancorché alla data di stesura del presente relazione tali disponibilità si siano incrementate grazie al collocamento di taluni prestiti obbligazionari, tenuto conto dell'orizzonte temporale delle operazioni di investimento realizzate – in astratto anche non collimante con quello dei predetti prestiti – il Gruppo potrebbe trovarsi costretto a ritornare sul mercato dei capitali per reperire nuove risorse. Qualora ciò non dovesse risultare possibile, lo stesso potrebbe essere richiamato a rivedere i propri progetti di sviluppo con possibili ricadute sulla redditività complessiva.

Tale ultima circostanza potrebbe peraltro essere fortemente attenuata facendo ricorso alla politica di "coinvestimento" qualora il Gruppo, anche grazie alle attività di amministrazione statica di patrimoni e di cartolarizzazione, risultasse in grado di veicolare risorse esterne su singole operazioni e ciò anche nell'ambito di apposti *club deal* dallo stesso promossi e gestiti.

Rischi connessi alle attività di investimento

La specifica attività posta in essere dalla Società e dal Gruppo non consente di determinare con sufficiente grado di certezza i tempi di realizzo degli investimenti che saranno effettuati e ciò a causa di fattori in parte non controllabili né influenzabili dal Gruppo stesso. Le previsioni sull'entità del ritorno dagli investimenti e/o sui tempi di realizzazione possono pertanto risultare non in linea con gli obiettivi di rendimento programmati. I risultati del Gruppo e la redditività complessiva possono essere peraltro condizionati dal sostenimento di oneri indipendentemente dall'effettivo perfezionamento delle operazioni analizzate, traducendosi in c.d. abort costs.

Rischi connessi alla concentrazione degli investimenti La Società (ed il Gruppo) è stata costituita allo scopo di realizzare investimenti nell'ambito del settore delle c.d. *special situations* attraverso l'acquisizione di beni mobili, immobili, crediti (questi ultimi in qualità di assuntore) o partecipazioni da o in imprese che si trovano in situazioni problematiche e complesse di varia natura, anche originatesi in seno a procedure concorsuali previste dalla Legge Fallimentare o di altre situazioni aziendali disciplinate da disposizioni speciali.

Benché la Società (ed il Gruppo) preveda di perseguire una specifica politica di diversificazione del rischio, i mezzi patrimoniali a disposizione e le condizioni di mercato potrebbero non consentire di effettuare un numero elevato di investimenti. Conseguentemente, nel caso in cui fosse effettuato un numero limitato di operazioni, la redditività complessiva potrebbe essere influenzata dall'andamento sfavorevole di anche uno solo di tali investimenti.

Rischi connessi alle operazioni con parti correlate La Società (e il Gruppo) intrattiene rapporti di natura commerciale e amministrativa con parti correlate ed in particolare quello derivante dalla fornitura di servizi amministrativi e di consulenza da parte dello studio "Girardi & Tua", di cui fanno parte l'amministratore delegato della Società e un consigliere non esecutivo. Tali rapporti prevedono condizioni contrattuali ed economiche in linea con quelle di mercato ma non vi è garanzia che, ove tali operazioni fossero state concluse con parti terze, le stesse avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti alle medesime condizioni e modalità.

Rischi connessi a potenziali conflitti di interessi interesse Nonostante la Società e il Gruppo si siano dotati di procedure e *policy* per la gestione dei conflitti di interesse, non è possibile escludere la sussistenza di conflitti di interesse in capo a taluni componenti dell'organo amministrativo ovvero a soggetti che a vario titolo partecipano al processo di investimento. Tali rapporti riguardano in particolare le attività di consulenza fornite dallo studio "Girardi & Tua", che risulta anche parte correlata al Gruppo e dallo Studio Legale BDR.

Il potenziale rischio di conflitto di interessi che sorge in capo ai due studi professionali sopra indicati deriva dalle attività e dai servizi professionali che gli stessi potrebbero trovarsi a svolgere sia a vantaggio della Società o del Gruppo sia per conto della propria clientela; inoltre tenuto conto che alcuni soggetti che partecipano al processo di investimento sono anche titolari, associati o collaboratori degli studi professionali sopra indicati, un ulteriore potenziale conflitto potrebbe sorgere nell'ambito della selezione dei consulenti del Gruppo e dei costi di erogazione dei relativi servizi professionali.

Rischi connessi al quadro normativo in cui opera il Gruppo In considerazione del fatto che la Società (e il Gruppo) svolge un'attività ampiamente condizionata dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti applicabili in materia, quali quelle contenute nella Legge Fallimentare, eventuali modifiche o evoluzioni del quadro normativo e/o regolamentare di riferimento potrebbero comportare per il settore e le attività in cui opera il Gruppo effetti negativi sui risultati economici.

CDR ADVANCE CAPITAL

Inoltre non vi è certezza che la Società (e il Gruppo) sia in grado di recepire e/o di adeguarsi tempestivamente ad eventuali disposizioni modificative dell'attuale regime normativo e/o regolamentare, con conseguenti effetti negativi sulle proprie risultanze gestionali.

Rischi connessi al mercato di riferimento del Gruppo

Tenuto conto del particolare settore di operatività, non è possibile allo stato escludere in radice il possibile coinvolgimento della Società, del Gruppo e/o del management in eventuali procedimenti giudiziali e contenziosi connessi al target di investimento. Sebbene l'operatività del Gruppo si concentri perlopiù su situazioni già confluite in ambito concorsuale – e, quindi, assoggettate, a seconda dei casi, al controllo dell'autorità giudiziaria o comunque di una pubblica autorità – non è possibile escludere del tutto che i beni che formeranno oggetto dell'attività di investimento possano essere assoggettati ad azioni revocatorie da parte di soggetti a ciò legittimati con conseguente incertezza sui tempi e sull'entità del ritorno degli investimenti effettuati.

Rischi connessi al management

L'operatività del Gruppo postula una serie di specifiche conoscenze, professionali e tecniche, oggi nella disponibilità di questo grazie alle attività prestate da alcune figure chiave il cui rapporto, ove interrotto, potrebbe comportare significative ripercussioni sulla stessa.

Rischi discendenti dall'acquisto del controllo di Borgosesia SpA A seguito dell'acquisto del controllo di Borgosesia SpA il Gruppo risulta esposto a taluni rischi in grado potenzialmente di incidere in futuro sulla struttura patrimoniale, finanziaria ed economica del Gruppo. In particolare:

- A. Attraverso il Conferimento le passività gravanti BGS sono state oggetto di accollo in capo a Kronos, con effetto, alla data odierna:
 - 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 (pari ad Euro 17,6 milioni). In dipendenza di ciò, quindi, BGS risulta essere pienamente liberata dalle passività predette.
 - ii) cumulativo comportante il permanere in capo a BGS della relativa obbligazione per talune altre passività quali i debiti verso l'Erario, fornitori e fondi rischi, per Euro 12,78 milioni circa.

Ancorché il Conferimento, in esecuzione del Piano, preveda l'impegno di Kronos a tener indenne BGS da qualsiasi sopravvenienza, non può allo stato escludersi che in futuro i creditori delle passività oggetto di accollo cumulativo possano richiedere il pagamento di quanto loro dovuto alla stessa ove a ciò non provveda Kronos, con possibili effetti negativi, anche significativi, sulla relativa situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

I medesimi effetti potrebbero poi manifestarsi in relazione alle

garanzie personali, rilasciate in passato da BGS – diverse da quelle di cui beneficiano le banche aderenti alla Convenzione, pari a circa Euro 27,5 milioni, e che in forza della stessa sono state per contro trasferite, con effetto liberatorio, in capo a Kronos – pari ad originari circa Euro 31,7 milioni e per le quali il Conferimento prevede l'impegno di Kronos a tenere indenne a manlevata BGS nell'ipotesi di loro escussione.

Precisato come, per quanto noto, Kronos SpA ed i soggetti garantiti abbiano ad oggi puntualmente adempiuto alle obbligazioni in rassegna né, alla data della presente nota, sono pervenute a BGS richieste di pagamento poi non ottemperate da Kronos SpA o dai soggetti garantiti, al fine di permettere una puntuale valutazione del relativo rischio a data corrente il prospetto sotto riportato mette in evidenza:

- 1. La tipologia di passività/garanzie oggetto di accollo cumulativo alla data del 30 giugno 2017;
- 2. Nei limiti delle informazioni disponibili, le modifiche intervenute successivamente a tale data e gli effetti indotti dal Conferimento:

I Mati	1111	Euro
Dun	u	Luio

Dan in Euro				
Passività oggetto di accollo cumulativo al 30.06.2017	Rischi al 30.06.2017	Variazioni	Rischi a data corrente	Note
FONDI PER IL PERSONALE	79.033	-	79.033	
FONDI PER RISCHI E ONERI	3.479.944	2.567.655	912.289	Nota 1
ALTRI DEBITI	1.333.287	-	1.333.287	
PASSIVO NON CORRENTE	4.892.264	(2.567.655)	2.324.609	
ALTRI DEBITI FINANZIARI	1.403.800	(1.091.716)	312.084	Nota 2
DEBITI COMMERCIALI	870.292	-	870.292	
ALTRI DEBITI	3.170.000	(1.504.412)	1.665.587	Nota 2
ERARIO	2.451.347	-	2.451.347	
PASSIVO CORRENTE	7.895.439	(2.596.129)	5.299.311	

Nota 1. La riduzione dei fondi rischi attiene a quelli stanziati a fronte di garanzie di cui risulta beneficiaria la stessa Kronos.

 $Nota\ 2.\ La\ riduzione\ consegue\ alla\ ultimazione\ del\ processo\ d\ liquidazione\ di\ Gold finger\ LDA.$

Garanzie oggetto di manleva al 30.06.2017	Rischi al 30.06.2017	Variazioni	Rischi a data corrente	Note
Garanzia rilasciata a Borgosesia nell'interesse di Bravo SpA a favore di LOCAFIT SPA a garanzia contratto di locazione finanziaria del 12/06/2007 n. 099524 (impegno al subentro).	16.034.825	(9.875.462)	6.159.363	Nota 3
Fidejussione a favore MPS Merchant nell'interesse di FASE S.r.l.	205.173	-	205.173	
Fidejussione a favore BNL nell'interesse di FIDIA SRL IN LIQUIDAZIONE.	13.543.200	(13.543.200)	-	Nota 4
Fidejussione a favore Banca Italease SpA interesse di FIDIA SRL IN LIQUIDAZIONE	1.875.001	(1.875.001)	-	Nota 5
	31.658.199	(25.293.663)	6.364.536	

Nota 3. Riallineamento al valore segnalato in centrale rischi precisando come l'immobile dedotto nel contratto di locazione finanziaria garantito risulti stimato da Praxi SpA in Euro 19,24 mln al 15 ottobre 2016.

Nota 4. Azzeramento dell'esposizione garantita, come evidenziato dalla centrale rischi, per estinzione della stessa, per quanto noto, da parte del debitore.

Nota 5. Azzeramento dell'esposizione garantita, come evidenziato dalla centrale rischi, per estinzione della stessa, per quanto noto, da parte del debitore

B. Borgosesia Gestioni SGR SpA in liquidazione, integralmente controllata da Borgosesia SpA, risulta convenuta in un giudizio volto ad accertare il diritto di un terzo a vedersi da questa liquidato l'importo di Euro 111 migliaia a titolo di commissioni per la segnalazione di alcuni investitori. La società, costituitasi in giudizio, ha contestato integralmente la pretesa e ad oggi il relativo giudizio risulta ancora in corso dovendosi peraltro segnalare come: (i) prima del Conferimento, Borgosesia S.p.A. si sia accollata l'onere discendente dall'eventuale soccombenza della controllata impegnandosi così a mantenere la stessa indenne da qualsivoglia onere a tale titolo; (ii) in forza del Conferimento tale impegno risulti essere stato trasferito a Kronos SpA col che tale passività potenziale rientra nel novero di quelle oggetto dell' accollo cumulativo sopra commentato.

Borgosesia Gestioni SGR SpA in liquidazione risulta inoltre essere destinataria di una richiesta risarcitoria avanzatale da Banca del Fucino SpA - nella sua qualità di creditrice di un quotista di un fondo gestito - per Euro 3,5 mln e basata, in ultima analisi, sul danno asseritamente da questa patito a ragione della liquidazione del fondo mediante l'assegnazione in natura di assets direttamente al quotista debitore. Detta richiesta è ritenuta ad oggi palesemente infondata – risultando peraltro la modalità di liquidazione del fondo preventivamente notificata alla banca senza che questa abbia eccepito nulla in merito - se non strumentale tant'è che la SGR, prima d'ora, ha provveduto a notificare a Banca del Fucino SpA un apposito "atto in prevenzione" volto a far accertare l'assenza di un qualsivoglia diritto di questa nei propri confronti. Da ultimo a Borgosesia Gestioni SGR SpA in liquidazione è stata notificata nei primi giorni del corrente anno una cartella esattoriale dell'importo di Euro 627 migliaia a fronte del supposto mancato/tardivo pagamento di imposte ed IVA. La pretesa è risultata del tutto infondata tant'è che il ruolo è stato integralmente sgravato fatta eccezione per l'importo di Euro 3 migliaia già ad oggi integralmente corrisposto.

- C. L'attivo patrimoniale di BGS, alla chiusura dell'esercizio, è per la più parte rappresentato dalla partecipazione detenuta in Kronos S.p.A. Questa, in dipendenza, della Seconda OPS, è pari al 31,87% del relativo capitale e risulta classificata da BGS tra le altre partecipazioni in quanto questa, alla data del 31 dicembre 2017 non detiene alcuna influenza sulla partecipata. Tale valutazione è supportata da diversi elementi, tra i quali: (i) l'assenza nell'ambito del Consiglio di Amministrazione della Kronos S.p.A. di membri in rappresentanza di BGS (ii) la decadenza del Collegio dei Liquidatori di BGS, in maggioranza espressione della Famiglia Bini, oggi controllante Kronos S.p.A. (iii) i limiti imposti alla operatività della partecipata dalla Convenzione. Kronos S.p.A. viene dunque considerata alla stregua di un veicolo di investimento e la valutazione della relativa partecipazione viene effettuata al fair value precisandosi al riguardo come:
 - a. Il valore del portafoglio immobiliare trasferito a Kronos SpA, in forza del conferimento, è stato confermato, con riferimento al 31 dicembre 2017, da Praxi SpA in qualità di esperto indipendente.

- b. Il patrimonio di Kronos SpA al termine del Piano, ovvero al 31 dicembre 2021, risulta stimato dal Professor Francesco Maria Spano in Euro 17,9 milioni. Tale somma non comprende, però, gli effetti portati dalle rinunce operate dalle banche aderenti alla Convenzione sulla linea di interessi stimati nel documento relativo alla Seconda OPS in circa Euro 2,1 milioni, né il beneficio derivante dalla cosiddetta "rottamazione" dei ruoli esattoriali, con effetti stimabili in Euro 0,4 mln, col che il valore della partecipazione detenuta da BGS (e quindi dal Gruppo) a tale data dovrebbe comunque attestarsi in Euro 6,5 milioni.
- c. I possibili scostamenti fra le stime a base del Piano e i prezzi di vendita in concreto realizzati con riferimento a taluni cespiti, in un arco temporale di quattro anni, ben potrebbero essere compensati dagli effetti di segno opposto conseguiti con riferimento ad altri in portafoglio e ciò specie nell'ipotesi in cui la tendenza alla ripresa del mercato immobiliare venisse a consolidarsi.

3.10 Attività di ricerca e sviluppo

Non vi sono da segnalare attività di ricerca e sviluppo che rivestano un carattere significativo per l'andamento di CdR e del Gruppo.

3.11 Operazioni con parti correlate

Le operazioni perfezionate in corso d'anno con parti correlate, su base consolidata, sono desumibili dal prospetto di seguito riportato. Tali transazioni sono state effettuate a valori di mercato.

	Crediti commerciali	Crediti finanziari	Titoli detenuti per la negoziazione	Altri crediti	Strumenti finanziari	Debiti commerciali	Altri debiti non correnti	Altri debiti correnti	Ricavi	Costi per servizi	Costi per god beni terzi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Abitare Smart	1.930.585	229.470	1.517.993	0	0	485.774	0	0	1.411.606	226.553	0	29.445	0
Andrea Zanelli e sue parti correlate	0	283.904	0	0	287.362	0	0	0	0	0	0	0	0
Consima Costruz. Srl in liqu.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Euthalia Sas	0	0	0	0	0	3.029	0	0	0	0	2.471	0	0
Dott. Andrea Zanelli	0	0	0	0	0	0	39.625	50.673	0	0	0	0	0
Dott. Franco Sala	0	0	0	0	0	0	462.872	50.673	0	0	0	0	0
S & B	0	0	0	0	0	424.082	36.528	0	0	240.002	0	0	0
Girardi Mauro	15	0	0	0	0	0	0	0	0	72.800	0	0	0
Girardi & Tua Studio Trib. e Soc.	10.402	0	0	0	6.629	545.520	0	0	7.100	134.820	0	0	0
Living the future	0	72.220	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale parti correlate	1.941.002	585.594	1.517.993	0	293.992	1.458.405	539.025	101.346	1.418.706	674.175	2.471	29.445	0
Totale complessivo	4.287.684	3.506.401	9.176.373		504.706		823.667	1.286.308	5.830.078	7.472.676		110.231	2.085.488
%	45%	17%	17%	0%	58%	16%	65%	8%	24%	9%	1%	27%	0%

I costi per servizi e i debiti commerciali nei confronti dello studio "Girardi & Tua" si riferiscono essenzialmente al supporto consulenziale in materia amministrativa, fiscale, societaria e fallimentare da questo prestato.

I rapporti con Abitare Smart conseguono agli strumenti finanziari partecipativi e a quelli emessi a valere sul Patrimonio destinato Lainate, sottoscritti dal Gruppo nel corso del 2015 e per il residuo, principalmente, dal contratto di *facility management* con questa stipulato.

I rapporti con il Dott. Andrea Zanelli attengono all'impegno unilaterale da questo assunto in ordine alla parziale copertura di parte delle perdite patite in passato con riferimento all'investimento in Borgosesia Spa.

3.12 Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del periodo

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 *6 febbraio* è intervenuta, con riferimento all'operazione di acquisto del credito verso 02 sud est, la Liberazione a cui ha fatto seguito il pagamento del prezzo convenuto (cfr. paragrafo 3.3 Condizioni operative e sviluppo dell'attività)
- 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.
- In data odierna il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo piano industriale per il quinquennio 2018 – 2022, focalizzato sugli investimenti in assets non preforming, 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%;

CDR ADVANCE CAPITAL

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.

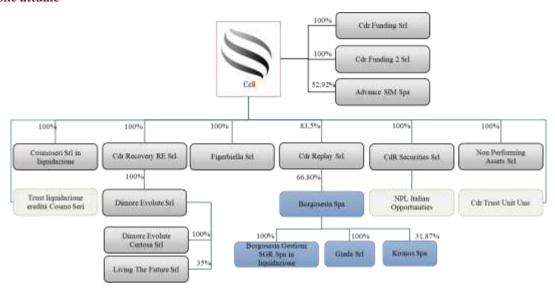
Il piano approvato prevede per contro, come detto, che la partecipazione in Advance SIM SpA non sia ricompresa nel perimetro della scissione, permanendo sotto il controllo di CdR Advance Capital SpA e ciò al fine di essere oggetto di una autonoma valorizzazione secondo un programma che allo stato prevede,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

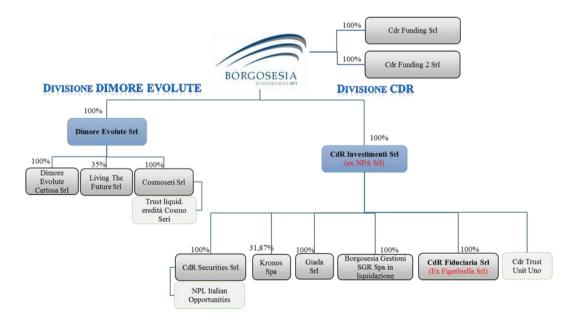
Situazione attuale



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 presiti 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 infra proposto dal Consiglio di Amministrazione, o dell'eventuale successiva distribuzione, sempre in natura, di altre riserve andranno ad incrementare in capo a Borgosesia S.p.A. 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.

3.13 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, come sopra illustrato, 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.

3.14 Destinazione del risultato di esercizio della capogruppo

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 posto in 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 e 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 delle stesse 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

CDR ADVANCE CAPITAL

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 B 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.

Biella, 23 maggio 2018

In nome e per conto del Consiglio di Amministrazione Il Presidente Mauro Girardi (in originale firmato)

4. PROSPETTI BILANCIO CONSOLIDATO E NOTA INTEGRATIVA

4.1 SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

enro

ATTIVO	31.12.2017	31.12.2016
ATTIVO NON CORRENTE	40.060.502	23.964.453
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	2.736.029	641.385
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	495.028	93.657
INVESTIMENTI IMMOBILIARI	24.617.500	15.486.500
PARTECIPAZIONI IN SOCIETA' VALUTATE AL PN	1.000.570	6.682.780
PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE	6.466.584	17
CREDITI FINANZIARI	314.570	59.520
Di cui verso parti correlate	229.470	32.470
ALTRI CREDITI	60.947	78
TITOLI DISPONIBILI PER LA VENDITA	1.178	1.178
IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE	4.368.096	999.338
ATTIVO CORRENTE	28.710.116	15.225.451
RIMANENZE	3.420.001	3.460.000
CREDITI COMMERCIALI	4.287.684	1.594.295
Di cui verso parti correlate	1.941.002	0
CREDITI FINANZIARI	3.191.831	2.189.224
Di cui verso parti correlate	356.124	0
TITOLI DETENUTI PER LA NEGOZIAZIONE	9.176.373	1.482.659
Di cui verso parti correlate	1.517.993	1.482.659
ALTRI CREDITI	1.290.342	2.050.921
Di cui verso parti correlate	0	643.966
DISPONIBILITA' LIQUIDE	7.343.885	4.448.352
TOTALE ATTIVO	68.770.618	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	16.261.148	15.310.249
UTILI (PERDITE) CUMULATI	3.395.023	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	26.187.544	15.664.845
STRUMENTI FINANZIARI	504.706	415.334
Di cui verso parti correlate	293.992	241.924
PRESTITI OBBLIGAZIONARI	21.642.092	11.195.372
DEBITI VERSO BANCHE	0	1.298.315
ALTRI DEBITI	823.667	783.775
Di cui verso parti correlate	539.025	156.153
IMPOSTE DIFFERITE	2.197.374	1.208.591
FONDI PER IL PERSONALE	38.552	10.032
FONDI PER RISCHI E ONERI	981.153	753.426
PASSIVO CORRENTE	14.993.024	3.572.042
DEBITI VERSO BANCHE	4.055.495	253.163
ALTRI DEBITI FINANZIARI	625.790	312.827
DEBITI COMMERCIALI	9.025.432	2.089.291
Di cui verso parti correlate	1.458.405	540.584
ALTRI DEBITI	1.286.308	916.761
Di cui verso parti correlate	101.346	101.346
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	68.770.617	39.189.904

4.2 CONTO ECONOMICO E CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(in unità di euro)

	2017	2016
RICAVI	5.830.078	2.949.345
Di cui verso parti correlate	1.418.706	702.000
RIVALUTAZIONI AL FAIR VALUE DEI CREDITI NON PERFORMING	2.049.709	1.344.859
VARIAZIONI DELLE RIMANENZE	7.142.996	6.464.945
COSTI PER ACQUISTO DI BENI	-2.877.598	-6.928.984
COSTI PER SERVIZI	-7.472.676	-2.015.365
Di cui verso parti correlate	(674.175)	(491.739)
COSTI PER IL GODIMENTO BENI DI TERZI	-229.659	-56.673
Di cui verso parti correlate	(2.471)	(2.468)
COSTI DEL PERSONALE	-678.380	-196.839
ALTRI COSTI OPERATIVI	-499.416	-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	110.231	303.457
Di cui verso parti correlate	29.445	0
ONERI FINANZIARI	-2.085.488	-963.395
Di cui verso parti correlate	0	263.563
RISULTATO ANTE IMPOSTE	4.135.468	2.176.894
IMPOSTE SUL REDDITO	-631.609	-1.167.278
UTILE /(PERDITA) DA ATTIVITA' OPERATIVE IN ESERCIZIO	3.503.859	1.009.616
ATTIVITA' OPERATIVE CESSATE	-	-
UTILE /(PERDITA) DA ATTIVITA' OPERATIVVE CEDUTE, AL NETTO DEGLI EFFETTI FISCALI	-	-
UTILE / (PERDITA) D'ESERCIZIO	3.503.859	1.009.616
UTILE/ (PERDITA) D'ESERCIZIO ATTRIBUIBILE A:	3.303.039	1.009.010
Gruppo	2.786.676	1.223.477
Terzi	717.183	-213.861
UTILE/ (PERDITA) DEL PERIODO	3.503.859	1.009.616
Totale utile complessivo del periodo	3.503.859	1.009.616
Totale utile/(perdita) complessivo attribuibile a:	0.000.00)	1.007.010
Gruppo	2.786.676	1.223.477
Terzi	717.183	-213.861
	3.503.859	1.009.616
Totale utile/(perdita) complessivo del periodo	3.303.839	1.009.010

4.3 PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

(in unità di Euro)	CAPITALE SOCIALE	RISERVE	UTILI (PERDITE) CUMULATE	UTILI (PERDITE) D'ESERCIZIO	PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	ATTRIBUIBILE A INTERESSENZE DI TERZI	TOTALE PATRIMONIO NETTO
SALDO AL 31.12.2015	159.680	13.729.081	712.504	2.572.871	17.174.136	1.860.079	19.034.215
Destinazione risultato	-	1.266.610	1.306.261	-2.572.871	-	-	-
Dividendi Contabilizzazione Prestito	-	-	(329.378)	-	(329.378)	-	(329.378)
Obbligazionario Convertibile	-	314.558	-	-	314.558	-	314.558
Altre variazioni	-	-	(75.994)	-	(75.994)	-	(75.994)
Risultato dell'esercizio	-	-	-	1.223.477	1.223.477	(213.861)	1.009.616
SALDO AL 31.12.2016	159.680	15.310.249	1.613.393	1.223.477	18.306.799	1.646.218	19.953.017

(in unità di Euro)	CAPITALE SOCIALE	RISERVE	UTILI (PERDITE) CUMULATE	UTILI (PERDITE) D'ESERCIZIO	PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	ATTRIBUIBILE A INTERESSENZE DI TERZI	TOTALE PATRIMONIO NETTO
SALDO AL 31.12.2016	159.680	15.310.249	1.613.393	1.223.477	18.306.799	1.646.218	19.953.017
Destinazione risultato	-	45.625	1.177.852	(1.223.477)	-	-	-
Emissione nuove azioni	11.459	892.967		-	904.426	-	904.426
Dividendi	-	-	(384.085)	-	(384.085)	-	(384.085)
Contabilizzazione Prestito Obbligazionario Convertibile	_	12.307	-	-	12.307	-	12.307
Variazione Area di consolidamento	-	_	987.863	_	-	2.612.662	3.600.525
Risultato del periodo			-	2.786.676	2.786.676	717.183	3.503.859
SALDO AL 31.12.2017	171.139	16.261.148	3.395.023	2.786.676	22.613.986	4.976.063	27.590.049

4.4 RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(in euro)

(in euro)	31.12.2017	31.12.2016
Attività operativa		
Risultato dell'esercizio	3.503.858	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	-877.469	-2.489.377
Rivalutazioni/svalutazioni degli investimenti mobiliari	-2.049.709	
Variazione fondi per il personale e per rischi e oneri	256.247	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	-1.932.809	-962.883
- Debiti commerciali e altri debiti	7.345.580	517.893
Cash flow dell'attività operativa	1.937.521	-335.773
Attività di investimento		
Investimenti netti in imm. Immateriali	-2.121.403	-1.690
Investimenti netti in imm. Materiali	-510.209	-41.315
Variazione netta crediti finanziari e titoli	-6.929.149	7.460.982
Investimenti netti in investimenti immobiliari	-8.253.531	-7.180.623
Investimenti in partecipazioni e titoli	1.286.061	12.000
Cash flow dell'attività di investimento	-16.528.231	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	987.863	0
Variazione Patrimonio Netto di Terzi	2.612.661	141.788
Strumenti finanziari	89.372	-59.499
Emissione prestito obbligazionario NPL	1.000.000	0
Effetto contabilizzazione prestito obbligazionario NPL a costo amm.to	-35.187	0
Emissione prestito obbligazionario convertibile	6.930.000	455.000
Effetti da contabilizzazione IFRS Prestiti Obbligazionari Convertibili	-366.317	-19.644
Iscrizione riserva da contabilizzazione Prestito Obbligazionario Convertibile	2.596.376	3.799.800
Variazione netta debiti verso banche e debiti finanziari correnti	321.848	-503.871
Altre variazioni	12.306	304.070
	2.816.980	-2.720.063
Cash flow attività di finanziamento	17.486.243	1.069.220
Flusso di cassa netto del periodo	2.895.533	982.801
Disponibilità liquide nette iniziali	4.448.352	3.465.552
Disponibilità liquide nette finali	7.343.885	4.448.352
Disponibilità liquide nette finali	7.343.885	4.448.352

4.5 Criteri di redazione e note esplicative al Bilancio Consolidato al 31/12/2017

Il Bilancio consolidato di Gruppo al 31/12/2017, approvato dal Consiglio di Amministrazione di CdR Advance Capital Spa in data 23 maggio 2018, è stato predisposto in conformità agli *International Financial Reporting Standards*, emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. 38/2005, e ciò a seguito della ammissione a quotazione delle Azioni di Categoria A emesse dalla capogruppo sul mercato AIM/Mercato Alternativo del Capitale organizzato e gestito da Borsa Italiana Spa a far corso dal 26 luglio 2012 e dell'avvio delle relative negoziazioni dal successivo 30 luglio.

4.5.1 Informazioni generali

Il Gruppo CdR Advance Capital fa capo a CdR Advance Capital Spa ente giuridico organizzato secondo l'ordinamento della Repubblica Italiana. Per i dettagli circa la struttura del Gruppo, si rimanda al precedente capitolo 2.

4.5.2 Struttura e contenuto del bilancio

Il presente bilancio consolidato è stato predisposto in conformità ai principi contabili obbligatori per i conti consolidati adottati secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento CEE n. 1606/2002 (International Financial Reporting Standards, di seguito Principi Contabili Internazionali o singolarmente IAS/IFRS o complessivamente IFRS) e omologati entro la data di redazione del presente bilancio, nonché secondo i provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005. Per IFRS si intendono anche i principi contabili internazionali rivisti ("IAS") e tutte le interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC"), precedentemente denominate Standing **Interpretations** Committee ("SIC").

Il presente bilancio consolidato è costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative; essi sono corredati dalla relazione degli amministratori sull'andamento della gestione e sulla situazione della società.

Il bilancio consolidato è stato redatto facendo riferimento ai principi generali di redazione di seguito elencati:

- Continuità aziendale;
- Competenza economica;
- Comprensibilità dell'informazione;
- Significatività dell'informazione (rilevanza);
- Attendibilità dell'informazione (fedeltà della rappresentazione; prevalenza della sostanza economica sulla forma giuridica; neutralità dell'informazione;

completezza dell'informazione; prudenza nelle stime per non sovrastimare ricavi/attività o sottostimare costi/passività);

• Comparabilità nel tempo.

Il Gruppo presenta il conto economico per natura di spesa, forma ritenuta più rappresentativa rispetto al conto economico per funzione. Le attività e le passività della situazione patrimoniale e finanziaria sono presentate distinguendole tra correnti e non correnti secondo quanto previsto dallo IAS 1. Il rendiconto finanziario è stato redatto, in conformità con quanto previsto dallo IAS 7, secondo il metodo indiretto.

In ossequio alla delibera Consob 15519 del 27 luglio 2006 e alla comunicazione Consob del 28 luglio 2006, negli schemi di bilancio sono evidenziate, qualora di importo significativo, gli ammontari delle posizioni o transazioni con parti correlate. I rapporti di natura finanziaria con queste trovano per contro puntuale evidenza nel dettaglio della posizione finanziaria. Si rimanda al paragrafo "Operazioni con parti correlate" per una più ampia disamina dei saldi economici e patrimoniali verso parti correlate in valore assoluto ed in % sulle singole poste di bilancio.

I prospetti della situazione patrimoniale - finanziaria, il conto economico, il conto economico complessivo, il prospetto delle variazioni di patrimonio netto, il rendiconto finanziario nonché le relative note esplicative sono redatti in unità di euro, salvo diversa indicazione. A fini comparativi sono riportati anche i dati relativi all'esercizio precedente.

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2017 include la Capogruppo CdR Advance Capital Spa e le società da essa controllate. Il predetto Bilancio consolidato è stato predisposto utilizzando le situazioni delle singole società incluse nell'area di consolidamento, corrispondenti ai relativi bilanci civilistici, approvati o in corso di approvazione dai rispettivi organi sociali ed opportunamente modificati e riclassificati, ove necessario, per adeguarli ai Principi Contabili Internazionali di seguito elencati.

Si rimanda al paragrafo 2 struttura del Gruppo per l'elenco delle società controllate incluse nell'area di consolidamento.

4.5.3 Principi di consolidamento

Metodologie di consolidamento

Sono considerate controllate tutte le società nelle quali il gruppo ha il controllo secondo quanto definito dai principi di riferimento. In particolare, si considerano controllate tutte le società nelle quali il gruppo ha il potere decisionale sulle politiche finanziarie e operative. L'esistenza di tale potere si presume nel caso in cui il gruppo possegga la maggioranza dei diritti di voto di una società, comprendendo anche i diritti di voto potenziali esercitabili senza restrizioni o il controllo di fatto come nel caso in cui, pur non disponendo della maggioranza dei diritti di voto, si eserciti comunque il controllo "de facto" dell'assemblea.

Società controllate

A tale riguardo, si segnala come l'investimento dato dalla sottoscrizione di strumenti finanziari partecipativi emessi dalla cooperativa Abitare Smart unito alla presenza nell'organo amministrativo di questa di soggetti che ricoprono ruoli apicali nell'ambito del Gruppo CdR non porti comunque a ritenere la stessa controllata da questo. A sostegno di tale tesi depongono una serie di circostanze ed in particolare (i) la variabilità del capitale sociale della cooperativa, inevitabilmente destinato ad aprirsi ai nuovi soci, unici assegnatari delle edificande unità immobiliari, e ciò a fronte di una sottoscrizione di azioni emesse - al valore nominale di soli 25 euro - per decisione rimessa all'organo amministrativo e non già all'assemblea (ii) il fatto che il bilancio consolidato del Gruppo CdR al 31 dicembre 2017 includa già gli effetti contabili derivanti dai rischi/benefici sottostanti ai rapporti in essere tra il Gruppo CdR e la società cooperativa – rappresentati sostanzialmente dalla capacità del Gruppo CdR di gestire il contratto di facility management con questa stipulato e da quella della cooperativa di rimborsare gli strumenti finanziari sottoscritti dal Gruppo e (iii) il principio del voto capitario che, salvo eccezioni non rilevanti ai fini in questione, è posto alla base della governance della società col che l'espressione di questo prescinde dall'entità dell'investimento di ciascun socio. A conforto di quanto precede si precisa inoltre che nell'esercizio (a) siano stati ammessi alla cooperativa, in qualità di soci, n. 113 soggetti; (b) gli strumenti partecipativi come sopra sottoscritti siano stati privati di qualsivoglia diritto amministrativo.

Le società controllate sono consolidate integralmente a partire dalla data in cui il controllo ha avuto inizio da parte del gruppo mentre sono deconsolidate dal momento in cui tale controllo cessa.

Il consolidamento viene effettuato con il metodo dell'integrazione globale; tale metodo consiste nell'assunzione delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi nel loro ammontare complessivo, prescindendo dall'entità della partecipazione detenuta e nella attribuzione a soci di minoranza, in apposite voci del bilancio consolidato, della quota del patrimonio netto e del risultato dell'esercizio di loro competenza. I criteri adottati per l'applicazione del consolidamento integrale sono i seguenti:

- il valore contabile delle partecipazioni iscritte nei bilanci separati delle società del Gruppo è rettificato per eliminare gli effetti della valutazione secondo il metodo di patrimonio netto adottato per la redazione degli stessi;
- il valore contabile delle partecipazioni, rettificato come descritto nel punto precedente, è eliminato a fronte del relativo patrimonio netto e la differenza tra il costo di acquisizione ed il patrimonio netto delle società partecipate viene imputata, se ne sussistono le condizioni, agli elementi dell'attivo e del passivo inclusi nel consolidamento. L'eventuale parte residua, se negativa, viene contabilizzata a conto economico, se positiva, in una voce dell'attivo denominata "Avviamento". Quest'ultima

viene assoggettata alla cosiddetta analisi di "determinazione del valore recuperabile" con cadenza almeno annuale (*impairment test*);

- vengono eliminate le operazioni significative avvenute tra società consolidate, così come i debiti, i crediti e gli utili non ancora realizzati derivanti da operazioni fra società del gruppo, al netto dell'eventuale effetto fiscale;
- le quote del patrimonio netto e del risultato d'esercizio di competenza di terzi sono evidenziate in apposite voci dello stato patrimoniale e del conto economico consolidati.

Sono considerate società collegate tutte le società nelle quali il gruppo ha generalmente un'influenza significativa, senza averne il controllo, secondo quanto stabilito dallo IAS 28. Si presume l'esistenza di influenza significativa nel caso in cui il gruppo possegga una percentuale di diritti di voto compresa tra il 20% e il 50%. Le società collegate sono consolidate con il metodo del patrimonio netto a partire dalla data in cui il gruppo consegue l'influenza notevole sulla società collegata mentre sono deconsolidate dal momento in cui cessa di esistere tale influenza.

I criteri adottati per l'applicazione del metodo del patrimonio netto sono principalmente i seguenti:

- il valore contabile delle partecipazioni è eliminato a fronte della relativa quota di patrimonio netto e dell'eventuale differenza positiva, identificata al momento dell'acquisizione, al netto di eventuali perdite durevoli di valore calcolate tramite la cosiddetta analisi di "determinazione del valore recuperabile" (impairment test); la corrispondente quota di utili o di perdite dell'esercizio è iscritta ad incremento della partecipazione con contropartita a conto economico. Quando la quota di perdite cumulate del gruppo diventa pari o eccede il valore di iscrizione della società collegata, quest'ultimo è annullato e il gruppo non iscrive ulteriori perdite a meno che non abbia delle obbligazioni contrattuali in tal senso;
- gli utili e le perdite non realizzati originatesi per operazioni avvenute con società del gruppo sono elisi per la quota di competenza ad eccezione delle perdite rappresentative di una perdita permanente di valore delle attività della società collegata;
- i principi contabili della società collegata sono modificati, ove necessario, al fine di renderli omogenei con i principi contabili adottati dal gruppo.

L'Improvement allo IAS 28 — Partecipazioni in imprese collegate, stabilisce che nel caso di partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto, un'eventuale perdita di valore non deve essere allocata alle singole attività (e in particolare all'eventuale avviamento) che compongono il valore di carico della partecipazione, ma al valore della partecipazione nel suo complesso. Pertanto, in presenza di

Società Collegate

Special Purpose

condizioni per un successivo ripristino di valore, tale ripristino deve essere riconosciuto integralmente.

L'area di consolidamento include i trust denominati "CdR Trust Unit Uno" e "Trust Liquidazione Cosmo Seri" - di cui l'unico beneficiario e disponente risultano rispettivamente CdR e CdR Funding Srl e il trustee è Figerbiella Srl – nonché i diritti connessi all'operazione di cartolarizzazione "NPL Italian Opportunities" regolata dalle disposizioni di cui alla Legge 130/1999 e promossa da CdR Securities Srl.

In forza di quanto disposto dal documento interpretativo SIC 12, le SPE devono essere consolidate non sulla base del concetto di controllo riportato nello IAS 27 (capacità di dirigere le attività operative e finanziarie), ma su quello dell'esposizione alla maggioranza dei rischi e benefici rivenienti da questi veicoli.

Nella fattispecie specifica, si evidenziano i seguenti aspetti:

- il "trustee" che gestisce il fondo in trust è Figerbiella Srl, una società interamente controllata da CdR,
- il beneficiario del trust è CdR o una società da questa controllata,
- il trust è stato costituito per una finalità specifica,
- gli attivi cartolarizzati costituiscono un patrimonio separato da quello della società di cartolarizzazione;
- il soggetto su cui ricadono rischi e benefici dei predetti attivi è in ultima analisi il portatore delle *notes* emesse nell'ambito della singola operazione e, nel caso di specie, Non Performing Assets e CdR Advance Capital SpA, unici sottoscrittori di queste.

Su tali basi, CdR Trust Unit Uno, Trust Liquidazione Cosmo Seri e l'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities rientrano nella definizione di SPE e pertanto sono stati consolidati secondo il metodo integrale.

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2017, così come il bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, deriva dal consolidamento, a tale data, della Capogruppo CdR Advance Capital e di tutte le società direttamente ed indirettamente controllate in base al principio di controllo così come disposto dallo IAS n. 27. Le attività e le passività relative a società di cui è prevista la dismissione vengono riclassificate nelle voci dell'attivo e del passivo destinate ad evidenziare tali fattispecie.

Al 31 dicembre 2017, l'area di consolidamento ha subito variazioni significative dipendenti in specie dall'assunzione in corso d'anno, in ordine temporale, del controllo di Advance Sim SpA e di Borgosesia SpA.

Si rileva come ulteriore variazione la costituzione di Dimore Evolute Certosa srl.

Area di consolidamento

4.6 Principi contabili applicati

4.6.1 Attività immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono rilevate contabilmente solo se identificabili e controllabili, se è prevedibile che generino benefici economici futuri e se il loro costo può essere determinato attendibilmente.

Le immobilizzazioni immateriali sono inizialmente iscritte al costo di acquisizione o di produzione. Il costo di acquisizione è rappresentato dal fair value dei mezzi di pagamento utilizzati per acquisire l'attività e da ogni costo diretto sostenuto per predisporre la stessa al suo utilizzo. Il costo di acquisizione è l'equivalente prezzo per contanti alla data di rilevazione e, pertanto, qualora il pagamento sia differito oltre i normali termini di dilazione del credito, la differenza rispetto all'equivalente prezzo per contanti è rilevata come interesse lungo il periodo di dilazione.

L'ammortamento è parametrato al periodo della prevista vita utile ed inizia quando l'attività è disponibile per l'uso.

Il valore contabile delle immobilizzazioni immateriali è mantenuto nei limiti in cui vi sia evidenza che tale valore possa essere recuperato tramite l'uso e facendo ricorso alla procedura di *impairment test*.

Eventuali costi di sviluppo sono contabilizzati quali elementi dell'attivo immobilizzato quando sia dimostrata (i) la possibilità tecnica e l'intenzione di completare l'attività in modo da renderla disponibile per l'uso o per la vendita (ii) la capacità di usare e vendere l'attività immateriale (iii) la modalità attraverso cui l'attività genererà benefici economici (iv) la disponibilità di adeguate risorse tecniche e finanziarie per completare lo sviluppo e per l'utilizzo o la vendita dell'attività e, infine, (vi) la capacità di valutare attendibilmente il costo attribuibile all'attività durante il suo sviluppo. Annualmente, e comunque ogniqualvolta vi siano ragioni che lo rendano opportuno, i costi capitalizzati sono sottoposti ad impairment test al fine di verificare eventuali perdite di valore e sono ammortizzati in ragione della loro vita utile. I costi di ricerca sono addebitati al conto economico nel momento in cui sono sostenuti.

I marchi e le licenze, inizialmente rilevati al costo, sono successivamente contabilizzati al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate. Il periodo di ammortamento è definito dal minore tra l'eventuale durata contrattuale di utilizzo e la vita utile del bene.

Le licenze software, comprensive degli oneri accessori, sono rilevate al costo ed iscritte al netto degli ammortamenti e delle eventuali perdite di valore accumulate.

L'aliquota di ammortamento utilizzata con riferimento alla categoria "Software" è pari al 20%.

Le immobilizzazioni immateriali a vita utile indefinita non vengono sottoposte ad ammortamento ma, annualmente, od ogni volta in cui vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore, a specifica verifica per identificare eventuali riduzioni di valore. L'avviamento rappresenta l'eccedenza del costo di acquisto rispetto al fair value delle società controllate e collegate, riferito ai valori netti identificabili di attività e passività alla data di acquisizione. Dopo l'iniziale iscrizione, l'avviamento viene valutato al costo diminuito delle eventuali perdite di valore accumulate.

Ai fini della effettuazione dell'*impairment test*, l'avviamento è allocato ad "unità generatrici di cassa" (*cash generating units* – CGU), specifiche per ciascun settore di attività.

L'impairment test è effettuato a cadenza annuale e, mediante apposite proiezioni ed analisi economico- finanziarie, verifica la capacità di ciascuna unità di generare flussi finanziari idonei a recuperare la parte di avviamento ad essa allocata dall'unità stessa. In tale attività di verifica vengono quindi privilegiate metodologie basate sulla attualizzazione dei flussi di cassa futuri (es. DCF).

4.6.2 Strumenti Finanziari

In base al principio IAS n. 32 gli strumenti finanziari sono classificati in quattro categorie:

- a) strumenti finanziari valutati al *fair value* (valore equo) con contropartita a conto economico (*fair value through profit and loss* FVTPL) e detenuti per la negoziazione (*held for trading*);
- b) investimenti posseduti fino a scadenza (*held to maturity* HTM):
- c) finanziamenti e crediti (loans and receivables L&R);
- d) attività finanziarie disponibili per la vendita (*available* for sale AFS).

La classificazione dipende dalla destinazione funzionale attribuita nell'ambito della gestione finanziaria ed è correlata ad una differente valutazione contabile; le operazioni finanziarie sono iscritte in bilancio in base alla data valuta delle stesse.

Sono così classificati gli strumenti che soddisfano una tra le seguenti condizioni:

sono posseduti per la negoziazione (held for trading);

sono un'attività finanziaria rientrante nell'ambito di applicazione dello IAS n. 39 diversa dagli investimenti in strumenti rappresentativi di capitale, il cui *fair value* può essere attendibilmente determinato. La designazione del singolo strumento in questa categoria è definitiva, viene effettuata nel momento della prima rilevazione e non è modificabile. Gli strumenti derivati sono inclusi in questa categoria, a meno che non siano designati come strumenti di copertura (*hedge instruments*).

In questa categoria sono classificati gli strumenti non derivati con pagamenti fissi o determinabili ed a scadenza fissa, laddove vi siano l'intenzione e la possibilità di mantenimento

Strumenti finanziari

Investimenti posseduti fino a scadenza

fino alla scadenza. Questi strumenti sono valutati al costo ammortizzato (*amortized cost*) e rappresentano un'eccezione al più generale principio di valutazione al fair value.

Il costo ammortizzato è determinato applicando il tasso di interesse effettivo dello strumento finanziario, tenendo conto di eventuali sconti o premi ottenuti o pagati al momento dell'acquisizione e rilevandoli lungo l'intero periodo di tempo fino alla scadenza dello strumento stesso. Il costo ammortizzato rappresenta il valore cui è valutato alla rilevazione iniziale uno strumento finanziario, al netto dei rimborsi di capitale e di qualsiasi svalutazione per riduzione durevole di valore, aumentato o diminuito dell'ammortamento complessivo delle differenze tra il valore iniziale e quello a scadenza calcolato utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo. Il metodo del tasso di interesse effettivo rappresenta un criterio di calcolo realizzato al fine di imputare nel periodo di competenza i relativi oneri finanziari.

Il tasso di interesse effettivo è il tasso che attualizza correttamente il flusso atteso dei pagamenti futuri in denaro fino alla scadenza, in modo da ottenere il valore contabile netto corrente dello strumento finanziario. In caso di alienazione anticipata, di ammontare rilevante e non determinata da specifiche motivazioni anche di un solo titolo appartenente a questa categoria, tutto il portafoglio titoli classificati come HTM deve essere riclassificato e valutato al fair value, con divieto di utilizzare questa categoria nei due anni successivi (cosiddetta *tainting rule*).

Rappresentano strumenti finanziari non derivati con pagamenti fissi o determinabili che non sono quotati in un mercato attivo e per i quali non si intendono effettuare operazioni di negoziazione.

Rientrano in questa categoria i crediti (ed i debiti) commerciali che sono classificati nelle partite correnti ad eccezione della parte scadente oltre i 12 mesi successivi alla data di rendicontazione.

La valutazione di questi strumenti – fatta eccezione per quanto infra precisato con riferimento a talune specifiche tipologie di crediti – è effettuata applicando il metodo del costo ammortizzato, utilizzando il tasso di interesse effettivo e tenendo conto di eventuali sconti o premi ottenuti o pagati al momento dell'acquisizione e rilevandoli lungo l'intero periodo di tempo fino alla scadenza degli strumenti stessi.

I crediti *non performing* acquisiti da terzi e quelli di cui il Gruppo diviene titolare in conseguenza del ruolo di assuntore rivestito nell'ambito di procedure di concordato fallimentare sono per contro valutati al loro *fair value* all'atto della rilevazione iniziale - con contropartita al conto economico del maggior valore rispetto a quello, implicito od esplicito, di acquisto e ciò al netto del relativo effetto di attualizzazione determinato facendo uso del costo medio della provvista finanziaria – al verificarsi di specifiche condizioni.

Finanziamenti e crediti

In particolare il Gruppo adotta la *fair value option* sopra indicata solo qualora:

- alla data di redazione del bilancio risulti ragionevolmente stimabile l'epoca di incasso dei singoli crediti e ciò anche attraverso l'immissione, nell'ordinario ciclo produttivo del Gruppo, dei beni immobili posti a garanzia di questi;
- alla medesima data il debitore abbia estinto il proprio debito
 o abbia convenuto un formale piano di rientro. In tali casi la
 fair value option non può condurre alla iscrizione del
 relativo credito per un importo superiore a quello
 corrispondente alla parte di questo estinta od oggetto di
 piano di rientro;
- il debitore risulti essere lo Stato, una sua Agenzia od un Ente Pubblico.

Al riguardo lo IAS 39 permette all'entità di definire, al momento di acquisizione o di emissione, qualsiasi attività o passività finanziaria valutabile al fair value, con iscrizione del differenziale a conto economico. Questa opzione è disponibile anche se l'attività o passività finanziaria rientrerebbero, normalmente e data la loro sua natura, nell'ambito della valutazione a costo ammortizzato. La condizione per cui possa essere applicata l'opzione, però, è la capacità da parte del management di determinare in modo attendibile l'ammontare della passività / attività stessa al *fair value*. Richiede inoltre l'adozione da parte del Gruppo di una documentata procedura interna di gestione del rischio e del monitoraggio dello stesso.

Nel giugno 2005 lo IASB ha emesso il suo emendamento allo IAS 39 per limitare l'uso dell'opzione, al fine di scongiurare l'eccessivo ricorso all'opzione per ciascuna attività finanziaria o passività finanziaria. I successivi interventi modificativi messi in atto dallo IASB, infatti, hanno limitato l'uso di tale opzione ai soli strumenti finanziari che soddisfano determinate condizioni:

- l'applicazione della fair value option elimina o riduce significativamente l'incompatibilità nella contabilizzazione di attività e passività similari, o
- un gruppo di attività finanziarie, passività finanziarie o entrambi è gestito direttamente dalla società e il suo andamento viene valutato sulla base del fair value da parte del management aziendale.

Una volta che uno strumento viene inserito nella categoria relativa alla *fair value option* (con contabilizzazione a conto economico di tutti i differenziali), non può essere riclassificato salvo alcune eccezioni.

Nel mese di ottobre 2008 lo IASB ha emesso un emendamento allo IAS 39. Le modifiche consentono la riclassifica di alcuni strumenti finanziari dalla categoria *fair value through profit-or-loss* (FVTPL) e dalla categoria *Avaiable for Sale* (AVS) [IAS 39.50].

Ulteriori informazioni sono racchiuse nel principio "IFRS 7

Strumenti finanziari: informazioni integrative".

Attività finanziarie

Si tratta di una categoria definita "residuale" che comprende gli strumenti finanziari non derivati che sono designati come disponibili per la vendita e che non sono classificati in una delle categorie precedenti. Gli strumenti finanziari detenuti per la negoziazione sono rilevati al loro *fair value* aumentato degli oneri accessori all'acquisto.

Gli utili o le perdite sono rilevati in una voce separata del patrimonio netto fino a che gli strumenti finanziari cui si riferiscono non sono venduti o fino a che non si accerti che hanno subito una perdita di valore. Al verificarsi di tali eventi gli utili o le perdite fino a quel momento rilevati a patrimonio netto vengono iscritti a conto economico.

Nel caso di titoli negoziati presso mercati regolamentati, il *fair* value è determinato con riferimento alla quotazione di borsa (*bid price*) rilevata al termine delle negoziazioni alla data di chiusura del periodo.

Nel caso in cui non sia disponibile una valutazione di mercato, il fair value è determinato o in base al valore corrente di un altro strumento finanziario sostanzialmente simile oppure tramite l'utilizzo di appropriate tecniche valutative (ad esempio il discounted cash flow). Tuttavia, se la gamma di stime ragionevoli di fair value è significativa e la probabilità delle varie stime non può essere valutata ragionevolmente, le attività finanziarie sono iscritte al costo in accordo con quanto previsto dal paragrafo AG 81 dello IAS 39 – Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione.

Gli investimenti in attività finanziarie possono essere eliminati contabilmente (cosiddetta *derecognition*) solo quando sono scaduti i diritti contrattuali a riceverne i flussi finanziari oppure quando avviene il trasferimento a terzi dell'attività finanziaria e di tutti i rischi e benefici connessi alla stessa.

In relazione agli strumenti finanziari rilevati nella Situazione patrimoniale-finanziaria al *fair value*, l'IFRS 7 ha introdotto il concetto di gerarchia del *fair value* (*Fair Value Hierarchy*, nel seguito anche "FVH") e richiede che tali valori siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella stima del fair value. Si distinguono pertanto i seguenti livelli:

- Livello 1 quotazioni rilevate su un mercato attivo per attività o passività oggetto di valutazione;
- Livello 2 input diversi dai prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) sul mercato;
- Livello 3 input che non sono basati su dati di mercato osservabili.

4.6.3 Crediti

I crediti generati dall'impresa ed i finanziamenti inclusi sia fra le attività non correnti che fra quelle correnti sono valutati al costo ammortizzato. Data la natura delle attività iscritte tale valutazione corrisponde, di norma, al valore nominale eventualmente esposto al netto della svalutazione in caso di sussistenza di perdite di valore. I crediti con scadenza superiore ad un anno, infruttiferi o che maturano interessi inferiori al mercato, sono attualizzati utilizzando i tassi di mercato.

4.6.4 Cassa e disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ed i mezzi equivalenti comprendono il denaro in cassa, i depositi a vista e gli investimenti finanziari a breve termine e ad alta liquidità, che sono prontamente convertibili in valori di cassa e che sono soggetti ad un irrilevante rischio di variazione di prezzo.

4.6.5 Attività e passività fiscali/Imposte sul reddito

Le imposte correnti sono iscritte e determinate sulla base di una realistica stima del reddito imponibile in conformità alle vigenti normative fiscali dello Stato in cui ha sede la società e tenendo conto delle eventuali esenzioni applicabili e dei crediti di imposta spettanti.

Le imposte differite sono determinate sulla base delle differenze temporanee tassabili o deducibili tra il valore contabile di attività e passività ed il loro valore fiscale o in dipendenza di perdite fiscali deducibili da redditi imponibili in futuro e sono classificate tra le attività e le passività non correnti.

Un'attività fiscale differita è rilevata se è probabile il realizzo di un reddito imponibile a fronte del quale potrà essere utilizzata la differenza temporanea deducibile.

Il valore contabile delle attività fiscali differite è oggetto di analisi periodica e viene ridotto nella misura in cui non sia più probabile il conseguimento di un reddito imponibile sufficiente a consentire l'utilizzo del beneficio derivante da tale attività differita.

4.6.6 Debiti

I debiti contratti dall'impresa ed i finanziamenti inclusi sia fra le passività non correnti che fra quelle correnti sono valutati al costo ammortizzato.

I debiti con scadenza superiore ad un anno, infruttiferi o che maturano interessi inferiori al mercato, sono attualizzati utilizzando i tassi di mercato.

4.6.7 Fondi Rischi

Il Gruppo rileva fondi rischi ed oneri quando ha un'obbligazione, legale o implicita, a fronte di un evento passato, quando è probabile che si renderà necessario l'impiego di risorse per adempiere l'obbligazione e quando può essere effettuata una stima attendibile dell'ammontare dell'obbligazione stessa.

Le variazioni di stima sono riflesse nel conto economico del periodo in cui la variazione è avvenuta.

4.6.8 Patrimonio netto

Le azioni ordinarie delle diverse categorie sono iscritte alla loro parità contabile. I costi direttamente attribuibili all'emissione di nuove azioni sono portati in diminuzione del patrimonio netto, al netto di ogni eventuale beneficio fiscale collegato.

Le azioni proprie sono classificate a riduzione del capitale e delle riserve; le eventuali successive operazioni di vendita, riemissione o cancellazione non comportano alcun impatto al conto economico ma esclusivamente al patrimonio netto.

Gli utili o le perdite non realizzate, al netto degli effetti fiscali, relativi alle attività finanziarie classificate come "disponibili per la vendita" sono rilevate nel patrimonio netto alla voce "Riserva di *fair value*".

La riserva è trasferita al conto economico al momento della realizzazione dell'attività finanziaria o nel caso di rilevazione di una perdita permanente di valore della stessa.

Quando una società controllata redige il proprio bilancio in una moneta diversa da quella funzionale utilizzata dal Gruppo, il bilancio individuale della controllata è tradotto classificando le differenze derivanti da tali conversioni in una apposita riserva. Nel momento in cui la controllata viene venduta la riserva è trasferita al conto economico con esposizione degli utili o delle perdite derivanti dalla dismissione.

La voce "Utili (perdite) portati a nuovo" accoglie i risultati accumulati ed il trasferimento da altre riserve del patrimonio netto nel momento in cui queste si liberano da eventuali vincoli a cui sono sottoposte. Questa voce rileva inoltre l'effetto cumulativo dei cambiamenti nei principi contabili e/o eventuali correzioni di errori che vengono contabilizzati secondo quanto previsto dallo IAS n. 8.

I dividendi distribuiti dalla Capogruppo sono rilevati quando sorge il diritto degli Azionisti a ricevere il pagamento che normalmente corrisponde alla delibera assembleare di distribuzione dei dividendi. La distribuzione di dividendi viene quindi registrata come passività nel bilancio nel periodo in cui la distribuzione degli stessi viene approvata dall'assemblea degli Azionisti.

4.6.9 Conto Economico

I costi ed i ricavi sono contabilizzati secondo il principio della competenza economica.

I ricavi per la vendita di beni sono riconosciuti al momento del passaggio di proprietà e dei rischi del bene e la loro rilevazione è effettuata al netto di sconti e abbuoni. I ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti al momento di effettuazione della prestazione, avendo a riferimento lo stato di completamento dell'attività alla data di riferimento del bilancio.

I proventi per dividendi, interessi e royalties sono rilevati rispettivamente:

- i dividendi, quando si determina il diritto a riceverne il pagamento;
- gli interessi, in applicazione del metodo del tasso di interesse effettivo (IAS n. 39);
- le *royalties*, secondo il principio della competenza, sulla base dell'accordo contrattuale sottostante.

Le eventuali perdite di valore sono iscritte a conto economico nell'esercizio in cui sono rilevate.

4.6.10 Utile per azione

L'utile base per azione è calcolato dividendo il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità Capogruppo (il numeratore) per la media ponderata delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio (il denominatore).

L'utile per azione diluito è calcolato rettificando il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità Capogruppo (il numeratore), nonché la media ponderata delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio (il denominatore), per tener conto di tutte le potenziali azioni ordinarie con effetto diluitivo. Una potenziale azione ordinaria è uno strumento finanziario o altro contratto che possa attribuire al suo possessore il diritto di ottenere azioni ordinarie.

4.6.11 Eventi ed operazioni significative non ricorrenti – Operazioni atipiche e/o inusuali

Conformemente a quanto previsto dalla Comunicazione CONSOB DEM/6064293 del 28 luglio 2006, in presenza di eventi ed operazioni significative non ricorrenti e/o operazioni atipiche/inusuali, le note illustrative riportano informazioni sull'incidenza che tali eventi hanno sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico.

Secondo la Comunicazione CONSOB citata, sono operazioni atipiche e/o inusuali quelle operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento (prossimità alla chiusura dell'esercizio) possono dare luogo a dubbi in ordine: alla correttezza/completezza dell'informativa in bilancio, al conflitto di interesse, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.

4.6.12 Parti correlate

Conformemente a quanto previsto dalla Comunicazione CONSOB DEM/6064293 del 28 luglio 2006, le note illustrative riportano informazioni sull'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico.

4.6.13 Aggregazioni aziendali (IFRS 3)

In accordo con le regole di transizione del principio, il Gruppo ha adottato l'IFRS 3 (modificato nel 2013 con la pubblicazione del documento "Annual Improvenets to IFRSs: 2011-2013 Cycle" da parte dello IASB) – Aggregazioni aziendali, in modo prospettico, alle aggregazioni aziendali avvenute al o dopo il 1° gennaio 2010. In particolare, nella versione aggiornata dell'IFRS 3 (2013) è stato chiarito l'ambito di applicazione del principio stesso con esclusione di tutti i tipi joint arrangement. Con riguardo all'IFRS 3 (2008), erano già state introdotte importanti modifiche, di seguito descritte, che riguardano principalmente: la disciplina delle acquisizioni per fasi di società controllate; la facoltà di valutare al fair value eventuali interessenze di pertinenza di terzi acquisite in un'acquisizione parziale; l'imputazione a conto economico di tutti i costi connessi all'aggregazione aziendale e la rilevazione alla data di acquisizione dei corrispettivi sottoposti a condizione.

Nel caso di acquisizione per fasi di una società controllata, l'IFRS 3 (2008) stabilisce che si realizza un'aggregazione aziendale solo nel momento in cui è acquisito il controllo e che, in questo momento, tutte le attività nette identificabili della società acquisita devono essere valutate al fair value; le interessenze di pertinenza di terzi devono essere valutate sulla base del loro fair value oppure sulla base della quota proporzionale del fair value delle attività nette identificabili della società acquisita (metodo già consentito dalla precedente versione dell'IFRS 3). In un'acquisizione per fasi del controllo di una partecipata, la partecipazione precedentemente detenuta, sino a quel momento contabilizzata secondo quanto indicato dallo IAS 39 – Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione, oppure secondo lo IAS 28 – Partecipazioni in imprese collegate o secondo lo IAS 31 - Partecipazioni in joint ventures, deve essere trattata come se fosse stata venduta e riacquisita alla data in cui si acquisisce il controllo. Tale partecipazione deve pertanto essere valutata al suo fair value alla data di acquisizione e gli utili e le perdite conseguenti a tale valutazione devono essere rilevati nel conto economico. Inoltre, ogni valore precedentemente rilevato nel patrimonio netto come Altri utili e perdite complessive, che dovrebbe essere imputato a conto economico a seguito della cessione dell'attività cui si riferisce, deve essere riclassificato nel conto L'avviamento il provento economico. 0 derivanti dall'acquisizione del controllo di un'impresa controllata devono essere determinati come sommatoria tra il prezzo corrisposto per l'ottenimento del controllo, il valore delle interessenze di pertinenza di terzi (valutate secondo uno dei metodi consentiti dal principio) e il fair value della partecipazione di minoranza precedentemente detenuta, al netto del fair value delle attività nette identificabili acquisite.

L'IFRS 3 (2008) prevede che gli oneri accessori alle operazioni di aggregazione aziendale siano rilevati a conto economico nel periodo in cui sono sostenuti.

L'IFRS 3 (2008) prevede che i corrispettivi sottoposti a condizione siano considerati parte del prezzo di trasferimento delle attività nette acquisite e che siano valutati al fair value alla data di acquisizione. Analogamente, se il contratto di aggregazione prevede il diritto alla restituzione di alcune componenti del prezzo al verificarsi di alcune condizioni, tale diritto è classificato come attività dall'acquirente. Eventuali successive variazioni del fair value devono essere rilevate a rettifica del trattamento contabile originario solo se esse sono determinate da maggiori o migliori informazioni circa tale *fair value* e se si verificano entro 12 mesi dalla data di acquisizione; tutte le altre variazioni devono essere rilevate a conto economico.

4.7 Principi contabili, decisioni assunte nell'applicazione dei principi contabili, fattori di incertezza nell'effettuazione delle stime, cambiamento nelle stime contabili ed errori

Per taluni aspetti, l'attività di adeguamento e di interpretazione dei Principi Contabili ad opera degli organismi ufficiali a ciò preposti ed il necessario processo di omologazione da parte della Commissione Europea risulta tuttora in corso. Ne consegue che, alla data attuale, non può essere esclusa la circostanza che ulteriori modifiche di tali Principi e Interpretazioni potranno comportare per il Gruppo CdR Advance Capital l'obbligo o la facoltà di modificare i criteri di contabilizzazione, valutazione e classificazione applicando ove richiesto in modo retrospettivo i principi ed i criteri così come modificati dagli organi preposti. Di seguito si elencano le principali modifiche intercorse nei interpretazioni emendamenti ed con dell'applicabilità o meno degli stessi al bilancio chiuso al 31 dicembre 2017.

4.7.1 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni ifrs applicati dal 1° gennaio 2017

I seguenti emendamenti sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2017:

• In data 29 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il documento "Disclosure Initiative (Amendments to IAS 7)" che contiene delle modifiche al principio contabile internazionale IAS 7. Il documento ha l'obiettivo di fornire alcuni chiarimenti per migliorare l'informativa sulle passività finanziarie. In particolare, le modifiche richiedono di fornire un'informativa che permetta agli utilizzatori del bilancio di comprendere le variazioni delle passività derivanti da operazioni di finanziamento, ivi incluso le variazioni derivanti da movimenti monetari e variazioni derivanti da movimenti non-monetari. Le modifiche non prevedono uno specifico formato da utilizzare per l'informativa. Tuttavia, le modifiche introdotte richiedono che un'entità debba fornire una riconciliazione tra il saldo iniziale e il saldo finale per le

- passività derivanti da operazioni finanziarie. Non è richiesta la presentazione delle informazioni comparative relative ai precedenti esercizi. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.
- In data 19 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il documento "Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses (Amendments to IAS 12)" che contiene delle modifiche al principio contabile internazionale IAS 12. Il documento ha l'obiettivo di fornire alcuni chiarimenti sull'iscrizione delle imposte differite attive sulle perdite non realizzate nella valutazione di attività finanziarie della categoria "Available for Sale" al verificarsi di determinate circostanze e sulla stima dei redditi imponibili per gli esercizi futuri. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

4.7.2 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRIC omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal gruppo al 31 dicembre 2017

- In data 28 maggio 2014 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers che. unitamente ad ulteriori chiarimenti pubblicati in data 12 aprile 2016, è destinato a sostituire i principi IAS 18 -Revenue e IAS 11 - Construction Contracts, nonché le interpretazioni IFRIC 13 Customer _ Programmes, IFRIC 15 – Agreements for the Construction of Real Estate, IFRIC 18 - Transfers of Assets from Customers e SIC 31 - Revenues-Barter Transactions Involving Advertising Services. Il principio stabilisce un nuovo modello di riconoscimento dei ricavi, che si applicherà a tutti i contratti stipulati con i clienti ad eccezione di quelli che rientrano nell'ambito di applicazione di altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d'assicurazione e gli strumenti finanziari. I passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi secondo il nuovo modello sono:
 - l'identificazione del contratto con il cliente:
 - l'identificazione delle performance obligations del contratto;
 - la determinazione del prezzo;
 - l'allocazione del prezzo alle performance obligations del contratto;
 - i criteri di iscrizione del ricavo quando l'entità soddisfa ciascuna performance obligation.

Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2018. Le modifiche all'IFRS 15, Clarifications to IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers, pubblicate dallo IASB nell'aprile 2016.

- Gli amministratori stanno ultimando le proprie considerazioni sugli effetti che potrebbero derivare dall'applicazione del nuovo principio non attendendo allo stato attuale impatti significativi sul bilancio nel suo complesso.
- In 24 luglio 2014 lo IASB ha pubblicato la versione finale dell'IFRS 9 Financial Instruments. Il documento accoglie i risultati del progetto dello IASB volto alla sostituzione dello IAS 39. Il nuovo principio deve essere applicato dai bilanci che iniziano il 1° gennaio 2018 o successivamente.

principio introduce dei nuovi criteri per classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie. In particolare, per le attività finanziarie il nuovo principio utilizza un unico approccio basato sulle modalità di gestione degli strumenti finanziari e sulle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie stesse al fine di determinarne il criterio di valutazione, sostituendo le diverse regole previste dallo IAS 39. Per le passività finanziarie, invece, la principale modifica avvenuta riguarda il trattamento contabile delle variazioni di fair value di una passività finanziaria designata come passività finanziaria valutata al fair value attraverso il conto economico, nel caso in cui queste variazioni siano dovute alla variazione del merito creditizio dell'emittente della passività stessa. Secondo il nuovo principio tali variazioni devono essere rilevate nel prospetto "Other comprehensive income" e non più nel conto economico. Inoltre, nelle modifiche di passività non sostanziali non è più consentito spalmare gli effetti economici della rinegoziazione sulla durata residua del debito modificando il tasso di interesse effettivo a quella data, ma occorrerà rilevarne a conto economico il relativo effetto.

Con riferimento all'impairment, il nuovo principio richiede che la stima delle perdite su crediti venga effettuata sulla base del modello delle expected losses (e non sul modello delle incurred losses utilizzato dallo IAS 39) utilizzando informazioni supportabili, disponibili senza oneri o sforzi irragionevoli che includano dati storici, attuali e prospettici. Il principio prevede che tale impairment model si applichi a tutti gli strumenti finanziari, ossia alle attività finanziarie valutate a costo ammortizzato, a quelle valutate a fair value through other comprehensive income, ai crediti derivanti da contratti di affitto e ai crediti commerciali.

Infine, il principio introduce un nuovo modello di hedge accounting allo scopo di adeguare i requisiti previsti dall'attuale IAS 39 che talvolta sono stati considerati troppo stringenti e non idonei a riflettere le politiche di risk management delle società. Le principali novità del documento riguardano:

- l'incremento delle tipologie di transazioni eleggibili per l'hedge accounting, includendo anche i rischi di attività/passività non finanziarie eleggibili per essere gestiti in hedge accounting;
- il cambiamento della modalità di contabilizzazione dei contratti forward e delle opzioni quando inclusi in una relazione di hedge accounting al fine di ridurre la volatilità del conto economico;
- le modifiche al test di efficacia mediante la sostituzione delle attuali modalità basate sul parametro dell'80-125% con il principio della "relazione economica" tra voce coperta e strumento di copertura; inoltre, non sarà più richiesta una valutazione dell'efficacia retrospettica della relazione di copertura.

La maggior flessibilità delle nuove regole contabili è controbilanciata da richieste aggiuntive di informativa sulle attività di risk management della società.

Sulla base delle analisi svolte, gli amministratori si attendono che l'applicazione dell'IFRS 9 non avrà un impatto significativo sugli importi e sulla relativa informativa riportata nel bilancio consolidato del Gruppo.

• In data 13 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 16 – Leases che è destinato a sostituire il principio IAS 17 – Leases, nonché le interpretazioni IFRIC 4 Determining whether an Arrangement contains a Lease, SIC-15 Operating Leases—Incentives e SIC-27 Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease.

Il nuovo principio fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease anche operativo nell'attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Al contrario, lo Standard non comprende modifiche significative per i locatori.

Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2019 ma è consentita un'applicazione anticipata, solo per le Società che hanno già applicato l'IFRS 15 - Revenue from Contracts with Customers.

- Gli amministratori non si attendono che l'applicazione dell'IFRS 16 possa avere un impatto significativo sugli importi e sulla relativa informativa riportata nel bilancio consolidato del Gruppo, in considerazione del fatto che i beni in locazione operativa sono di importo immateriale.
- Il 12 settembre 2016 lo IASB ha pubblicato il documento "Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts". Per le entità il cui business è costituito in misura predominante dall'attività di assicurazione, le modifiche hanno l'obiettivo di chiarire le preoccupazioni derivanti dall'applicazione del nuovo principio IFRS 9 (dal 1° gennaio 2018) alle attività finanziarie, prima che avvenga la sostituzione dell'attuale principio IFRS 4 con il principio IFRS 17 Insurance Contracts, sulla base del quale sono invece valutate le passività finanziarie.

Le modifiche introducono due possibili approcci:

- · overlay approach
- deferral approach.

Questi approcci consentiranno:

- la possibilità di rilevare nel conto economico complessivo (i.e. nel prospetto OCI), invece che nel conto economico, gli effetti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 9 piuttosto che dello IAS 39 ad alcune designate attività finanziarie prima dell'applicazione del nuovo principio avente ad oggetto i contratti assicurativi ("overlay approach").
- La possibilità di avvalersi di una temporanea esenzione dell'applicazione dell'IFRS 9 fino al primo tra la data di applicazione del nuovo principio sui contratti assicurativi o l'esercizio con inizio al 1° gennaio 2021. Le entità che differiscono l'applicazione dell'IFRS 9 continueranno ad applicare l'attuale principio IAS 39 ("deferral approach").

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di queste modifiche.

4.7.3 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea

Alla data di riferimento del presente bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

 In data 18 maggio 2017 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 17 – Insurance Contracts che è destinato a sostituire il principio IFRS 4 – Insurance Contracts. L'obiettivo del nuovo principio è quello di garantire che un'entità fornisca informazioni pertinenti che rappresentano fedelmente i diritti e gli obblighi derivanti dai contratti assicurativi emessi. Lo IASB ha sviluppato lo standard per eliminare incongruenze e debolezze delle politiche contabili esistenti, fornendo un quadro unico principle-based per tenere conto di tutti i tipi di contratti di assicurazione, inclusi i contratti di riassicurazione che un assicuratore detiene.

Il nuovo principio prevede inoltre dei requisiti di presentazione e di informativa per migliorare la comparabilità tra le entità appartenenti a questo settore.

Il nuovo principio misura un contratto assicurativo sulla base di un General Model o una versione semplificata di questo, chiamato Premium Allocation Approach ("PAA").

Le principali caratteristiche del General Model sono:

- le stime e le ipotesi dei futuri flussi di cassa sono sempre quelle correnti;
- la misurazione riflette il valore temporale del denaro;
- le stime prevedono un utilizzo estensivo di informazioni osservabili sul mercato;
- esiste una misurazione corrente ed esplicita del rischio;
- il profitto atteso è differito e aggregato in gruppi di contratti assicurativi al momento della rilevazione iniziale; e,
- il profitto atteso è rilevato nel periodo di copertura contrattuale tenendo conto delle rettifiche derivanti da variazioni delle ipotesi riferite ai flussi finanziari relativi a ciascun gruppo di contratti.

L'approccio PAA prevede la misurazione della passività per la copertura residua di un gruppo di contratti di assicurazione a condizione che, al momento riconoscimento iniziale, l'entità preveda che tale passività rappresenti ragionevolmente un'approssimazione del General Model. I contratti con un periodo di copertura di un anno o meno sono automaticamente idonei per l'approccio PAA. Le semplificazioni derivanti dall'applicazione del metodo PAA non si applicano alla valutazione delle passività per i claims in essere, che sono misurati con il General Model. Tuttavia, non è necessario attualizzare quei flussi di cassa se ci si attende che il saldo da pagare o incassare avverrà entro un anno dalla data in cui è avvenuto il claim.

L'entità deve applicare il nuovo principio ai contratti di assicurazione emessi, inclusi i contratti di riassicurazione emessi, ai contratti di riassicurazione detenuti e anche ai contratti di investimento con una discrectonary partecipation feature (DPF).

- Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2021 ma è consentita un'applicazione anticipata, solo per le entità che applicano l'IFRS 9 Financial Instruments e l'IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di questo principio.
- In data 20 giugno 2016 lo IASB ha pubblicato il "Classification and measurement documento share-based payment transactions (Amendments to IFRS 2)" che contiene delle modifiche al principio contabile internazionale IFRS 2. Le modifiche forniscono alcuni chiarimenti in relazione alla contabilizzazione degli effetti delle vesting conditions in presenza di cash-settled share-based payments, alla classificazione di share-based payments con caratteristiche di net settlement e alla contabilizzazione delle modifiche ai termini e condizioni di uno share-based payment che ne modificano la classificazione da cash-settled a equity-settled. Le modifiche si applicano a partire dal 1° gennaio 2018. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio consolidato del Gruppo.
- In data 8 dicembre 2016 lo IASB ha pubblicato il documento "Annual Improvements to IFRSs: 2014-2016 Cycle" che recepisce le modifiche ad alcuni principi nell'ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le principali modifiche riguardano:
 - IFRS 1 First-Time Adoption of International Financial Reporting Standards Deletion of short-term exemptions for first-time adopters. La modifica a tale principio è applicabile al più tardi a partire dagli esercizi che hanno inizio al 1° gennaio 2018 e riguarda l'eliminazione di alcune short-term exemptions previste dai paragrafi E3-E7 dell'Appendix E di IFRS 1 in quanto il beneficio di tali esenzioni si ritiene ormai superato.
 - IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures

 Measuring investees at fair value through profit or loss: an investment-by-investment choice or a consistent policy choice. La modifica chiarisce che l'opzione per una venture capital organization o di altra entità così qualificata (come ad esempio un fondo comune d'investimento o un'entità simile) per misurare gli investimenti in società collegate e joint venture valutate al fair value through profit or loss (piuttosto che mediante l'applicazione il metodo del patrimonio netto) viene effettuata per ogni singolo investimento al momento della rilevazione iniziale. La modifica si applica dal 1° gennaio 2018.
 - IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities Clarification of the scope of the Standard. La

modifica chiarisce l'ambito di applicazione dell'IFRS 12 specificando che l'informativa richiesta dal principio, ad eccezione di quella prevista nei paragrafi B10-B16, si applica a tutte le quote partecipative che vengono classificate come possedute per la vendita, detenute per la distribuzione ai soci o come attività operative cessate secondo quanto previsto dall'IFRS 5. Tale modifica è applicabile a partire dal 1° gennaio 2017; tuttavia, non essendo ancora stata omologata dall'Unione Europea, non è stata adottata dal Gruppo al 31 dicembre 2017.

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di queste modifiche.

• In data 8 dicembre 2016 lo IASB ha pubblicato il documento "Foreign Currency Transactions and Advance Consideration (IFRIC Interpretation 22)". L'interpretazione ha l'obiettivo di fornire delle linee guida per transazioni effettuate in valuta estera ove siano rilevati in bilancio degli anticipi o acconti non monetari, prima della rilevazione della relativa attività, costo o ricavo. Tale documento fornisce le indicazioni su come un'entità deve determinare la data di una transazione, e di conseguenza, il tasso di cambio a pronti da utilizzare quando si verificano operazioni in valuta estera nelle quali il pagamento viene effettuato o ricevuto in anticipo.

L'interpretazione chiarisce che la data di transazione è quella anteriore tra:

- la data in cui il pagamento anticipato o l'acconto ricevuto sono iscritti nel bilancio dell'entità; e
- la data in cui l'attività, il costo o il ricavo (o parte di esso) è iscritto in bilancio (con conseguente storno del pagamento anticipato o dell'acconto ricevuto).

Se vi sono numerosi pagamenti o incassi in anticipo, una data di transazione deve essere identificata per ognuno di essi. L'IFRIC 22 è applicabile a partire dal 1° gennaio 2018.Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di questa interpretazione.

• In data 8 dicembre 2016 lo IASB ha pubblicato il documento "Transfers of Investment Property (Amendments to IAS 40)" che contiene delle modifiche al principio contabile internazionale IAS 40. Tali modifiche chiariscono i trasferimenti di un immobile ad, o da, investimento immobiliare. In particolare, un'entità deve riclassificare un immobile tra, o da, gli investimenti immobiliari solamente quando c'è l'evidenza che si sia verificato un cambiamento d'uso dell'immobile. Tale cambiamento deve essere ricondotto ad un evento specifico che è accaduto e non deve dunque limitarsi ad un

- cambiamento delle intenzioni da parte del management di un'entità. Tali modifiche sono applicabili dal 1° gennaio 2018. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio consolidato del Gruppo.
- In data 7 giugno 2017 lo IASB ha pubblicato il documento interpretativo IFRIC 23 – Uncertainty over Income Tax Treatments. Il documento affronta il tema delle incertezze sul trattamento fiscale da adottare in materia di imposte sul reddito.
- Il documento prevede che le incertezze nella determinazione delle passività o attività per imposte vengano riflesse in bilancio solamente quando è probabile che l'entità pagherà o recupererà l'importo in questione. Inoltre, il documento non contiene alcun nuovo obbligo d'informativa ma sottolinea che l'entità dovrà stabilire se sarà necessario fornire informazioni sulle considerazioni fatte dal management e relative all'incertezza inerente alla contabilizzazione delle imposte, in accordo con quanto prevede lo IAS 1.

La nuova interpretazione si applica dal 1° gennaio 2019, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di questa interpretazione.

- In data 12 ottobre 2017 lo IASB ha pubblicato il "Prepayment Features with Negative documento Compensation (Amendments to IFRS 9)". Tale documento specifica che uno strumento di debito che prevede un'opzione di rimborso anticipato potrebbe rispettare le caratteristiche dei flussi finanziari contrattuali ("SPPI" test) e, di conseguenza, potrebbe essere valutato mediante il metodo del costo ammortizzato o del fair value through other comprehensive income anche nel caso in cui la "reasonable additional compensation" prevista in caso di rimborso anticipato sia una "negative compensation" per il soggetto finanziatore. La modifica si applica dal 1° gennaio 2019, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio consolidato del Gruppo.
- In data 12 ottobre 2017 lo IASB ha pubblicato il documento "Long-term Interests in Associates and Joint Ventures (Amendments to IAS 28)". Tale documento chiarisce la necessità di applicare l'IFRS 9, inclusi i requisiti legati all'impairment, alle altre interessenze a lungo termine in società collegate e joint venture per le quali non si applica il metodo del patrimonio netto. La modifica si applica dal 1° gennaio 2019, ma è consentita un'applicazione anticipata.

- Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di queste modifiche.
- In data 12 dicembre 2017 lo IASB ha pubblicato il documento "Annual Improvements to IFRSs 2015-2017 Cycle" che recepisce le modifiche ad alcuni principi nell'ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le principali modifiche riguardano:
 - IFRS 3 Business Combinations e IFRS 11 Joint Arrangements: l'emendamento chiarisce che nel momento in cui un'entità ottiene il controllo di un business che rappresenta una joint operation, deve rimisurare l'interessenza precedentemente detenuta in tale business. Tale processo non è, invece, previsto in caso di ottenimento del controllo congiunto.
 - IAS 12 Income Taxes: l'emendamento chiarisce che tutti gli effetti fiscali legati ai dividendi (inclusi i pagamenti sugli strumenti finanziari classificati all'interno del patrimonio netto) dovrebbero essere contabilizzati in maniera coerente con la transazione che ha generato tali profitti (conto economico, OCI o patrimonio netto).
 - IAS 23 Borrowing costs: la modifica chiarisce che in caso di finanziamenti che rimangono in essere anche dopo che il qualifying asset di riferimento è già pronto per l'uso o per la vendita, questi divengono parte dell'insieme dei finanziamenti utilizzati per calcolare i costi di finanziamento.

Le modifiche si applicano dal 1° gennaio 2019, ma è consentita un'applicazione anticipata.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tali modifiche, tuttavia al momento gli Amministratori stanno valutando eventuali possibili effetti derivanti dall'introduzione delle stesse.

- In data 11 settembre 2014 lo IASB ha pubblicato un emendamento all'IFRS 10 e IAS 28 Sales or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture. Il documento è stato pubblicato al fine di risolvere l'attuale conflitto tra lo IAS 28 e l'IFRS 10.
 - Secondo quanto previsto dallo IAS 28, l'utile o la perdita risultante dalla cessione o conferimento di un non-monetary asset ad una joint venture o collegata in cambio di una quota nel capitale di quest'ultima è limitato alla quota detenuta nella joint venture o collegata dagli altri investitori estranei alla transazione. Al contrario, il principio IFRS 10 prevede la rilevazione dell'intero utile o perdita nel caso di perdita del controllo di una società controllata, anche se l'entità continua a detenere una quota non di controllo nella stessa, includendo in tale fattispecie anche la cessione o conferimento di una società controllata

ad una joint venture o collegata. Le modifiche introdotte prevedono che in una cessione/conferimento di un'attività o di una società controllata ad una joint venture o collegata, la misura dell'utile o della perdita da rilevare nel bilancio della cedente/conferente dipenda dal fatto che le attività o la società controllata cedute/conferite costituiscano o meno un business, nell'accezione prevista dal principio IFRS 3. Nel caso in cui le attività o la società controllata cedute/conferite rappresentino un business, l'entità deve rilevare l'utile o la perdita sull'intera quota in precedenza detenuta; mentre, in caso contrario, la quota di utile o perdita relativa alla quota ancora detenuta dall'entità deve essere eliminata. Al momento lo IASB ha sospeso l'applicazione di questo emendamento. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio consolidato del Gruppo.

• In data 30 gennaio 2014 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 14 – Regulatory Deferral Accounts che consente solo a coloro che adottano gli IFRS per la prima volta di continuare a rilevare gli importi relativi alle attività soggette a tariffe regolamentate ("Rate Regulation Activities") secondo i precedenti principi contabili adottati. Non essendo il Gruppo un first-time adopter, tale principio non risulta applicabile.

4.7.4 Gestione dei rischi finanziari

Il Gruppo CdR Advance Capital è esposto a talune tipologie di rischi finanziari, tra i quali il rischio di credito ed il rischio di liquidità, quest'ultimo legato alla disponibilità di risorse finanziarie e all'accesso al mercato del credito.

In conformità con quanto richiesto dallo IAS 32 paragrafo 7.4 si precisa come il Gruppo CdR Advance Capital iscriva, al 31 dicembre 2017, disponibilità liquide per Euro 7.344 migliaia, per titoli detenuti per la negoziazione per Euro 9.176 e debiti verso banche per Euro 4.055 migliaia.

Circa gli strumenti finanziari emessi in dipendenza e della conversione delle azioni A Riscattabili 2013 e dell'OPS sulle azioni Borgosesia si evidenzia come né CdR né il Gruppo risultino esposti a rischi di carattere finanziario risultando gli stessi traslati sui portatori degli strumenti stessi la cui concreta esigibilità è integralmente funzione del processo di liquidazione dell'investimento in Borgosesia Spa.

Si segnala inoltre ancora come circa il rischio di liquidità, i due fattori che incidono sulla posizione finanziaria del Gruppo siano dati, da una parte, dalle risorse generate / assorbite dalle attività operative e, dall'altra, dalle risorse assorbite dall'attività di investimento.

4.8 Note esplicative

Nota 1: Immobilizzazioni immateriali

	Valore contabile lordo 31/12/2017	Ammort. e sval. accumulate 31/12/2017	Valore contabile netto 31/12/2017	Valore contabile lordo 31/12/2016	Ammort. e sval. accumulate 31/12/2016	Valore contabile netto 31/12/2016
Avviamento	2.707.532	0	2.707.532	635.873	0	635.873
Brevetti, Marchi e Altri Diritti	53.566	26.083	27.483	0	0	0
Software	1.690	676	1.014	19.790	14.278	5.512
Totale	2.762.788	26.759	2.736.029	655.663	14.278	641.385

Le immobilizzazioni immateriali includono il Goodwill derivante dal consolidamento delle controllate Figerbiella Srl (48 €/mgl), Advance SIM Spa (2.445 €/mgl), Borgosesia Spa (122 €/mgl) nonchè quello iscritto nel bilancio separato di Dimore Evolute Srl in dipendenza del conferimento a questa, in passato, di uno specifico ramo d'azienda.

Tale Goodwill è considerato recuperabile sulla base delle evoluzioni operative prospettiche delle controllate stesse e del gruppo nel suo complesso (riepilogate nel piano industriale 2018-2022 e nelle linee strategiche di operatività annunciate e commentate nella relazione sulla gestione).

L'incremento della voce rispetto al 31 dicembre 2016 è principalmente imputabile all'avvenuto consolidamento di Advance SIM S.p.A. il cui controllo è stato acquisito nel primo semestre grazie al conferimento a favore di questa della partecipazione totalitaria in Advance Corporate Finance S.r.l. - successivamente fusa nella Advance SIM S.p.A., per la quale al 31/12/2016 era stato iscritto un avviamento ora azzerato.

L'operazione di fusione, essendo intervenuta tra soggetti appartenenti allo stesso gruppo, non ha generato iscrizioni di *fair value* in quanto operazione avvenuta in continuità di valori.

L'acquisizione del controllo in Advance SIM S.p.A. ricade per contro nell'ambito di applicazione del principio IFRS 3 "Business Combinations" e corrisponde alla definizione di acquisizione del controllo per fasi. In un'acquisizione per fasi del controllo di una partecipata, la partecipazione precedentemente detenuta deve essere trattata come se fosse stata venduta e riacquisita alla data in cui si acquisisce il controllo. Tale partecipazione deve pertanto essere valutata al suo fair value alla data di acquisizione e gli utili e le perdite conseguenti a tale valutazione devono essere rilevati nel conto economico. L'avviamento derivante dall'acquisizione del controllo di un'impresa controllata deve essere determinato come sommatoria tra il prezzo corrisposto per l'ottenimento del controllo, il valore delle interessenze di pertinenza di terzi (valutate secondo uno dei metodi consentiti dal principio) e il fair value della partecipazione di minoranza precedentemente detenuta, al netto del fair value delle attività nette identificabili acquisite.

Gli effetti contabili derivanti dall'applicazione del sopracitato principio sono stati l'iscrizione di un *goodwill* di Euro 1,2 milioni, di cui Euro 0,6 milioni iscritto a conto economico. Per quanto la valutazione delle attività e passività di Advance SIM S.p.A. sia stata fatta in modo approfondito ai fini del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2017,

come previsto dal principio contabile IFRS 3, entro i 12 mesi successivi all'acquisizione del controllo tali importi provvisori potranno essere oggetto di ulteriore affinamento ed eventuale rettifica.

A sua volta la controllata Advance SIM ha iscritto nel proprio bilancio separato Euro 1,2 milioni a seguito dell'operazione straordinaria di fusione per incorporazione di Advance Corporate Finance - previo conferimento della relativa partecipazione di controllo ad opera di CdR Advance Capital Spa.

Per la restante parte (122 €/mgl) l'incremento è imputabile al maggior valore attribuito a Borgosesia Gestioni SGR Spa, il cui controllo risulta acquisito all'esito di quello assunto in Borgosesia SpA, in virtù delle autorizzazioni da queste detenute, operazione quest'ultima rappresentata in bilancio facendo uso del metodo PPA (Purchase Price Allocation).

L'acquisizione del controllo di Borgosesia Spa, per fasi successive, ricade nella fattispecie delle aggregazioni aziendali in quanto il Gruppo CDR utilizzerà le attività acquisite per delineare una nuova strategia industriale, utilizzando gli "skills" e i processi presenti nel Gruppo.

Per gli effetti derivanti dalla valutazione del Gruppo Borgosesia si fa riferimento a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.

Le altre immobilizzazioni immateriali includono software applicativi ammortizzati in un periodo di cinque esercizi

Nota 2: Immobilizzazioni materiali

	Edifici	Impianti e macchinari	Mobili e Attrezzature	Altri immobili, impianti e macchinari, e immobilizzazioni in corso	Totale
A. Esistenze iniziali	38.315	3.961	6.226	139.912	188.414
B. Aumenti	790.603	0	2.558	144.959	938.120
B.1 Acquisti	790.603	0	2.558	144.959	938.120
C. Diminuzioni	442.918	3.961	6.598	178.029	631.506
C.1 Vendite	0	0	0	0	0
C.2 Fondo Ammortamento	137.894	3.961	6.598	178.029	326.482
C.3 Fondo Svalutazione	305.024	0	0	0	305.024
D. Valore netto finale	386.000	0	2.186	106.842	495.028

L'incremento intervenuto nell'esercizio è imputabile in larga parte al consolidamento di Advance SIM Spa e del Gruppo Borgosesia Spa.

Le stesse, rappresentanti per massima parte le dotazioni fisse d'ufficio delle varie società consolidate, risultano ammortizzate mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti annui:

- Arredi e attrezzature: 10% - 12% -20%

- Altre immobilizzazioni: 4.81% - 20% - 100%

Nota 3: Investimenti immobiliari

	31/12/2017	31/12/2016
Investimenti immobiliari	24.617.500	15.486.500

La posta accoglie il *fair value* – determinato dall'esperto indipendente Praxi Spa – degli immobili di proprietà del Gruppo, per la parte di

questi il cui smobilizzo è ragionevolmente previsto in un arco temporale di medio periodo. L'incremento della posta è pressoché integralmente riferito all'immobile di Via Cosenz, in Milano, a ragione dell'intervento di sviluppo di





cui questo e oggetto e dall'acquisizione da parte di Dimore Evolute Certosa Srl dell'immobile di Viale Certosa, in Milano.

La composizione di tale voce è desumibile dalla tabella sotto riportata nella quale viene dato conto anche del valore assegnato ai singoli investimenti, dal medesimo esperto, nel precedente esercizio, precisandosi al riguardo come il decremento degli "Immobili civili Colmurano" consegua anche alla vendita di una unità immobiliare perfezionata nell'esercizio:

€/mgl	31/12/2017	31/12/2016
Immobile Milano via Ravizza	2.130	1.946
Opificio Colmurano (MC)	664	702
Immobili civili Colmurano (MC)	425	663
Immobili Biella	582	567
Immobile Como	546	526
Immobile artigianale Noviglio (MI)	400	400
Terreni edificabili Colmurano (MC)	382	389
Appartamenti Noviglio (MI)	376	376
Altri terreni Colmurano (MI)	208	221
Terreni San Severino (MC)	25	26
Immobile Milano Via Cosenz	14.580	9.670
Immobile Milano Viale Certosa	4.300	0
TOTALE	24.618	15.486

Nota 4: Partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto

	%	31/12/2017	31/12/2016
Living the Future Srl	35%	1.000.570	1.158.070
Borgosesia Spa		0	5.174.578
Advance SIM Spa		0	350.132
		1.000.570	6.682.780

La posta ricomprende:

- La partecipazione, pari al 35% del capitale sociale Living The Future Srl, acquistata nell'ambito dell'operazione Dimore Evolute Srl è stata svalutata al pro-quota di patrimonio netto al 31 dicembre 2017.

Il decremento della voce in commento è conseguenza dell'acquisizione del controllo intervenuta nell'esercizio, di Advance Sim Spa e di Borgosesia Spa incluse nel perimetro di consolidamento al 31.12.2017.

Nota 5: Altre partecipazioni

	31/12/2017	31/12/2016
Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano	15	15
Terme dell'Aspio Srl	1	1
Banca delle Marche Spa in Amministrazione Straordinaria	1	1
Kronos Srl	6.466.567	0
TOTALE	6.466.584	17

Le "altre partecipazioni" risultano essere state acquisite in passato nell'ambito dell'operazione Cosmo Seri e sono esposte al netto di svalutazioni prudenziali operate a carico di precedenti esercizi.

Le stesse risultano iscritte sulla base del loro presumibile fair value.

La partecipazione detenuta tramite Borgosesia SpA in Kronos S.p.A., nella misura residuante all'esito della seconda OPS (cfr. relazione sulla gestione), è pari al 31,87% del relativo capitale ed è stata classificata tra le altre partecipazioni in quanto il Gruppo alla data del 31 dicembre 2017 non detiene alcuna influenza sulla partecipata. Tale valutazione è supportata da diversi elementi, tra i quali:

(i) l'assenza nell'ambito del Consiglio di Amministrazione della Kronos S.p.A. di membri in rappresentanza del Gruppo (ii) la decadenza del Collegio dei Liquidatori di Borgosesia, in maggioranza espressione della Famiglia Bini, oggi controllante Kronos S.p.A. (iii) i limiti imposti alla operatività della partecipata dalla Convenzione.

Kronos S.p.A. viene dunque considerata alla stregua di un veicolo di investimento e la valutazione della relativa partecipazione viene effettuata al fair value tenendo conto che:

- a. Il valore del portafoglio immobiliare trasferito a Kronos SpA, in forza del conferimento, è stato confermato, con riferimento al 31 dicembre 2017, da Praxi SpA in qualità di esperto indipendente.
- b. Il patrimonio di Kronos SpA al termine del Piano, ovvero al 31 dicembre 2021, risulta stimato dal Professor Francesco Maria Spano in Euro 17,9 milioni. Tale somma non comprende, però, gli effetti portati dalle rinunce operate dalle banche aderenti alla Convenzione sulla linea di interessi stimati nel documento relativo all'OPS in circa Euro 2,1 milioni, né il beneficio derivante dalla cosiddetta "rottamazione" dei ruoli esattoriali, con effetti stimabili in Euro 0,4 mln, col che il valore della partecipazione detenuta dal Gruppo a tale data dovrebbe comunque attestarsi in Euro 6,5 milioni.
- c. I possibili scostamenti fra le stime a base del Piano e i prezzi di

vendita in concreto realizzati con riferimento a taluni cespiti, in un arco temporale di quattro anni, ben potrebbero essere compensati dagli effetti di segno opposto conseguiti con riferimento ad altri in portafoglio e ciò specie nell'ipotesi in cui la tendenza alla ripresa del mercato immobiliare venisse a consolidarsi.

In considerazione al fatto che il pro-quota del patrimonio netto della società partecipata stimata dal perito indipendente al termine del periodo oggetto della convenzione (2021) è sostanzialmente allineato al valore di iscrizione della partecipazione stessa nel bilancio del Gruppo CDR al 31.12.2017, si ritiene quindi ragionevole il recupero integrale del valore di iscrizione e pertanto non sono state apportate rettifiche allo stesso

Nota 6: Crediti finanziari non correnti

	31/12/2017	31/12/2016
Altri acconti	0	15.520
Acconto acquisto partecipazione in Advisory Fiduciaria Srl	0	44.000
crediti verso terzi	314.570	0
(di cui verso correlate)	229.470	
TOTALE	314.570	59.520

I crediti verso terzi sono per la maggior parte espressione dell'appoggio finanziario prestato dal Gruppo, attraverso Dimore Evolute srl, alla cooperativa Abitare Smart e ciò in dipendenza del contratto di facility management con questa stipulato.

Si evidenzia peraltro come il credito conseguente all'acconto in passato prestato a fronte del promesso acquisto di una partecipazione in Advisory Fiduciaria srl, di originari euro 50 migliaia, sia stato riclassificato nella voce "altri crediti non correnti" stante il processo di recupero dello stesso tutt'ora in atto a fronte della risoluzione del relativo contratto.

Nota 7: Altri crediti non correnti

	31/12/2017	31/12/2016
Depositi cauzionali	8.378	78
Caparra Advisory Fiduciaria	26.000	0
Anticipi spese	2.000	0
Studi in corso	24.569	0
TOTALE	60.947	78

Per i depositi cauzionali la variazione intervenuta è integralmente dovuta al consolidamento di Advance Sim Spa ed è rappresentata dal deposito cauzionale relativo al contratto di locazione da questa stipulato in relazione ai propri uffici in Milano.

La voce "Caparra Advisory Fiduciaria" consegue all'acconto di originari Euro 50 migliaia prestato a fronte del promesso acquisto di una partecipazione di controllo in Advisory Fiduciaria. In dipendenza della risoluzione del relativo contratto risultano tutt'ora in corso le

attività volte al recupero della predetta somma che, ridottasi in ragione di incassi parziali e dell'utilizzo di un fondo svalutativo di Euro 15.000 migliaia viene qui riclassificata.

L'incremento degli "Studi in corso" è per contro da porsi in relazione ai costi di pre-operatività sostenuti con riferimento all'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities.

Nota 8: Titoli disponibili per la vendita

	31/12/2017	31/12/2016
Altri Titoli	1.178	1.178
TOTALE	1.178	1.178

La posta ricomprende BTP con scadenza 1° novembre 2027 di nominali Euro 1.000, fruttanti un tasso annuo di interesse fisso del 6,5%. Tali titoli risultano vincolati in conformità alla normativa disciplinante l'esercizio dell'attività fiduciaria.

Nota 9: Imposte differite

Al 31/12/2017 le imposte differite attive e passive risultano così dettagliate:

	Differenze temporanee 31/12/2017	Effetto fiscale 31/12/2017	Differenze temporanee 31/12/2016	Effetto fiscale 31/12/2016
Perdite pregresse	11.797.867	2.831.488	342.231	82.135
Emolumenti non corrisposti	221.642	53.194	93.600	22.464
Interessi indeducibili eccedenza 30% ROL	1.397.158	335.318	848.536	203.649
Effetto fiscale immobili conferiti in CdR Recovery RE Srl	1.558.896	434.932	1.476.000	411.776
Acc.ti diversi e altre	118.858	28.526		
Adeguamento valore fiscale Living The Future	1.077.417	258.580	1.077.417	258.580
Effetti IAS (storno immobilizzazioni immateriali IAS 38 ed oneri di quotazione)	1.527.091	426.058	74.406	20.734
TOTALE IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE	17.698.929	4.368.096	3.912.190	999.338
Effetto POC	1.728.054	414.733	1.344.402	337.661
Effetto su plusvalore da credito non performing	3.005.179	838.445	-	-
Altri	385.875	92.610	1.317.310	75.607
Effetti IAS immobili	3.052.280	851.586	4.669.311	795.323
TOTALE IMPOSTE DIFFERITE PASSIVE	8.171.388	2.197.374	7.331.023	1.208.591

La movimentazione delle imposte differite attive e passive nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

	Imposte differite Attive	Iscritte a conto economico	Riconosciute a Patrimonio Netto	Imposte differite attive
Perdite pregresse	2.754.042	77.446		2.831.488
Emolumenti non corrisposti	-	53.194		53.194
Effetto fiscale immobili conferiti in CdR Recovery RE Srl	434.932	-		434.932
Interessi indeducibili eccedenza 30% ROL	88.373	246.945		335.318
Accantonamenti diversi e altre	-	28.526		28.526
Adeguamento valore fiscale Living The Future	258.580	-		258.580
Effetti IAS (Storno immobilizzazioni immateriali IAS 38 ed oneri di quotazione)	-	426.058		426.058
Totale imposte differite attive	3.535.927	832.169	-	4.368.096

	Imposte differite passive 31/12/2016	Iscritte a Conto Economico 31/12/2017	Riconosciute a Patrimonio Netto 31/12/2017	Imposte differite passive 31/12/2017
Effetto su POC	337.661	1	77.072	414.733
Effetto su plusvalore da credito non performing	-	838.445		838.445
Altri	75.607	17.003		92.610
Effetti IAS immobili	795.323	56.263	-	851.586
Totale imposte differite passive	1.208.591	911.711	77.072	2.197.374

Con riferimento ai crediti per imposte differite attive, si ritiene che esista una ragionevole certezza di ottenere in futuro imponibili fiscali tali da assorbire le differenze temporanee e le perdite riportabili a nuovo nonché di realizzare gli immobili di pertinenza di CdR Recovery RE iscritti nel bilancio di questa ad un valore inferiore a quello fiscale, il tutto in armonia anche con le previsioni formulate nel Business Plan di Gruppo 2018-2022 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 23 maggio 2018.

Nota 10: Rimanenze di magazzino

	Valore lordo – 31/12/2017	Svalutazioni - 31/12/2017	Valore Netto - 31/12/2017	Valore lordo - 31/12/2016	Svalutazioni - 31/12/2016	Valore Netto - 31/12/2016
Materie prime	3.400.000	0	3.400.000	3.440.000	0	3.440.000
Merci	0	0	0	0	0	0
Semilavorati	0	0	0	0	0	0
Prodotti in corso di lavorazione	20.001	0	20.001	20.000	0	20.000
Prodotti finiti	0	0	0	0	0	0
Altre rimanenze	0	0	0	0	0	0
Totale	3.420.001	0	3.420.001	3.460.000	0	3.460.000

Trattasi per massima parte del *fair value* – sempre determinato dall'esperto indipendente Praxi Spa – degli immobili di proprietà del Gruppo per la parte di questi il cui smobilizzo è ragionevolmente previsto in un arco temporale di breve periodo.

Anche in questo caso, la composizione della posta ed il confronto dei rispettivi valori con quelli alla chiusura del precedente esercizio - è riportato nel prospetto sotto riportato

	31/12/2017	31/12/2016
Rimanenze Albino (BG)	2.850.000	2.890.000
Rimanenze Empoli (FI)	550.000	550.000
Terreno Noviglio (MI)	20.001	20.000
TOTALE	3.420.001	3.460.000

Nota 11: Crediti commerciali correnti

	31/12/2017	31/12/2016
Crediti verso clienti terzi	4.210.257	1.544.966
(di cui crediti verso correlate)	1.930.585	0
Crediti "pro soluto"	77.427	49.329
TOTALE	4.287.684	1.594.295

I crediti verso clienti terzi conseguono all'ordinaria attività del Gruppo.

L'incremento intervenuto nell'esercizio è principalmente imputabile all'attività di *facility management* svolta nell'esercizio (Euro 1.400 €/mgl) in virtù del contratto di management stipulato con Abitare Smart.

I crediti "Pro Soluto" rappresentano il prezzo corrisposto alla Banca di Credito Cooperativo di Cherasco a fronte dell'acquisto, avvenuto in data 21 dicembre 2012 e per tramite di " CdR Trust Unit Uno", di un pacchetto di crediti "non performing" di nominali 3.029 €/mgl. Gli stessi risultano avere a fine esercizio un nominale residuo di 2.896 €/mgl e vengono esposti al netto di un fondo svalutativo di 2.819 €/mgl stanziato a carico di precedenti esercizi ed adeguato in ragione degli incassi intervenuti nell'anno.

Complessivamente il predetto fondo registra nell'esercizio le seguenti movimentazioni (€/mgl):

€/mgl	Saldo 31/12/2016	Accorpamenti nel periodo	Utilizzi nel periodo	Altri movimenti	Saldo 31/12/2017
Fondo rischi su crediti verso terzi	86	37	81	0	42
Fondo rischi su crediti "Pro Soluto"	2.819		0	0	2.819
TOTALE	2.905	37	81	0	2.861

Nota 12: Crediti finanziari correnti

	31/12/2017	31/12/2016
Crediti verso Abitare Smart	0	10.000
Finanziamento a terzi a tasso fisso	78.841	150.000
Finanziamento a Living The Future	72.220	22.470
Credito verso 02 Sud Est acquisito da imm.re Lattanzio	2.208.926	0
Altri Crediti	283.904	0
Crediti iva utilizzabile in compensazione	547.940	2.006.754
TOTALE	3.191.831	2.189.224

Con riferimento alla posta che precede si precisa che:

- I crediti per finanziamenti a terzi sono dati, da un finanziamento regolato al tasso fisso dell'8%, garantito da ipoteca di primo grado e con scadenza 30 settembre 2015, erogato a parte non correlata ed il cui recupero coattivo è attualmente in corso. Gli stessi sono iscritti al netto del relativo fondo svalutazione per 21 €/mgl;
- I crediti verso Living the Future conseguono al sostegno finanziario prestato alla collegata;
- Il credito verso 02 Sud Est srl risulta ceduto da Immobiliare Lattanzio srl a favore dell'operazione di cartolarizzazione "NPL Italian Opportunities" verso un corrispettivo di Euro 1,2 milioni. Lo stesso, di nominali Euro 2,5 milioni è assistito da garanzia ipotecaria insistente su di un compendio immobiliare sito in Milano, Via Lattanzio 4. Per ogni pertinente informazione in ordine all'operazione di acquisto del predetto credito si rinvia alla lettura della Relazione sulla Gestione.
- Gli "Altri Crediti" comprendono fra gli altri, dal corrente esercizio, anche quelli derivanti dall'impegno unilateralmente assunto dal Dott. Andrea Zanelli e parti correlate, in ordine alla copertura di perdite patite in passato con riferimento alle azioni Borgosesia correlate agli strumenti finanziari ex A risc.
- i Crediti Iva utilizzabili in compensazione derivano da operazioni di investimento "core" e, in quanto assistiti da "visto di conformità" risultano immediatamente utilizzabili in compensazione. Gli stessi sono qui riclassificati nei limiti degli importi per i quali il Gruppo intende procedere con tale forma di utilizzo.

Nota 13: Titoli Disponibili per la negoziazione

	31/12/2017	31/12/2016
Strumenti finanziari seria A	1.140.000	1.080.000
Strumenti Finanziari Partecipativi	377.993	402.659
Gestioni patrimoniali	7.658.380	0
TOTALE	9.176.373	1.482.659

La posta esprime:

- il *fair value* degli Strumenti Finanziari di Categoria A (1.140 €/mgl) emessi da Abitare Smart a valere sul patrimonio destinato convenzionalmente denominato Lainate dalla stessa istituto a mente degli articoli 2447 bis e seguenti del Codice Civile ed il cui rendimento e rimborso è integralmente legato all'andamento dell'affare a questo riferito da attuarsi nel rispetto dello scopo di mutualità che la cooperativa si prefigge che si sostanzia nella realizzazione di un intervento immobiliare nel Comune di Lainate (MI) composto, allo stato, da 85 alloggi più accessori la cui gestione risulta affidata al Gruppo, verso il corrispettivo di 3 €/mln, a fronte della stipula di un apposito contratto di *facility management*;
- Il fair value degli Strumenti Finanziari Partecipativi emessi dalla stessa Abitare Smart ai sensi degli articoli 2526 e 2346 6° comma del Codice Civile (403 €/mgl) sottoscritti dal Gruppo per assicurare uno stabile appoggio finanziario alla cooperativa destinata a divenire un interlocutore privilegiato per tutte le operazioni immobiliari non performing suscettibili di essere convertite in interventi di social housing,

evidenziandosi al riguardo come (i) lo smobilizzo degli Strumenti Finanziari di Categoria A sia previsto al termine dell'intervento immobiliare realizzato dall'emittente per il tramite del patrimonio destinato "Lainate" e, quindi, entro la fine del 2019; (ii) gli strumenti finanziari partecipativi abbiano scadenza entro la fine del 2020; (iii) con riferimento ad entrambe i titoli non si intravedono allo stato rischi per il recupero delle relative somme iscritte in bilancio.

Alla voce è inoltre riferito il saldo della gestione patrimoniale, attivata nell'esercizio allo scopo di temporaneo impiego delle disponibilità liquide, composta da fondi comuni di investimento mobiliari di pronta liquidabilità.

Nota 14: Altri crediti

	31/12/2017	31/12/2016
Crediti Tributari	837.836	1.300.473
Rimborsi da ricevere	0	564.126
(di cui verso correlate)	0	564.126
Fornitori c/anticipi	86.560	40.740
Altri crediti	269.353	118.133
(di cui verso correlate)	0	78.900
Ratei e risconti attivi	96.593	27.449
- di cui verso correlate	0	940
TOTALE	1.290.342	2.050.921

I crediti tributari sono composti principalmente da acconti di imposte pagati nell'esercizio e dai crediti IVA, questi ultimi per la parte diversa da quella di cui il Gruppo, sulla base del "visto di conformità" apposto, prevede l'utilizzo in compensazione.

I crediti verso "Fornitori per anticipi" conseguono all'ordinario ciclo aziendale mentre gli " Altri crediti" comprendono quelli assegnati in passato al Gruppo a fronte della liquidazione di Consima Costruzioni (Euro 32 migliaia), i costi di pre − operatività sostenuti in relazione ad una serie di investimenti (Euro197 migliaia) nonché i crediti verso ex quotisti di fondi gestiti da Borgosesia Gestioni SGR SpA (16 €/mgl). Si evidenzia infine come i "Rimborsi da Ricevere" espressivi dell'impegno unilateralmente assunto dal Dott. Andrea Zanelli, per sé e sue parti correlate, in ordine alla copertura di perdite patite con riferimento alle azioni Borgosesia correlate agli Strumenti finanziari Ex-Arisc, siano stati riclassificati a far corso del presente esercizio, al netto dell'effetto portato dal loro adeguamento, nei crediti finanziari correnti.

Nota 15: Disponibilità liquide

	31/12/2017	31/12/2016
Cassa	4.415	3.130
Depositi bancari	7.339.470	4.445.222
Depositi a breve termine	0	0
Altre disponibilità liquide e mezzi equivalenti	0	0
Totale	7.343.885	4.448.352

Il saldo rappresenta le disponibilità di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Nota 16: Patrimonio netto

Capitale Sociale

Il patrimonio netto di Gruppo al 31/12/2017 ammonta a complessivi Euro 22.613.986 (Euro 18.306.798 al 31/12/2016.

Il capitale sociale, pari ad Euro 171.139 risulta essere così composto:

	n. azioni 31/12/2017	Importo 31/12/2017	n. azioni 31/12/2016	importo 31/12/2016
Azioni categoria A	12.767.624	114.093	11.977.388	106.453
Azioni categoria B	6.383.811	57.046	5.988.693	53.227
TOTALE	19.151.435	171.139	17.966.081	159.680

Gli utili di esercizio, a mente dell'articolo 30 del vigente statuto, vengono così destinati:

- in primo luogo, una quota pari al 5% è destinata a riserva legale fino a che la stessa abbia raggiunto la misura di un quinto del capitale sociale;
- in secondo luogo, alle Azioni A, fino alla concorrenza del 2% dell'importo corrispondente alla somma del totale del loro valore nominale implicito (pari al rapporto tra il totale del capitale sociale e il numero totale di azioni della società risultanti dal bilancio di esercizio a cui si riferiscono gli utili) e della Riserva Sovrapprezzo Azioni A risultante dal bilancio di esercizio a cui si riferiscono gli utili. In caso di incapienza dell'utile di volta in volta distribuito, a decorrere dall'utile risultante dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2013, tale diritto di distribuzione privilegiata sarà cumulabile senza limiti temporali;
- in terzo luogo, alle Azioni B fino a concorrenza del 20% dell'utile di volta in volta distribuito, al netto delle somme corrisposte ai sensi dei punti a) e b) che precedono;
- da ultimo, l'utile residuo verrà ripartito solo tra i titolari di Azioni A.

Inoltre, sempre ai sensi dell'art. 30 dello Statuto, è data facoltà all'assemblea di destinare ad una riserva straordinaria l'utile di esercizio distribuibile, al netto del suo accantonamento alla riserva legale, in misura non superiore al 25% di questo. In tal caso i diritti di distribuzione privilegiata del dividendo, di cui al punto b) del precedente paragrafo, ove non già integralmente soddisfatti, si trasferiranno sulle eventuali distribuzioni della riserva straordinaria stessa al netto degli utilizzi effettuati a copertura di perdite. Per il caso in cui la riserva straordinaria venisse destinata ad aumento del capitale sociale, le azioni di nuova emissione, ferme le altre disposizioni in materia previste dal presente statuto, verranno assegnate agli azionisti in guisa da rispettare i diritti di distribuzione privilegiata di cui sopra. Alla copertura delle perdite di esercizio la società procede utilizzando prioritariamente la riserva straordinaria eventualmente esistente. Qualora la Riserva Sovrapprezzo Azioni A venisse utilizzata a copertura di perdite di esercizio, il dividendo spettante alle Azioni B a mente del precedente paragrafo punto c) verrà destinato prioritariamente all'integrale reintegro della medesima riserva.

Riserve

Si riporta qui di seguito un dettaglio della posta in rassegna:

	31/12/2017	31/12/2016
Riserva Legale	31.936	31.936
Riserva sovrapprezzo azioni	13.135.116	12.242.149
Riserve indisponibile ex art. 2426	930.611	756.718
Riserva oneri quotazione IPO	-623.394	-623.394
Riserve di utili	1.446.170	1.400.545
Utili (perdite) iscritti a riserva P.O.C.	758.464	746.157
Altre riserve	582.245	756.138

Con riferimento alla tabella sopra riportata si evidenzia quanto segue:

la Riserva di sovrapprezzo, di pertinenza esclusiva degli azionisti titolari di Azioni A, risulta liberamente disponibile avendo quella legale raggiunto il limite di cui all'articolo 2430 del Codice Civile;

gli Utili (perdite) da adeguamenti al *fair value* conseguono al processo valutativo delle azioni Borgosesia Spa e delle passività per strumenti finanziari alla loro prima iscrizione inclusi fra le Riserve di Utili.;

la Riserva Oneri di quotazione IPO rappresenta gli effetti a patrimonio netto dello storno degli oneri di quotazione come previsto dai principi contabili di riferimento.

la Riserva P.O.C. rappresenta gli effetti a patrimonio netto conseguenti all'applicazione dei principi internazionali alle operazione di emissione di prestiti obbligazionari convertibili intervenute nel corso dell'esercizio e di quelli precedenti;

la riserva indisponibile consegue alla valutazione con metodo del patrimonio netto delle diverse partecipazioni

Riconciliazione

	Risultato	Patrimonio Netto
CDR ADVANCE CAPITAL SPA	1.336	16.469
Contabilizzazione del patrimonio netto e del risultato delle società controllate al netto del valore delle partecipazioni e della quota di terzi	(2.026)	(1.042)
Effetto acquisizione controllo Advance SIM	624	1.157
Effetto acquisizione controllo Borgosesia	1.682	1.841
Effetto valutazione IAS 40 patrimonio immobiliare	269	3.482
Effetto valutazione crediti finanziari	727	727
Altre scritture	175	(20)
GRUPPO CDR ADVANCE CAPITAL	2.787	22.614

Come già segnalato nella relazione sulla gestione, si sottolinea il fatto che il bilancio d'esercizio è redatto in conformità alla normativa prevista dal Codice Civile, mentre il bilancio consolidato è redatto nel rispetto dei principi contabili internazionali. Ai fini della predisposizione del bilancio consolidato, vengono quindi apportate le necessarie rettifiche ai dati della Capogruppo, e delle società da questa controllate, per uniformarle ai principi di riferimento.

Nota 17: Strumenti finanziari

	31/12/2017	31/12/2016
Strumenti Finanziari Conv 2013	504.706	415.334
Strumenti finanziari ex A risc	0	0
TOTALE	504.706	415.334

Trattasi di strumenti finanziari non partecipativi il cui rendimento e/o rimborso è indicizzato all'andamento del titolo Borgosesia ed in particolare:

- di n. 544.069 strumenti finanziari denominati "Conv2013" emessi a seguito dell'OPS avente come noto ad oggetto massime n. 3.200.000 azioni BGS. Gli stessi, in armonia col relativo regolamento di emissione, risultano valorizzati unitariamente ad € 0,9277 e ciò sulla base della valutazione operata in bilancio delle azioni Borgosesia SpA;
- di n. 1.070.474 strumenti finanziari denominati "Ex ARisc" emessi a seguito della conversione di n. 1.500.000 azioni A Riscattabili in 429.526 azioni A. Il valore contabile degli stessi risulta integralmente azzerato atteso che il valore attribuito nel bilancio di CdR Replay alle azioni BGS risulta inferiore al prezzo floor previsto nel relativo regolamento.

L'onere derivante dall'adeguamento del valore di iscrizione dei predetti strumenti (89 €/mgl) è riferito a conto economico fra le componenti della gestione finanziaria. Allo stesso deve essere sommato l'effetto, sempre negativo, portato dall'adeguamento del credito conseguente all' impegno unilaterale come sopra assunto dal Dott. Zanelli (269 €/mgl) ridottosi in dipendenza del positivo andamento, registrato nell'esercizio, dell'operazione a cui i predetti titoli sono correlati.

Nota 18: Prestiti obbligazionari

	31/12/2017	31/12/2016
Prestito Obbligazionario Convertibile 2014/2019	4.764.279	4.652.169
Prestito Obbligazionario Convertibile 2015/2021	4.541.037	4.331.299
Prestito Obbligazionario Convertibile 2016/2022	4.372.924	1.776.548
Prestito Obbligazionario NPL 2016/2021 TV	1.400.169	435.356
PO NPL GLOBAL 5% 2017-2022	6.563.683	0
TOTALE	21.642.092	11.195.372

Trattasi della valutazione operata in conformità ai principi contabili IAS/IFRS dei POC (cfr paragrafo 3.4 Accadimenti Societari) emessi nel 2014, 2015 e 2016, il collocamento di quest'ultimo ultimato nell'anno (di seguito, il primo, POC 2014, il secondo, POC 2015 ed il terzo POC 2016) nonché dei prestiti non convertibili NPL Italian Opportunities, in corso di collocamento, e NPL Global.

I POC, tutti di nominali massimi € 4.950.000 risultano divisi ciascuno in n. 49.500 obbligazioni al portatore del valore nominale di Euro 100 (Obbligazione) e fruttano agli Obbligazionisti un tasso di interesse del

6,5% annuo quanto al POC 14, del 6% annuo quanto al POC 2015 e del 5% quanto al POC 2016. Le Obbligazioni sono convertibili a scelta del portatore, in conformità e nei tempi previsti dai relativi regolamenti (Regolamenti), in azioni CdR Advance Capital Spa di categoria A (Azioni di Compendio) di nuova emissione nel rapporto di 2.000 (duemila) Azioni di Compendio ogni 22 (ventidue) Obbligazioni presentate per la conversione (corrispondente ad un valore di conversione implicito pari ad Euro 1,10). Il prestito "NPL Italian Opportunities" ha del pari un importo massimo di 4,95 mln (di cui 1,455 €/mln sottoscritti), frutta un interesse annuo del 4% ed ha un valore di rimborso compreso fra 105 e 120 a seconda dell'andamento dell'omonima operazione di cartolarizzazione realizzata da CdR Securities srl. mentre quello "NPL Global" ha un importo nominale di 7 €/mln e frutta un tasso di interesse del 5% annuo.

A garanzia del puntuale adempimento delle Obbligazioni costituenti il POC 2014 ed il POC 2015, diverse da quelle rappresentanti il prestito "NPL Global", CdR ha assunto l'impegno di (i) utilizzare gli importi rinvenienti dalla sottoscrizione dei POC, al netto di ogni connessa spesa e/o onere, per il finanziamento, di CdR Funding Srl (POC 2014) e CdR Funding 2 Srl (POC 2015) (ii) a costituire in pegno a favore degli Obbligazionisti il credito derivante dai predetti finanziamenti (iii) a totalitaria, anche tramite società controllate, mantenere partecipazione in tali veicoli ed a far sì che questi non assumano debiti di natura finanziaria nei confronti di terzi che non siano espressamente da questi dichiarati postergati nel loro soddisfacimento a tali finanziamenti. In relazione al POC 2016 l'emittente, sempre a garanzia dei portatori dei titoli, ha invece assunto l'impegno di realizzare, con le somme derivanti dalla sottoscrizione, investimenti core per il tramite di Figerbiella srl conferendo al contempo mandato irrevocabile alla stessa, nell'interesse dei bondholders, per procedere alla liquidazione degli asssets fiduciariamente amministrati accreditando poi le somme così realizzate a favore di questi e ciò in presenza di un inadempimento rispetto alle previsioni del relativo regolamento. Garanzia sostanzialmente analoga assiste infine i portatori delle obbligazioni NPL Italian Oppotunities.

Le Obbligazioni convertibili risultano tutte quotate sul mercato AIM/Italia organizzato e gestito da Borsa Italiana ed immesse nel sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli Spa in regime di dematerializzazione mentre i prestiti "NPL Italian Opportunities" e "NPL Global" sono quotati presso il Third Market organizzato e gestito dalla Borsa di Vienna. In forza dei vari regolamenti CdR si è riservata la facoltà di procedere all'estinzione anticipata di tali prestiti permettendo però in ogni caso ai portatori dei POC l'esercizio del diritto di conversione.

Nota 19: Debiti verso banche non correnti

	31/12/2017	31/12/2016
Mutui ipotecari	0	1.256.784
Mutui non ipotecari	0	41.531
TOTALE	0	1.298.315

Le passività bancarie garantite da ipoteche iscritte su immobili acquisiti in passato all'esito delle operazioni Cosmo Seri, CdR Recovery RE e Dimore Evolute, dal corrente anno sono state convenzionalmente considerate esigibili entro la fine del successivo esercizio risultando tutti i beni cauzionali potenzialmente destinati alla vendita.

Nota 20: Altri debiti non correnti

	31/12/2017	31/12/2016
Debiti verso terzi	462.872	462.872
Debito per acquisto partecipazioni	104.500	150.000
Depositi cauzionali	1.350	10.150
Altri debiti	178.792	4.600
Debito vs AZ Partecipazioni Srl	39.625	39.625
Debito vs S&B Invest Srl	36.528	116.528
TOTALE	823.667	783.775

I debiti "verso terzi" e "per acquisto partecipazioni" conseguono tutti all'operazione, perfezionata in passato, di acquisto del controllo di CdR Recovery RE. In particolare, i primi sono di fatto paragonabili ad un *vendor loan* infruttifero di interessi e con esigibilità condizionata al realizzo degli *assets* immobiliari di pertinenza della medesima società, mentre i secondi sono rappresentati da passività verso terzi sorte in capo alla conferente S&B Invest Srl e da questa accollate in forza del conferimento del ramo d'azienda perfezionato in passato a favore della predetta società.

L'incremento degli altri debiti è imputabile al consolidamento di Advance SIM Spa.

I debiti verso AZ Partecipazioni e verso S & B Invest conseguono a finanziamenti da queste concessi alla Capogruppo ed infruttiferi di interessi.

Nota 21: Fondi per il personale

	31/12/2017	31/12/2016
Fondo TFR	38.552	10.032
Totale	38.552	10.032

Trattasi del debito verso i dipendenti per il trattamento di fine rapporto a questi spettante.

Nota 22: Fondi rischi ed oneri

	31/12/2017	31/12/2016
Fondo Rischi Living The Future	251.046	298.246
Fondo Rischi operazione Cosmo Seri	260.026	260.026
Fondo Rischi Opzione Lainate	192.007	138.000
Fondo Rischi cause in corso	27.154	27.154
Fondo Rischi banche	45.000	30.000
Fondo rischi controversie future Advance SIM	150.000	0
Fondo rischi Borgosesia Gestioni SGR	55.920	0
TOTALE	981.153	753.426

La posta rappresenta la miglior stima:

- degli oneri connessi al conferimento dell'azienda "Juwel" a favore di Living The Future operato nell'anno da Dimore Evolute:
- delle passività gravanti gli assets trasferiti al Trust liquidazione Cosmo Seri che, nell'ambito di tale operazione, il Gruppo si è impegnato ad estinguere ed in particolare quella rappresentata da un mutuo gravante l'Eredità Cosmo Seri (cfr paragrafo della Relazione sulla Gestione 3.3 Condizioni operative e sviluppo dell'attività) e garantito da ipoteca iscritta su di un immobile sito in Colmurano, contrada Fiastra 85. Lo stesso, ha durata sino al 2032 ed è regolato al tasso del 5,32%;
- del rischio connesso all'opzione put ceduta a terzi da Dimore Evolute avente ad oggetto n. 24.400 strumenti finanziari partecipativi emessi da Abitare Smart;
- del potenziale rischio cause legali oggetto di accollo in capo a CdR Recovey RE in dipendenza del conferimento del ramo d'azienda in passato operato da S&B Invest Srl;
- del rischio connesso a vertenze in essere con la clientela, sorte in passato in capo a 3P SIM SpA (ora Advance SIM);
- del rischio connesso a possibili sopravvenienze dipendenti dalla gestione di fondi promossi in passato da Borgosesia Gestioni SGR SpA.

Nota 23: Debiti verso banche correnti

	31/12/2017	31/12/2016
Debito per acquisto credito verso 02 Sud Est Srl	1.200.000	0
Mutui passivi ipotecari entro 12 m	2.736.583	148.713
Conti correnti passivi	118.912	104.450
TOTALE	4.055.495	253.163

Il "Debito per acquisto credito verso 02 Sud Est Srl" rappresenta il corrispettivo convenuto per l'acquisto da Immobiliare Lattanzio srl di un credito non performing. Tale passività risulta essere stata estinta, in conformità alle pattuizioni contrattuali, nel corrente anno.

I mutui passivi ipotecari sono prevalentemente garantiti attraverso ipoteche iscritte su immobili acquisiti in passato all'esito delle operazioni Cosmo Seri, CdR Recovery RE e Dimore Evolute nonché a fronte dell'intervento immobiliare di Milano, Via Cosenz.

A tal riguardo, nel prospetto sotto riportato viene data indicazione dell'importo dei singoli mutui, della loro scadenza e dell'immobile su cui grava la relativa garanzia ipotecaria.

	Garanzia	Scadenza	Debito Residuo
Ipoteca su Immobile Colmurano	500.000	2022	139.299
Ipoteca su terreni Colmurano	210.000	2022	119.661
Ipoteca su immobile Milano via Carlo Ravizza	3.200.000	2026	894.298
ipoteca su immobile Noviglio	266.000	2024	83.325
ipoteca su immobile Milano Via Cosenz	10.000.000	2027	1.500.000
TOTALE	14.176.000		2.736.583

I conti correnti passivi sono per contro imputabili, per la maggior parte, a Cosmo Seri Srl.

Nota 24: Altri debiti finanziari correnti

	31/12/2017	31/12/2016
Interessi su POC	625.790	312.827
TOTALE	625.790	312.827

Tale voce si riferisce alla cedola relativa ai vari prestiti obbligazionari, scadente al 31.12.2017 ed addebitata per pari valuta nel corrente anno da parte della cassa incaricata.

Nota 25: Debiti commerciali correnti

	31/12/2017	31/12/2016
Debiti commerciali verso terzi	3.294.420	1.411.091
(di cui debiti commerciali verso parti correlate)	1.458.405	543.594
Caparre da clienti	5.731.012	678.200
TOTALE	9.025.432	2.089.291

I debiti commerciali conseguono al normale ciclo aziendale mentre quelli verso parti correlate sono per la maggior parte in essere nei confronti di "Girardi & Tua Studio Tributario e Societario", Abitare Smart e S & B Invest Srl.

La voce "Acconti e caparre da clienti" consegue per massima parte al processo di commercializzazione dell'intervento immobiliare in Milano, via Cosenz 13.

Nota 26: Altri debiti correnti

	31/12/2017	31/12/2016
Debiti diversi	484.514	448.465
Debiti tributari	616.304	316.945
Debiti previdenziali e assistenziali	35.249	20.077
Ratei e risconti passivi	150.241	131.274
(di cui verso parti correlate)	101.346	101.346
Totale	1.286.308	916.761

I debiti diversi, per la larga parte, conseguono alle passività di pertinenza di CdR Recovery RE (33 €/mgl) di Advance SIM S.p.A. (209€/mgl), principalmente rappresenti da quelli verso amministratori e dipendenti, di CdR Advance Capital S.p.A. (87 €/mgl), di Cosmo Seri (82 € mgl) di Figerbiella (42 €/mgl) e di Borgosesia (32 €/mgl) I debiti tributari conseguono per massima parte all'ordinario ciclo aziendale.

I ratei passivi (121 €/mgl) sono per la più parte dati da success fee da riconoscersi sull'avanzamento dell'intervento di Milano, via Cosenz (101 €/mgl) e dagli oneri differiti relativi al personale dipendente; i risconti passivi (9 €/mgl) conseguono, per lo più, a commissioni fiduciarie anticipatamente fatturate ed a canoni di locazione di competenza di esercizi futuri.

Nota 27: Ricavi

	2017	di cui verso parti correlate	%	2016	di cui verso parti correlate	%
Servizi di advisory	0	0	0	755.771	0	25.63
Ricavi da facility management - Abitare Smart	1.400.000	1.400.000	24,01	700.000	700.000	23.73
Proventi immobiliari	616.010	0	10,57	671.991	0	22.78
Servizi fiduciari (Figerbiella)	109.585	0	1,89	103.918	0	3.52
Commissioni attive (Advance SIM)	2.913.697	0	49.98	0	0	0
Ricavi vari	790.786	18.706	13,55	717.665	2.000	24.34
TOTALE FATTURATO	5.830.078	1.418.706	100	2.949.345	702.000	100

I ricavi dell'esercizio sono principalmente riconducibili alle attività di facility management maturati nell'esercizio nei confronti di Abitare Smart (1.400 mg), ai ricavi immobiliari Gruppo Cdr Recovery RE (616 € mgl), alle commissioni fiduciarie Figerbiella (€ 109 €/mgl) e alle commissioni attive Advance SIM (2.914 €/mgl), queste ultime comprendenti anche i ricavi derivanti dalle attività di advisory diverse da quelle di cui infra.

La voce "Ricavi vari" comprende principalmente:

- Proventi per servizi di advisory resi nell'ambito del processo di acquisizione di Borgosesia spa (298 € / mgl)
- Proventi per adeguamento valore credito cartolarizzazione Bovisa (198 €/mgl)
- Sopravvenienze attive (56 €/mgl)

Nota 28: Rivalutazioni al fair value dei crediti non performing

	2017	2016
Proventi da valutazione al fair value di crediti NPL acquisti da terzi	2.049.709	1.344.859
Totale	2.049.709	1.344.859

Trattasi dei proventi derivanti dalla valutazione al fair value dei crediti acquisiti nell'ambito dell'operazione NPL Italian Opportunities (2.050 €/mgl),

Nota 29: Variazione delle rimanenze

	2017	2016
Variazione delle rimanenze	7.142.996	6.464.945
TOTALE	7.142.996	6.464.945

Tale voce consegue in specie all'avanzamento dello sviluppo immobiliare di Milano, Via Cosenz.

Nota 30: Costi per acquisto di beni

	2017	2016
Costo acquisto immobili	2.300.000	6.928.984
Materie prime	577.154	
TOTALE	2.877.598	6.928.984

Il "costo acquisto immobili" è integralmente rappresentato da quello acquistato nell'anno da Dimore Evolute Certosa, sito in Milano, viale Certosa 265.

Nota 31: Costi per servizi

	2017	2016
Servizi amministrativi	3.768.469	1.248.600
- di cui verso correlate	447.622	273.629
Servizi commerciali	3.704.207	766.765
- di cui verso correlate	226.553	218.110
TOTALE	7.472.676	2.015.365

I costi amministrativi sono rappresentati principalmente:

- dai compensi spettanti ad amministratori e sindaci (1.221 €/mgl);
- dai compensi spettanti alla società di revisione (91€/mgl);
- da quelli riconosciuti a Borsa Italiana, Nomad, e Specialist

(complessivi 60 €/mgl);

• dal costo del personale in outsourcing (135€/mgl), da consulenze prestate da terzi, dai servizi contabili e fiscali e di assistenza nelle operazioni di investimento e finanziarie (2.261 €/mgl);

I costi per servizi commerciali sono per contro rappresentati principalmente da quelli connessi allo sviluppo della operazioni di investimento immobiliare (2.838 €/mgl di cui 227 €/mgl verso parti correlate).

In via più generale l'aumento dei costi per servizi consegue all'ampliamento dell'attività del gruppo.

Nota 32: Costi per il godimento di beni di terzi

	2017	2016
Locazioni	182.982	56.673
(di cui verso correlate)	2.471	2.468
Leasing	37.864	0
Noleggi	8.813	0
TOTALE	229.659	56.673

Trattasi per la maggior di locazioni immobiliari imputabili Advance Sim Spa (154.055 €/mgl).

Nota 33: Costi per il personale

	2017	2016
Salari e stipendi	678.380	196.839
TOTALE	678.380	196.839

Anche l'incremento dei costi in rassegna è strettamente connesso all'ampliamento dell'attività del Gruppo.

Nota 34: Altri costi operativi

	2017	2016
Altri oneri di gestione	270.828	274.506
Sopravvenienze passive	42.641	66.360
Minusvalenza da cessione magazzino	108.873	
Altri costi	77.074	5.805
TOTALE	499.416	346.671

Gli altri oneri di gestione sono rappresentati per la quasi totalità da imposte indirette quali IMU/TASI/TARI (81 €/mgl),), imposta di registro (33 €/mgl), tasse affissioni (31 €/mgl), imposte di bollo (12€/mgl), vidimazione libri (4€/mgl) e diritto annuale camera di commercio (2€/mgl), da perdite su crediti (58 €/mgl), abort cost (3€/mgl), sanzioni per rateazioni e tardivi versamenti (19 €/mgl) nonché da sanzioni e multe (22 €/mgl).

Nota 35: Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli

	2017	2016
Effetti derivanti dall'acquisizione del controllo in Borgosesia Spa	1.682.234	-560.951
Effetti derivanti dall'acquisizione del controllo in Advance SIM Spa	624.359	
Adeguamento partecipazioni Living The Future	-157.500	-280.000
Adeguamento strumenti finanziari Abitare Smart ed accantonamento al relativo fondo rischi	-78.675	0
Plusvalenze su gestioni patrimoniali	33.380	0
TOTALE	2.103.798	-840.951

La voce comprende gli adeguamenti delle partecipazioni valutate col metodo del patrimonio netto nonché i proventi derivanti dal processo di acquisizione di Advance SIM SpA e di Borgosesia SpA.

Nota 36: Ammortamenti e svalutazioni

	2017	2016
Ammortamenti	39.016	26.211
Svalutazioni	96.581	0
TOTALI	135.597	26.211

Nota 37: Rivalutazioni (svalutazioni) delle attività immobiliari

	2017	2016
Svalutazione terreni e fabbricati	-78.000	-72.053
Rivalutazioni IAS 40	955.469	2.561.430
TOTALE	877.469	2.489.377

La voce accoglie l'adeguamento al valore di stima, rassegnato dall'esperto indipendente Praxi Spa, del portafoglio immobiliare di pertinenza del Gruppo.

Nota 38: Proventi finanziari

	2017	2016
Proventi e sopravvenienze attive da strumenti finanziari	60.000	258.665
Proventi da gestioni patrimoniali	12.342	26.947
Interessi attivi da finanza interinale	8.271	11.800
Altri attivi verso terzi	14.470	5.583
Interessi attivi bancari	173	216
Plusvalenze diverse	0	246
Ricavi da coobligazioni e fidejussioni prestate	14.975	0
TOTALE	110.231	303.457

La voce "Proventi e sopravvenienze attive da strumenti finanziari" consegue all'adeguamento al fair value degli strumenti finanziari Abitare Smart da questa emessi a valere sul patrimonio destinato Lainate;

Nota 39: Oneri finanziari

	2017	2016
Interessi passivi su POC	1.129.005	825.540
Interessi passivi su PO	217.913	0
Adeguamento fair value strumenti finanziari ex A risc	268.700	-42.537
Adeguamento fair value strumenti finanziari ex OPS	89.372	47.435
Interessi passivi su mutui	6.707	53.871
Altri oneri bancari	67.500	25.288
Oneri e spese bancarie	8.419	10.360
Altri oneri	198.480	33.036
commissioni su fidejussioni	99.392	9.641
Interessi passivi verso terzi	0	761
TOTALE	2.085.488	963.395

Nota 40: Imposte sul reddito

	2017	2016
Imposte anticipate	832.170	102.481
Imposte differite	(1.035.396)	(575.066)
Proventi adesione regime di trasparenza	557.867	0
Imposte correnti	(986.250)	(694.693)
TOTALI	(631.609)	(1.167.278)

Per la movimentazione delle imposte anticipate e differite si rimanda alla Nota 9.

4.9 Misurazione del Fair Value

L'IFRS 13 stabilisce una gerarchia del fair value che classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per misurare il fair value. La gerarchia del fair value attribuisce la massima priorità ai prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (dati di Livello 1) e la priorità minima agli input non osservabili (dati di Livello 3). In alcuni casi, i dati utilizzati per valutare il fair value di un'attività o passività potrebbero essere classificati in diversi livelli della gerarchia del fair value. In tali casi, la valutazione del fair value è classificata interamente nello stesso livello della gerarchia in cui è classificato l'input di più basso livello, tenendo conto della sua importanza per la valutazione.

I livelli utilizzati nella gerarchia sono:

- gli input di Livello 1: sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione:
- gli input di Livello 2: sono variabili diverse dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 osservabili direttamente o indirettamente per le attività o per le passività;
- gli input di Livello 3: sono variabili non osservabili per le attività o per le passività.

Nella seguente tabella sono riepilogate le informazioni relativamente alle attività e passività finanziarie valutate al fair value con particolare riferimento alle tecniche di valutazione e relativi input utilizzati:

Attività/	Fair v	alue al		Tecnica di valutazione e input significativi		
Passività valutate al Fair Value (€/mgl)	31.12.2017	31.12.2016	Livello di gerarchia del Fair Value	Patrimonio netto contabile di Gruppo		
Titoli disponibili per la vendita	1	1	Livello 1 (ricorrente)	Quotazione di Borsa	N/A	N/A
Strumenti finanziari "A"	1.140	1.080	Livello 3 (ricorrente)	Stima degli utili/flussi di cassa futuri del Patrimonio destinato Lainate	N/A	N/A
Strumenti finanziari partecipativi	378	402	Livello 3 (ricorrente)	Patrimonio netto rettificato di Abitare Smart	N/A	N/A
Passività per strumenti finanziari	-504	-415	Livello 3 (ricorrente)	Stima degli utili/flussi di cassa futuri che si origineranno dalla partecipazione in CdR Replay Srl Patrimonio netto contabile del Gruppo Borgosesia	Stima degli utili/flussi di cassa futuri	Correlazione diretta tra il valore degli utili/flussi di cassa futuri e il fair value degli strumenti finanziari
Attività per strumenti finanziari	295	564	Livello 3 (ricorrente)	Stima degli utili/flussi di cassa futuri che si origineranno dalla	Stima degli utili/flussi di cassa futuri	Correlazione diretta tra il valore degli utili/flussi di cassa futuri e il fair value degli strumenti finanziari
Titoli detenuti per la negoziazione	7.658	0	Livello 1 (ricorrente)	Quotazione di Borsa	N/A	N/A

La seguente tabella evidenzia la gerarchia del fair value delle Attività e Passività finanziarie che sono misurate al fair value al 31.12.2017:

La tabella seguente riepiloga la riconciliazione delle valutazioni del livello 3 del *Fair value*:

(dati in €/mgl)	Note	Livello 1	Livello 2	Livello3	Totale
Titoli disponibili per la vendita	0	1	0	0	1
Titoli disponibili per la negoziazione	0	7.658	0	1.518	9.176
Totale	0	7.659	0	1.518	9.177
Strumenti finanziari	0	0	0	-209	-209
Totale	0	7.659	0	1.309	8.968

(dati in €/mgl)	Strumenti finanziari
Saldo di apertura 01.01.2017	1.632
Costo storico di acquisto Strumenti	7.625
Utili/(perdite):	
- nel conto economico	-289
- tra le altre componenti del conto economico complessivo	
Saldo di chiusura 31.12.2016	8.968

4.10 Impegni e rischi non risultanti dallo stato patrimoniale

	31/12/2017	31/12/2016
Impegni assunti dall'Impresa	68.998.221	39.300.152
Beni dell'impresa verso terzi	1.178	1.178
Fidejussioni rilasciate e coobligazioni assunte	4.792.617	1.389.876
TOTALE	73.792.016	40.691.206

Il sistema improprio dei beni accoglie il valore dei titoli vincolati a mente del R.D. 531/1940 e della legge 1966/1939.

Al sistema improprio degli impegni sono invece riferite le attività fiduciariamente amministrate che risultano così suddivise:

- Azioni italiane quotate: € 1.126.796
- Azioni italiane non quotate: € 401.981;
- Obbligazioni quotate: € 8.844.112;
- ETF: € 13.394.954;
- Quote di partecipazione: € 4.567.045;
- Quote di fondi comuni di investimento: € 3.105.000;
- Gestioni patrimoniali: € 7.833.534;
- Crediti: € 14.610.726;
- Finanziamenti soci: € 2.851.117;
- Liquidità: € 6.915.274;
- Debiti per acquisto partecipazioni: € 1.656.168;
- Strumenti finanziari: € 3.128.296;
- Immobili in amministrazione: € 542.656;
- Debiti: € 20.562;

dandosi atto che la "massa fiduciaria" comprende funzionalmente anche quella dipendente dal ruolo di trustee ricoperto e di cui, qui di seguito, si fornisce il relativo dettaglio:

- Quote di partecipazione: € 222.107;
- Azioni non quotate € 500;
- Crediti: € 206.860;
- Quote di fondi comuni di investimento: € 230.000;

Liquidità: € 125.585;
Immobili: € 359.550;

• Debiti: €20.562;

Le fidejussioni rilasciate e le coobligazioni assunte attengono:

- per € 1.398.425 a fideiussioni prestate al Comune di Lainate nell'interesse di Abitare Smart
- per € 3.394.192 a coobligazioni assicurative assunte nell'interesse di Abitare Smart.

Inoltre, a seguito dell'acquisto del controllo di Borgosesia SpA il Gruppo risulta esposto a taluni rischi in grado potenzialmente di incidere in futuro sulla struttura patrimoniale, finanziaria ed economica di questo. In particolare:

- A. Attraverso il Conferimento le passività gravanti BGS sono state oggetto di accollo in capo a Kronos, con effetto, alla data odierna:
 - 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 (pari ad Euro 17,6 milioni). In dipendenza di ciò, quindi, BGS risulta essere pienamente liberata dalle passività predette.
 - ii) cumulativo comportante il permanere in capo a BGS della relativa obbligazione per talune altre passività quali i debiti verso l'Erario, fornitori e fondi rischi, per Euro 12,78 milioni circa.

Ancorché il Conferimento, in esecuzione del Piano, preveda l'impegno di Kronos a tener indenne BGS da qualsiasi sopravvenienza, non può allo stato escludersi che in futuro i creditori delle passività oggetto di accollo cumulativo possano richiedere il pagamento di quanto loro dovuto alla stessa ove a ciò non provveda Kronos, con possibili effetti negativi, anche significativi, sulla relativa situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

I medesimi effetti potrebbero poi manifestarsi in relazione alle garanzie personali, rilasciate in passato da BGS – diverse da quelle di cui beneficiano le banche aderenti alla Convenzione, pari a circa Euro 27,5 milioni, e che in forza della stessa sono state per contro trasferite, con effetto liberatorio, in capo a Kronos – pari ad originari circa Euro 31,7 milioni e per le quali il Conferimento prevede l'impegno di Kronos a tenere indenne a manlevata BGS nell'ipotesi di loro escussione.

Precisato come, per quanto noto, Kronos SpA ed i soggetti garantiti abbiano ad oggi puntualmente adempiuto alle obbligazioni in rassegna né, alla data della presente nota, sono pervenute a BGS richieste di pagamento poi non ottemperate da Kronos SpA o dai soggetti garantiti, al fine di permettere una puntuale valutazione del relativo rischio a data corrente il prospetto sotto riportato mette in evidenza:

- La tipologia di passività/garanzie oggetto di accollo cumulativo alla data del 30 giugno 2017;
- Nei limiti delle informazioni disponibili, le modifiche intervenute successivamente a tale data e gli effetti indotti dal Conferimento:

Dati in Euro

Passività oggetto di accollo cumulativo al 30.06.2017	Rischi al 30.06.2017	Variazioni	Rischi a data corrente	Note
FONDI PER IL PERSONALE	79.033	-	79.033	
FONDI PER RISCHI E ONERI	3.479.944	2.567.655	912.289	Nota 1
ALTRI DEBITI	1.333.287	-	1.333.287	
PASSIVO NON CORRENTE	4.892.264	(2.567.655)	2.324.609	
ALTRI DEBITI FINANZIARI	1.403.800	(1.091.716)	312.084	Nota 2
DEBITI COMMERCIALI	870.292	-	870.292	
ALTRI DEBITI	3.170.000	(1.504.412)	1.665.587	Nota 2
ERARIO	2.451.347	-	2.451.347	
PASSIVO CORRENTE	7.895.439	(2.596.129)	5.299.311	

Nota 1. La riduzione dei fondi rischi attiene a quelli stanziati a fronte di garanzie di cui risulta beneficiaria la stessa Kronos.

Nota 2. La riduzione consegue alla ultimazione del processo d liquidazione di Goldfinger LDA.

Garanzie oggetto di manleva al 30.06.2017	Rischi al 30.06.2017	Variazioni	Rischi a data corrente	Note
Garanzia rilasciata a Borgosesia nell'interesse di Bravo SpA a favore di LOCAFIT SPA a garanzia contratto di locazione finanziaria del 12/06/2007 n. 099524 (impegno al subentro).	16.034.825	(9.875.462)	6.159.363	Nota 3
Fidejussione a favore MPS Merchant nell'interesse di FASE S.r.l.	205.173	-	205.173	
Fidejussione a favore BNL nell'interesse di FIDIA SRL IN LIQUIDAZIONE.	13.543.200	(13.543.200)	-	Nota 4
Fidejussione a favore Banca Italease SpA interesse di FIDIA SRL IN LIQUIDAZIONE	1.875.001	(1.875.001)	-	Nota 5
	31.658.199	(25.293.663)	6.364.536	

Nota 3. Riallineamento al valore segnalato in centrale rischi precisando come l'immobile dedotto nel contratto di locazione finanziaria garantito risulti stimato da Praxi SpA in Euro 19,24 mln al 15 ottobre 2016.

Nota 4. Azzeramento dell'esposizione garantita, come evidenziato dalla centrale rischi, per estinzione della stessa, per quanto noto, da parte del debitore.

Nota 5. Azzeramento dell'esposizione garantita, come evidenziato dalla centrale rischi, per estinzione della stessa, per quanto noto, da parte del debitore

B. Borgosesia Gestioni SGR SpA in liquidazione, integralmente controllata a Borgosesia SpA, risulta convenuta in un giudizio volto ad accertare il diritto di un terzo a vedersi da questa liquidato l'importo di Euro 111 migliaia a titolo di commissioni per la segnalazione di alcuni investitori. La società, costituitasi in giudizio, ha contestato integralmente la pretesa e ad oggi il relativo giudizio risulta ancora in corso dovendosi peraltro segnalare come: (i) prima del Conferimento, Borgosesia S.p.A. si sia accollata l'onere discendente dall'eventuale soccombenza della controllata impegnandosi così a mantenere la stessa indenne da qualsivoglia onere a tale titolo; (ii) in forza del Conferimento tale impegno risulti essere stato trasferito a Kronos SpA col che tale passività potenziale rientra nel novero di quelle oggetto dell' accollo cumulativo sopra commentato.

Borgosesia Gestioni SGR SpA in liquidazione risulta inoltre essere destinataria di una richiesta risarcitoria avanzatale da Banca

del Fucino SpA - nella sua qualità di creditrice di un quotista di un fondo gestito - per Euro 3,5 mln e basata, in ultima analisi, sul danno asseritamente da questa patito a ragione della liquidazione del fondo mediante l'assegnazione in natura di assets direttamente al quotista debitore. Detta richiesta è ritenuta ad oggi palesemente infondata – risultando peraltro la modalità di liquidazione del fondo preventivamente notificata alla banca senza che questa abbia eccepito nulla in merito - se non strumentale tant'è che la SGR, prima d'ora, ha provveduto a notificare a Banca del Fucino SpA un apposito "atto in prevenzione" volto a far accertare l'assenza di un qualsivoglia diritto da questa nei propri confronti.

Da ultimo a Borgosesia Gestioni SGR SpA in liquidazione è stata notificata nei primi giorni del corrente anno una cartella esattoriale dell'importo di Euro 627 migliaia a fronte del supposto mancato/tardivo pagamento di imposte ed IVA. La pretesa è risultata del tutto infondata tant'è che il ruolo è stato integralmente sgravato fatta eccezione per l'importo di Euro 3 migliaia già ad oggi integralmente corrisposto.

4.11 Utile per azione

L'utile base per azione è stato calcolato su tutte le tipologie di azioni in essere al 31 dicembre 2017, in base ai privilegi di distruzione previsti dallo statuto in vigore a tale data.

Ricordato che:

- alla chiusura dell'esercizio non vi sono strumenti e/o diritti che possono avere effetti diluitivi pur evidenziando come, a tale data, risultano in circolazione n. 20.770.218 warrant "CDR ADVANCE CAPITAL 2012-2017" ISIN IT0004818685 il cui regolamento è del pari consultabile sul predetto sito www.compagniadellaruota.com
- l'effetto portato dall'emissione nel corso del 2017 di azioni di categoria A e B in dipendenza dell'esecuzione dell'accordo al tempo raggiunto con i sigg. Luca Pierazzi, Massimo Grosso e Andrea Valenti in ordine al trasferimento della partecipazione in Advance Corporate Finance Srl non è ritenuto materiale, l'utile base e l'utile diluito risultano essere allineati.

	2017	2016
Risultato Netto di Gruppo	2.786.676	1.223.478
Destinazione risultato alla riserva legale	2.292	0
Destinazione risultato alla riserva indisponibile ex art. 2426 punto 4 C.C.	348.475	173.893
Destinazione risultato alla riserva straordinaria	237.987	73.283
Utile/(perdita) spettante agli azionisti cat. A	651.149	335.367
Utile /(perdita) spettante agli azionisti cat.B	96.541	22.099
Numero medio di azioni cat. A in circolazione	12.767.624	11.764.037
Numero medio di azioni cat. B in circolazione	6.383.811	5.882.018
RISULTATO BASE E DILUITO PER AZIONE CAT. A	0,05	0,03
RISULTATO BASE E DILUITO PER AZIONE CAT. B	0,02	0,00

5. PROSPETTI BILANCIO D'ESERCIZIO E NOTA INTEGRATIVA

5.1 STATO PATRIMONIALE ATTIVO

ATTIVO	31/12/2017	31/12/2016
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere		
dell'ingegno	0	900
7) Altre	42.678	57.831
Totale immobilizzazioni immateriali	42.678	58.731
II - Immobilizzazioni materiali		
4) Altri beni	173	440
Totale immobilizzazioni materiali	173	440
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) Partecipazioni in		
a) Imprese controllate	12.984.391	10.708.348
Totale partecipazioni (1)	12.984.391	10.708.348
2) Crediti		
a) Verso imprese controllate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.720.597	967.242
Esigibili oltre l'esercizio successivo	13.516.169	11.820.968
Totale crediti verso imprese controllate	15.236.766	12.788.210
d-bis) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	129.842	234.304
Esigibli oltre l'esercizio successivo	133.965	564.126
Totale crediti verso altri	263.807	798.430
Totale Crediti	15.500.573	13.586.640
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	28.484.964	24.294.988
Totale immobilizzazioni (B)	28.527.815	24.354.159
C) ATTIVO CIRCOLANTE	20.027.010	21100 11109
I) Rimanenze		
Totale rimanenze	0	0
II) Crediti		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	104.587	31.782
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	30.000
Totale crediti verso clienti	104.587	61.782
2) Verso imprese controllate	10 11007	01.702
Esigibili entro l'esercizio successivo	899.902	104.191
Totale crediti verso imprese controllate	899.902	104.191
5-bis) Crediti tributari	0,0,0,02	101.171
Esigibili entro l'esercizio successivo	213.564	168.349
Totale crediti tributari	213.564	168.349
5-ter) Imposte anticipate	339.312	308.248
5-quater) Verso altri	337.312	300.240
Esigibili entro l'esercizio successivo	202.870	47.053
Totale crediti verso altri	202.870	47.053
Totale crediti	1.760.235	689.623
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.700.233	007.023
6) Altri titoli	8.408.380	0
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	8.408.380	0
IV - Disponibilità liquide	8.408.380	U
1) Depositi bancari e postali	2.191.805	2.978.139
3) Danaro e valori in cassa Totala disponibilità liquida	153	72 2 078 211
Totale disponibilità liquide	2.191.958	2.978.211
Totale attivo circolante (C) D) PATELE DISCONTI	12.360.573	3.667.834
D) RATEI E RISCONTI	4.879	9.188
TOTALE ATTIVO	40.893.267	28.031.181

5.2 STATO PATRIMONIALE PASSIVO

PASSIVO	31/12/2017	31/12/2016
A) PATRIMONIO NETTO		
I – Capitale	171.139	159.680
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	13.135.116	12.242.149
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	31.936	31.936
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	116.247	70.622
Varie altre riserve	1.745.077	1.558.877
Totale altre riserve	1.861.324	1.629.499
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-67.381	-69.698
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.336.444	604.642
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	16.468.578	14.598.208
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	10.400.570	14.570.200
2) Per imposte, anche differite	440.717	350.322
	440.717	350.322
Totale fondi per rischi e oneri (B) C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO	440./1/	350.322
SUBORDINATO	0	0
	0	U
D) DEBITI		
1) Obbligazioni	7.062.953	125 256
Esigibili oltre l'esercizio successivo	7.963.852	435.356
Totale obbligazioni (1)	7.963.852	435.356
2) Obbligazioni convertibili	4.0 4.0 0.40	10 = 10 01 1
Esigibili oltre l'esercizio successivo	13.678.240	10.760.016
Totale obbligazioni convertibili (2)	13.678.240	10.760.016
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	2.419
Totale debiti verso banche (4)	0	2.419
5) Debiti verso altri finanziatori		
Esigibili oltre l'esercizio successivo	76.153	156.153
Totale debiti verso altri finanziatori (5)	76.153	156.153
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	642.314	509.634
Totale debiti verso fornitori (7)	642.314	509.634
8) Debiti rappresentati da titoli di credito		
Esigibili oltre l'esercizio successivo	554.378	415.334
Totale debiti rappresentati da titoli di credito (8)	554.378	415.334
9) Debiti verso imprese controllate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	217.930	45.542
Esigibili oltre l'esercizio successivo	113.609	445.218
Totale debiti verso imprese controllate (9)	331.539	490.760
12) Debiti tributari	201.00	., 0., 00
Esigibili entro l'esercizio successivo	55.527	-552
Totale debiti tributari (12)	55.527	-552
14) Altri debiti	33.321	332
Esigibili entro l'esercizio successivo	681.969	313.452
Totale altri debiti (14)	681.969	313.452
· · ·		
Totale debiti (D)	23.983.972	13.082.572
E) RATEI E RISCONTI TOTALE PASSIVO	40.893.267	79 28.031.181
TOTALLIAOSIYO	40.093.407	20.031.101

5.3 Conto Economico

	31/12/2017	31/12/2016
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:	J1/12/2017	51/12/2010
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	99.300	0
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	319.385	55.343
Totale altri ricavi e proventi	319.385	55.343
Totale valore della produzione	418.685	55.343
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	444	314
7) Per servizi	752.255	446.159
8) Per godimento di beni di terzi	12.169	12.363
9) Per il personale:	7.070	0
a) Salari e stipendi b) Oneri sociali	7.079 621	0
Totale costi per il personale	7.700	0
10) Ammortamenti e svalutazioni:	7.700	U
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	23.235	216.746
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	267	267
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	60.507	11.288
Totale ammortamenti e svalutazioni	84.009	228.301
14) Oneri diversi di gestione	50.979	43.094
Totale costi della produzione	907.556	730.231
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-488.871	-674.888
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) Proventi da partecipazioni		
Da imprese controllate	0	258.665
Totale proventi da partecipazioni (15)	0	258.665
16) Altri proventi finanziari:		
a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
Da imprese controllate	1.001.273	816.658
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle		
immobilizzazioni	1.001.273	816.658
b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono	22 200	0
partecipazioni	33.380	0
c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono	0	2.650
partecipazioni	0	3.650
d) Proventi diversi dai precedenti	19.661	0
Da imprese controllate Altri	35.998	11.810
Totale proventi diversi dai precedenti	55.659	11.810
Totale altri proventi finanziari	1.090.312	832.118
17) Interessi e altri oneri finanziari	1.070.312	032.110
- verso imprese controllate	7.642	39.416
Altri	1.919.550	833.959
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.927.192	873.375
17-bis) Utili e perdite su cambi	0	21
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-836.880	217.429
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA'		
FINANZIARIE:		
18) Rivalutazioni:		
a) Di partecipazioni	2.165.393	1.055.037
Totale rivalutazioni	2.165.393	1.055.037
19) Svalutazioni:		
a) Di partecipazioni	5.437	404.266
c) Di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono	~	<u> </u>
partecipazioni	0 5 427	20.456
Totale svalutazioni	5.437	424.722

Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
(18-19)	2.159.956	630.315
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	834.205	172.856
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	162.881	-198.640
Imposte differite e anticipate	-103.549	61.743
Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato		
fiscale/trasparenza fiscale	561.571	294.889
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e		
anticipate	-502.239	-431.786
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	1.336.444	604.642

5.4 Posizione finanziaria netta

	Periodo corrente	Periodo precedente	Variazione
Depositi bancari	2.191.805	2.978.139	-786.334
Denaro e altri valori in cassa	153	72	81
Disponibilità liquide ed azioni proprie	2.191.958	2.978.211	-786.253
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	8.408.380	0	8.408.380
Crediti finanziari	1.850.439	967.242	883.197
Debiti finanziari a breve termine	-787.628	-360.789	-426.839
Posizione finanziaria netta a breve termine	11.663.149	3.584.664	8.078.485
Obbligazioni e obblig. convertibili (oltre 12m)	-21.642.092	-11.195.372	-10.446.720
Debiti finanziari (oltre 12 m)	-744.140	-1.016.705	272.565
Crediti finanziari (oltre 12m)	13.650.134	12.385.094	1.265.040
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	-8.736.098	173.017	-8.909.115
Posizione finanziaria netta	2.927.051	3.757.681	-830.630

5.5 RENDICONTO FINANZIARIO

RENDICONTO FINANZIARIO (FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO)	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.336.444	604.642
Imposte sul reddito	(502.239)	(431.786)
Interessi passivi/(attivi)	356.713	217.429
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.190.918	390.285
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	60.507	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	23.501	217.013

Variazioni del capitale circolante netto	
netto Variazioni del capitale circolante netto	
Decremento/(Incremento) delle rimanenze 0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti (42.805) 70.0	16
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori 132.680 (145.67)	76)
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi 4.309 1.1	07
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi (79)	79
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto (322.554) (1.275.62	27)
Totale variazioni del capitale circolante netto (228.449) (1.350.10)1)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto (1.113.479) (1.373.11	(8)
Altre rettifiche	
Interessi incassati/(pagati) (356.713) (218.28	36)
(Imposte sul reddito pagate) (8.29)) 5)
Dividendi incassati	0
(Utilizzo dei fondi) 0	0
Altri incassi/(pagamenti)	0
Totale altre rettifiche (356.713) (226.58)	31)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A) (1.470.192) (1.599.69	9 9)
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento	
Immobilizzazioni materiali	
(Investimenti)	0
Disinvestimenti	0
Immobilizzazioni immateriali	
(Investimenti) (5.745)	0
Disinvestimenti (20.38	35)
Immobilizzazioni finanziarie	
(Investimenti) (1.797.846) (45.00)0)
Disinvestimenti	0
Attività finanziarie non immobilizzate	
(Investimenti) (8.408.380)	0
Disinvestimenti	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0

Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(2.419)	0
Accensione finanziamenti	10.446.720	3.574.938
(Rimborso finanziamenti)	(80.000)	0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	916.732	0
(Rimborso di capitale)		0
Cessione (Acquisto) di azioni proprie		0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(385.124)	(328.363)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	10.895.910	3.246.575
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A \pm B \pm C)	(786.253)	1.581.491
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	2.978.139	1.396.703
Assegni		0
Denaro e valori in cassa	72	17
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.978.211	1.396.720
Di cui non liberamente utilizzabili		0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.191.805	2.978.139
Assegni		0
Denaro e valori in cassa	153	72
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.191.958	2.978.211

5.6 Premessa

La Società, per il tramite di società stabilmente controllate, opera nel settore degli investimenti in special situation - intendendosi per tali quelle realtà interessate da fattori di criticità derivanti da stati di irreversibile o temporanea illiquidità uniti, o meno, ad un deficit patrimoniale – nonché, in via accessoria, in quelli ritenuti comunque, rispetto a questo, sinergici e/o strumentali quali, ad esempio, quelli dell'amministrazione fiduciaria e gestione di patrimoni, dell'advisory in materia di ristrutturazione dell'indebitamento e di corporate finance.

5.7 Criteri di formazione

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017 è stato redatto in conformità alla normativa del codice civile, interpretata ed integrata dai principi e criteri contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) ed infine, ove mancanti e in quanto non in contrasto con le norme e i principi contabili italiani, da quelli emanati dall'International Accounting Standard Board (I.A.S.B.).

Il bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale, non sussistendo incertezze significative a riguardo.

Il bilancio d'esercizio è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario (preparati in conformità agli schemi rispettivamente di cui agli artt. 2424, 2424 bis c.c., agli artt. 2425 e 2425 bis c.c. e all'art. 2425 ter del codice civile) e dalla presente nota integrativa.

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dagli artt. 2427 e 2427 bis del codice civile, da altre disposizioni del codice civile in materia di bilancio e da altre leggi. Inoltre, in essa sono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione la più trasparente e completa, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Gli importi sono espressi in unità di euro, salvo diversa indicazione.

5.8 Deroghe

Per il bilancio di esercizio non si è reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del Codice Civile.

5.9 Criteri di valutazione

I criteri di valutazione adottati sono conformi a quelli adottati per la predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2016, sono aderenti alla normativa vigente interpretata dai principi contabili predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) e applicabili di tempo in tempo.

Si segnala che il 29 dicembre 2017 l'OIC ha pubblicato alcuni emendamenti, che non hanno determinato impatto, già applicabili nel bilancio del 2017 che riguardano i seguenti principi contabili:

- l'OIC 12 "Composizione e schemi del bilancio d'esercizio" nonché il paragrafo 30 dell'OIC 25 "Imposte sul reddito" prevedendo che, nell'ambito della voce C) II "Crediti" dello stato patrimoniale in forma abbreviata, le società forniscano indicazione separata delle imposte anticipate, ciò per rendere più intellegibile il contenuto della voce C) II "Crediti" e dare conseguentemente un'informazione tecnicamente più appropriata di tale voce. Le eventuali variazioni sono da rilevare retroattivamente ai sensi dell'OIC 29.
- OIC 13 Rimanenze, OIC 16 Immobilizzazioni materiali, OIC 21 Partecipazioni e OIC 24 Immobilizzazioni immateriali: è stata inserita una precisazione in tema di "Costo d'acquisto e costi accessori d'acquisto" nel caso in cui il pagamento sia differito a condizioni diverse rispetto a quelle normalmente praticate sul mercato, per operazioni similari o equiparabili, le attività sono iscritte in bilancio al valore corrispondente al debito determinato ai sensi dell'OIC 19 "Debiti" più gli oneri accessori. Nell'OIC 16 "Immobilizzazioni materiali" è stata anche chiarita la modalità di svalutazione di beni precedentemente rivalutati stabilendo che la svalutazione di un bene rivalutato in esercizi precedenti deve

sempre essere rilevata a conto economico, salvo che la legge non preveda diversamente.

Le eventuali variazioni possono essere rilevate prospetticamente ai sensi dell'OIC 29.

- OIC 19 Debiti: è stato precisato che la classificazione dei debiti tra le varie voci è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte anche nel caso in cui un debito commerciale scaduto, a seguito di una rinegoziazione, diventa a lungo termine. L'OIC ha anche abrogato l'OIC 6 "Ristrutturazione del debito e informativa di bilancio" e ha emendato l'OIC 19 per ricomprendere anche questa tematica. A tale riguardo le società che non applicano il costo ammortizzato devono imputare i costi di transazione di un'operazione di ristrutturazione del debito a conto economico nell'esercizio in cui viene ricevuto il beneficio. Quindi in caso di "riduzione del debito", i costi di transazione saranno imputati nello stesso esercizio in cui si riceve il beneficio. Negli altri casi (i.e. riduzione degli interessi, modifica della tempistica originaria dei pagamenti), i costi saranno iscritti tra i risconti attivi nei limiti dei benefici ottenuti dalla riduzione del valore economico del debito. Negli esercizi successivi i risconti attivi saranno addebitati a conto economico lungo la durata residua del debito e ne sarà valutata la recuperabilità. Le eventuali variazioni possono essere rilevate prospetticamente ai sensi dell'OIC 29.
- OIC 29 "Cambiamenti di principi contabili, cambiamenti di stime contabili, correzione di errori, fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio" per chiarire che i cambiamenti di stima sono classificati nella voce di conto economico prevista dall'OIC 12 o da altri principi contabili. Gli effetti del cambiamento di stima saranno classificati nella voce di conto economico relativa all'elemento patrimoniale oggetto di stima.
- OIC 32 "Strumenti finanziari derivati": nel principio è stato chiarito che vi è una presunzione assoluta che il contratto non sarà eseguito attraverso la consegna della merce se, nella prassi, la società regola per cassa tali contratti oppure utilizza la merce consegnata per fare trading. In tali circostanze, infatti, la consegna della merce per un suo utilizzo nel ciclo produttivo dell'impresa rappresenta un'eccezione piuttosto che la regola e, pertanto, la classificazione del contratto come derivato ne dà una rappresentazione più attinente alla normale operatività dell'impresa. Unica eccezione a questa regola basata sulla prassi operativa dell'impresa è il caso in cui il contratto è un'opzione (put o call) venduta, per l'acquisto o la vendita di merci, che prevede per entrambe le parti la possibilità di regolazione per cassa oppure il sottostante è merce immediatamente liquidabile. In tal caso il contratto si qualifica sempre come derivato. Infatti in un'opzione venduta nella quale entrambe le parti hanno la possibilità di regolare al netto, la società non può garantire che riceverà fisicamente la merce, visto che ciò dipenderà anche dalla volontà della controparte.

L'OIC ha ritenuto opportuno chiarire anche la corretta classificazione degli utili e delle perdite computate al momento dell'eliminazione contabile dei derivati non designati come di copertura precisando che l'effetto realizzativo degli stessi (ossia l'effetto che emerge in sede di eliminazione contabile di un derivato non di copertura) confluisce nella medesima voce di conto economico in cui si iscrive il "fair value" (i.e. D) 18) d) e D) 19) d)). Questa classificazione da piena evidenza della differenza tra quanto gestito per copertura dei rischi e quanto per finalità diverse. Le eventuali variazioni sono rilevate retroattivamente ai sensi dell'OIC 29.

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 in osservanza dell'art. 2426 del codice civile e dei citati principi contabili sono i seguenti:

5.9.1 Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo storico di acquisizione ed ammortizzate nella misura del 20% annuo. Più in generale, qualora risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

mobili ed arredi: 12%

• impianti tecnici specifici: 15%

macchine d'ufficio: 20%

• altri beni inferiore a 516 Euro: 100%

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate sono rilevate con il metodo del patrimonio netto e sono iscritte in bilancio per un importo pari alla corrispondente frazione di patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio (redatto nel rispetto degli artt. 2423 c.c. e 2423 bis c.c.), detratti i dividendi ed operate le rettifiche richieste da corretti principi di redazione del bilancio consolidato; nel primo esercizio di applicazione il maggior valore pagato rispetto alla frazione di patrimonio netto delle partecipate al momento dell'acquisto viene mantenuto nella voce partecipazioni nella misura in cui è attribuibile ai beni ammortizzabili o ad avviamento delle partecipate. La differenza imputabile a beni ammortizzabili o ad avviamento viene ammortizzata secondo le aliquote proprie di questi beni.

In esercizi successivi al primo i maggiori (minori) valori derivanti dall'applicazione di tale metodo sono rilevati nel conto economico della partecipante e, in sede di destinazione dell'utile d'esercizio, iscritte in una apposita riserva non distribuibile di patrimonio netto.

Il costo ammortizzato di un titolo è il valore a cui il titolo è stato valutato al momento della rilevazione iniziale al netto dei diminuito rimborsi di capitale. aumentato dall'ammortamento cumulato, utilizzando il criterio dell'interesse effettivo, su qualsiasi differenza tra il valore iniziale e quello a scadenza e dedotta qualsiasi riduzione (operata direttamente o attraverso l'uso di un accantonamento) a seguito di una perdita di valore. Il valore di iscrizione iniziale è rappresentato dal prezzo di acquisto o sottoscrizione al netto di eventuali commissioni.

5.9.2 Crediti

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo. Il criterio del costo ammortizzato non è applicato quando gli effetti sono irrilevanti, ovvero quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo oppure se i crediti sono a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi).

Il valore dei crediti, come sopra determinato, è rettificato, ove necessario, da un apposito fondo svalutazione, esposto a diretta diminuzione del valore dei crediti stessi, al fine di adeguarli al loro presumibile valore di realizzo.

L'importo della svalutazione è rilevato nel conto economico.

La voce "titoli che non costituiscono immobilizzazioni" accoglie titoli destinati, per decisione degli Amministratori, a non essere durevolmente investiti dalla Società. Sono iscritti al minore tra il costo d'acquisto ed il valore di mercato al 31 dicembre 2017.

La svalutazione delle partecipazioni e dei titoli al minor valore di realizzazione è effettuata singolarmente, per ogni specie di partecipazione, e non per l'intero comparto. Qualora vengano meno, in tutto o in parte, i presupposti della rettifica, la rettifica stessa è annullata, sino a concorrenza del ripristino del costo.

5.9.3 Debiti

I debiti sono iscritti secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. Il criterio del costo ammortizzato non è applicato ai debiti qualora i suoi effetti risultino irrilevanti. Gli effetti sono considerati irrilevanti per i debiti a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi).

5.9.4 Ratei e risconti

Nella voce ratei e risconti sono state iscritte quote di costi e di ricavi di competenza dell'esercizio, ma esigibili in esercizi successivi e quote di costi e i ricavi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi, secondo il principio della competenza temporale.

5.9.5 Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio sono valutate al valore nominale.

5.9.6 Obbligazioni convertibili

Le obbligazioni convertibili costituiscono dei contratti ibridi, per i quali l'allocazione del valore incassato per l'emissione dell'obbligazione convertibile tra contratto primario (l'obbligazione) e contratto derivato (l'opzione di conversione) avviene determinando in primo luogo il "fair value" del contratto primario (attualizzando i flussi finanziari futuri dell'obbligazione al tasso di interesse di mercato di un'obbligazione priva dell'opzione di conversione) e attribuendo il valore che residua al contratto derivato. L'obbligazione è poi valutata utilizzando il metodo del costo ammortizzato.

Lo strumento finanziario derivato separato, ossia l'opzione di conversione del prestito in strumento di capitale, è iscritta in una riserva di patrimonio netto, senza poi modificare il suo valore in futuro. Eventuali costi di transazione sono ripartiti proporzionalmente tra il debito e la riserva. La riserva, non è soggetta a valutazioni successive.

5.9.7 Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione. I rischi per i quali il manifestarsi di una passività è soltanto possibile sono indicati nella nota di commento dei fondi, senza procedere allo stanziamento di un fondo rischi ed oneri. Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di costo di conto economico delle pertinenti classi (B, C o D). Tutte le volte in cui non è attuabile questa correlazione tra la natura dell'accantonamento ed una delle voci alle suddette classi, gli accantonamenti per rischi e oneri sono iscritti alle voci B12 e B13 del conto economico.

5.9.8 Imposte sul reddito

Sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.

Le imposte differite passive e attive sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo i criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti a fini fiscali. La loro valutazione è effettuata tenendo conto della presumibile aliquota fiscale che si prevede la Società sosterrà nell'anno in cui tali differenze concorreranno alla formazione del risultato fiscale. considerando le aliquote in vigore o già emanate alla data di bilancio e vengono appostate rispettivamente nel "fondo imposte differite" iscritto nel passivo tra i fondi rischi e oneri e nella voce "crediti per imposte anticipate" dell'attivo circolante.

Le attività per imposte anticipate sono rilevate per tutte le differenze temporanee deducibili, in rispetto al principio della prudenza, se vi è la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi in cui le stesse si riverseranno di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Per contro, le imposte differite passive sono rilevate su tutte le differenze temporanee imponibili.

Le imposte differite relative alle riserve in sospensione di imposta non sono rilevate se vi sono scarse probabilità di distribuire tali riserve ai soci.

La Società funge da società consolidante e determina un'unica base imponibile per il gruppo di società aderenti al consolidato fiscale, che beneficia in tal modo della possibilità di compensare redditi imponibili con perdite fiscali in un'unica dichiarazione.

Ciascuna società aderente al consolidato fiscale trasferisce alla Società consolidante il reddito fiscale (reddito imponibile o perdita fiscale); la Società consolidante rileva un credito nei suoi confronti pari all'IRES da versare (la società consolidata rileva un debito verso la Società consolidante). Per contro, nei confronti delle società che apportano perdite fiscali, la Società consolidante iscrive un debito pari all'IRES sulla parte di perdita effettivamente compensata a livello di gruppo (la società consolidata rileva un credito verso la Società consolidante).

5.9.9 Ricavi

I ricavi per le prestazioni di servizi sono riconosciuti alla loro ultimazione e/o maturazione.

Le transazioni con le entità correlate sono avvenute a normali

condizioni di mercato.

5.9.10- Costi

I costi sono contabilizzati in base al principio di competenza, indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

5.9.11-Dividendi

I dividendi sono contabilizzati nell'esercizio in cui vengono deliberati dall'assemblea dei Soci. I dividendi sono rilevati come proventi finanziari indipendentemente dalla natura delle riserve oggetto di distribuzione.

5.9.12-Proventi e oneri finanziari

I proventi ed oneri finanziari sono iscritti per competenza. I costi relativi alle operazioni di smobilizzo crediti a qualsiasi titolo (pro-solvendo e pro-soluto) e di qualsiasi natura (commerciali, finanziarie, altro) sono imputati nell'esercizio di competenza.

5.10 Note esplicative

B) Immobilizzazioni

La composizione e i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	58.731	1.715	25.620.500	25.620.500
Ammortamenti (Fondo Ammortamento)		1.275		1.275
Svalutazioni	0	0	1.325.512	1.325.512
Valore di bilancio	58.731	440	24.294.988	24.354.159
Variazioni nell'esercizio				
Altre variazioni	-16.053	-267	3.935.958	3.919.638
Totale variazioni	-16.053	-267	3.935.958	3.919.638
Valore di fine esercizio				
Costo	42.678	1.715	28.438.565	28.482.958
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	1.542		1.542
Svalutazioni	0	0	207.619	207.619
Valore di bilancio	42.678	173	28.230.946	28.273.797

I. Immobilizzazioni immateriali

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Valore di bilancio	900	57.831	58.731
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	0	23.235	23.235
Altre variazioni	-900	8.082	7.182
Totale variazioni	-900	-15.153	-16.053
Valore di fine esercizio			
Costo	0	42.678	42.678
Valore di bilancio	0	42.678	42.678

Nella voce Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno è compreso il costo per l'acquisto di un software gestionale.

Per quanto attiene alle immobilizzazioni riferite alla voce "Altre", le stesse accolgono prevalentemente i costi sostenuti con riferimento al processo di quotazione delle azioni di categoria A sul mercato AIM organizzato e gestito da Borsa Italiana nonché per la costituzione della società e per le successive modifiche statutarie. Gli stessi vengono capitalizzati poiché ritenuti ragionevolmente correlati ad una utilità destinata a protrarsi per più esercizi

II. Immobilizzazioni materiali

	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	0	1.715	1.715
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	1.275	1.275
Valore di bilancio	0	440	440
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	40	227	267
Altre variazioni	40	-40	0
Totale variazioni	0	-267	-267
Valore di fine esercizio			
Costo	0	1.715	1.715
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	1.542	1.542
Valore di bilancio	0	173	173

La tabella sopra riportata riepiloga il valore delle macchine d'ufficio di

proprietà sociale.

III. Immobilizzazioni finanziarie

	Periodo corrente	Periodo precedente	Variazioni	
Immobilizzazioni finanziarie	28.230.946	24.294.988		3.935.958
TOTALE	28.230.946	24.294.988		3.935.958

Partecipazioni

	Valore esercizio precedente	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Rivalutazione Svalutazione	Valore esercizio corrente
Imprese controllate	10.708.348	1.507.622	1.391.567	2.159.988	12.984.391
Totale	10.708.348	1.507.622	1.391.567	2.159.988	12.984.391

Le variazioni d'esercizio conseguono quanto agli incrementi

• alla sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale di Advance Sim Spa per 1.498 €/mgl ed alla copertura delle perdite di CdR Securities Srl (10 €/mgl)

Ouanto ai decrementi:

- alla distribuzione dei dividendi di CdR Funding (250 €/mgl),CdR Recovery RE (450 €/mgl), CdR Funding 2 (103 €/mgl), Figerbiella srl (31€/mgl), Non Performing Assets (51 €/mgl).
- all'annullamento della partecipazione in Advance Corporate Finance a seguito fusione della stessa in Advance SIM (505 €/mgl).

Le Rivalutazioni/Svalutazioni conseguono per contro al processo di valutazione delle partecipazioni con il metodo del patrimonio netto.

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute in imprese controllate e collegate al 31.12.2017.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Figerbiella Srl	Biella	01458610027	10.400	30.443	181.389	10.400	100,00	181.389
Non Performing Assets Srl	Biella	00425180023	10.000	49.638	72.098	10.000	100,00	73.736
CdR Replay Srl	Biella	02553950029	18.639	1.912.904	6.745.303	15.564	64,46	4.364.451
CdR Funding Srl	Biella	02572150023	10.000	470.783	490.001	10.000	100,00	485.128
CdR Recovery RE Srl	Biella	02578970028	1.000.000	94.648	6.169.222	1.000.000	100,00	5.943.598
Cosmo Seri Srl in liquidazione	Colmurano	01758330433	50.000	-52.246	-439.886	50.000	100,00	1
CdR Funding 2 Srl	Biella	02602220028	10.000	1.785	13.785	10.000	100,00	13.785
Advance Sim Spa	Milano	10479371006	1.719.949	228.273	2.635.736	857.201	52,92	1.913.029
CdR Securities Srl	Biella	02604110029	10.000	-5.437	9.284	10.000	100,00	9.275
Totale								12.984.391

Con riferimento alla tabella che precede si evidenzia come il maggior valore di iscrizione della partecipazione in Advance SIM SpA rispetto alla quota di patrimonio netto di competenza venga mantenuta in bilancio poiché attribuibile all'avviamento di questa.

Con riferimento alla tabella che precede si evidenzia come il maggior valore di iscrizione della partecipazione in Advance SIM SpA rispetto alla quota di patrimonio netto di competenza venga mantenuta in bilancio poiché attribuibile all'avviamento di questa.

Denominazione	Valore Ante-allineamento	Quota di Patrimonio Netto di competenza	Rettifica del Patrimonio Netto	Rivalutazione Svalutazione
Figerbiella Srl	150.946	181.389	0	30.443
NonPerforming Assets Srl	22.460	72.098	0	49.638
CdR Replay Srl	3.114.785	4.364.451	0	1.249.665
CdR Funding Srl	14.345	485.128	0	470.783
CdR Recovery RE Srl	5.871.387	6.169.222	-225.934	297.837
Cosmo Seri Srl in liquidazione	1	-439.886	439.886	0
CdR Funding 2 Srl	12.000	13.785	0	1.785
Advance Sim Spa	1.329.589	1.394.831	0	65.242
CdR Securities Srl	14.721	9.284	0	-5.437
TOTALE	10.530.234	12.250.302	213.952	2.159.954

La rettifica del patrimonio netto di CdR Recovery RE S.r.l. è relativa agli utili conseguiti attraverso operazioni concluse con una sua controllata.

La rettifica del patrimonio netto di Cosmoseri S.r.l. in liquidazione consegue, *inter alia*, all'impegno assunto dal Trust Liquidazione Cosmoseri in ordine all'estinzione delle passività gravanti la società.

Per quanto riguarda la partecipazione in CdR Replay S.r.l., si rimanda all'informativa fornita nella relazione sulla gestione con riferimento all'acquisizione del controllo, avvenuta in data 12 dicembre 2017, di Borgosesia S.p.A., società quotata al Mercato Telematico Azionario e la cui partecipazione risulta detenuta indirettamente attraverso CdR Replay S.r.l., e agli effetti derivanti in capo a CdR Advance Capital S.p.a. in virtù dell'acquisizione medesima.

Crediti

	Valore al 31.12 esercizio precedente	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Valore al 31.12 esercizio corrente
Fatture da emettere x interessi v/controllate	143.035	110.983	0	254.018
Cosmoseri c/surrog dipendenti	184.450	0	0	184.450
Cosmoseri c/acquisto credito Castricini	23.582	0	0	23.582
Cosmoseri c/finanz tasso 0 Siano A.	195.572	2.500	0	198.072
Cosmoseri c/acquisto credito Radamu	8.500	0	0	8.500
Cosmoseri c/surrog fornitori	33.462	0	0	33.462
Cosmoseri c/acquisto crediti	83.752	0	0	83.752
Crediti da CFN v/Figerbiella	11.209	0	1.341	9.868
Crediti da CFN v/Dimore	217.537	368.865	0	586.402
Crediti da CFN v/NPA	5.484	5.930	0	11.414
Crediti da CFN v/Cosmoseri	767	34.950	0	35.717
Crediti da CFN v/Funding	0	3.206	0	3.206
Crediti da CFN v/ACF S.r.l.	59.892	0	59.892	0
Crediti v/erario rit da CFN	0	8.153	0	8.153
Crediti verso Borgosesia S.p.A.	0	280.000	0	280.000
Credti v/controllate (entro 12 mesi)	967.242	814.588	61.233	1.720.597
C/C Tesoreria Ruota/Recovery RE	1.881.869	43.032	0	1.924.901
C/C Tesoreria Ruota/CdR Replay	245.246	94.500	0	339.746
Finanziamento CdR Funding1 Srl	4.877.242	0	199.578	4.677.664
C/C Tesoreria Ruota/NPA	11.597	1.367.875	0	1.379.472
C/C Tesoreria Ruota/Dimore	0	552.537	0	552.537
Finanziamento CdR Funding2 Srl	4.783.575	0	174.665	4.608.911
Crediti v/Trust CDR	60.600	1.500	0	62.100
Crediti v/Trust Cosmoseri	1.438	10.000	0	11.438
Fondo svalutazione crediti v/Trust CDR	-40.600	0	0	-40.600
Credti v/controllate (oltre 12 mesi)	11.820.968	2.069.444	374.243	13.516.169
TOTALE CREDITI V/CONTROLLATE	12.788.210	2.884.032	435.476	15.236.766
Caparra ad Advisory Fiduciaria Srl	29.000	0	3.000	26.000
Mutuo a Simonetti Ugo	116.811	0	37.969	78.842
Crediti diversi	25.000	0	0	25.000
Mutuo Nuova Pellicceria prededucibile	63.493	0	63.493	0
Credti v/altri (entro 12 mesi)	234.304	0	104.462	129.842
Crediti v/portatori SF Ex A-Risc	564.126	0	430.161	133.965
Credti v/altri (oltre 12 mesi)	564.126	0	430.161	133.965
TOTALE CREDITI VERSO ALTRI	798.430	0	534.623	263.807
TOTALE CREDITI	13.586.640	2.884.032	970.099	15.500.573

I crediti finanziari verso le controllate ed i trust di cui la Società, direttamente od indirettamente, risulta beneficiaria, sono infruttiferi di interessi laddove espressione di un appoggio finanziario stabile mentre risultano regolati a tassi di mercato negli altri casi, ad eccezione del "credito verso Borgosesia S.p.A.", il quale rappresenta un acconto per l'acquisto partecipazione SGR, gli stessi risultano prestati a supporto dell'operazione di acquisto del controllo di Borgosesia SpA da parte di CdR Replay srl.

I finanziamenti a terzi sono fruttiferi di interessi. In particolare, di questi:

- 79 €/mgl, esposti al netto di un fondo svalutativo di 21€/mgl, sono rappresentati da un finanziamento di originari 100 €/mgl regolato al tasso fisso dell'8%, garantito da ipoteca di primo grado e con scadenza 30 settembre 2015, erogato a parte non correlata ed il cui recupero coattivo è attualmente in corso;
- 63 €/mgl da un finanziamento regolato al tasso fisso del 10%, di originari 50 €/mgl, erogato a favore di società ammessa alla procedura di concordato preventivo e successivamente dichiarata fallita. Il relativo credito risulta ammesso allo stato passivo in prededuzione ex articolo 111 Legge Fallimentare ed è stato integralmente estinto nel gennaio del 2017.
- I crediti di 26 €/mgl, esposti al netto di un fondo svalutativo di 15€/mgl, conseguono alla caparra al tempo prestata per l'acquisto della partecipazione in Advisory Fiduciaria srl, contratto poi risolto con conseguente obbligo del promittente al rimborso della somma di 50 €/mgl originariamente corrisposta a titolo di caparra. Il recupero della somma in rassegna risulta tutt'ora in corso
- I crediti diversi per 25 €/mgl conseguono per massima parte ad operazioni di investimento tutt'ora in corso.

C) Attivo circolante

II. Crediti

	Periodo corrente	Periodo precedente	Variazione	
Crediti	2.014.253	689.62	3	1.324.630
TOTALE	2.014.253	689.62	3	1.324.630

Il saldo dei crediti risulta essere suddiviso secondo le scadenze come di seguito dettagliato:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	61.782	42.805	104.587	104.587	0	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	104.191	795.711	899.902	899.902	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	168.349	45.215	213.564	213.564	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	308.248	31.064	339.312			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	47.053	155.817	202.870	202.870	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	689.623	1.070.612	1.760.235	1.420.923	0	0

I "Crediti verso clienti" conseguono al normale ciclo aziendale.

I "Crediti tributari" si riferiscono per la maggior parte ad Iva assolta sull'acquisto di servizi, a ritenute subite sugli interessi bancari nonché all'adesione, in qualità di consolidante, al consolidato fiscale.

I "Crediti verso imprese controllate" conseguono per la maggior parte al riaddebito di oneri ed interessi a carico delle società del Gruppo.

I "Crediti per imposte anticipate" pari ad Euro 339.312 sono relativi a differenze temporanee deducibili o a perdite fiscalmente recuperabili per la cui descrizione si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente nota integrativa.

I "Crediti diversi" sono collegati ad operazioni di investimento in corso e ad anticipi a fornitori.

La ripartizione dei crediti secondo area geografica è riportata nella tabella seguente:

	Totale	
Area geografica	Italia	
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	104.587	104.587
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	1.153.920	1.153.920
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	213.564	213.564
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	339.312	339.312
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	202.870	202.870
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.014.253	2.014.253

III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

	Periodo corrente	Periodo precedente	Variazione
Altri titoli	8.408.380	0	8.408.380
TOTALE	8.408.380	0	8.408.380

Gli "altri titoli" rappresentano, per 7,7 €/mln, l'investimento temporaneo della liquidità aziendale, anche tramite la controllata Figerbiella, in titoli di pronta liquidabilità e, per il residuo, in notes di cartolarizzazione emesse da CdR Securities S.r.l. nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione ex legge 130/1999 con scadenza nel 2022 convenzionalmente denominata "NPL Italian Opportunities Notes".

In particolare, per quanto concerne le *notes* di cartolarizzazione, trattasi di Titoli serie Beta floor 6% e Omega TV, le cui caratteristiche principali sono riepilogate nella seguente tabella:

Denominazione	ISIN	Valore nominale/numero strumenti	Tasso di interesse / Rendimento	Scadenza
Beta floor	IT0005319568	Valore nominale unitario 100 euro; n. 746.300	6%	30.11.2022
Omega TV	IT0005319576	Valore nominale unitario 100 euro; n. 3.700	-	30.11.2022

IV. Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.978.139	-786.334	2.191.805
Denaro e altri valori in cassa	72	81	153
Totale disponibilità liquide	2.978.211	-786.253	2.191.958

Il saldo rappresenta l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

D) Ratei e risconti

(in euro)	31/12/2017	31/12/2016	Variazione nell'esercizio
Ratei attivi	368	0	368
Risconti attivi	4.511	9.188	-4.677
Totale ratei e risconti attivi	4.879	9.188 -	(4.309)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo. Il relativo dettaglio è il seguente:

Descrizione	Importo
Rateo interessi Beta Floor 6%	368
Totale	368

Descrizione	Importo
Risconto spese telefoniche	49
Risconto imp. registro POC	4.462
Totale	4.511

A) Patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	159.680	0	0	11.459
Riserva da sopraprezzo delle azioni	12.242.149	0	0	892.967
Riserva legale	31.936	0	0	0
Altre riserve				
Riserva straordinaria	70.622	0		0
Varie altre riserve	1.558.877	0	12.307	0
Totale altre riserve	1.629.499	0	12.307	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-69.698	0	2.317	0
Utile (perdita) dell'esercizio	604.642	-385.124		0
Totale Patrimonio netto	14.598.208	-385.124	14.624	904.426

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		171.139
Riserva da sopraprezzo delle azioni	0	0		13.135.116
Riserva legale	0	0		31.936
Altre riserve				
Riserva straordinaria	0	45.625		116.247
Varie altre riserve	0	173.893		1.745.077
Totale altre riserve	0	219.518		1.861.324
Utili (perdite) portati a nuovo	0			-67.381
Utile (perdita) dell'esercizio	0	-219.518	1.336.444	1.336.444
Totale Patrimonio netto	0	0	1.336.444	16.468.578

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto.

	Capitale Sociale	Riserva non distribuibile ex 2426	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva Legale	Utili/Perdite portata a nuovo	Altre Riserve
All'inizio esercizio precedente	159.680	711.110	12.242.149	30.787	-70.713	56.000
Destinazione risultato d'esercizio	0	45.608	0	1149	0	0
Distribuzione	0	0	0	0	1.015	0
Aumento di capitale ed altre variazioni	0	0	0	0	0	0
Risultato dell'esercizio Corrente	0	0	0		0	0
Poc	0	0	0	0		0
Alla chiusura esercizio precedente	159.680	756.718	12.242.149	31.936	-69.698	56.000
Destinazione risultato d'esercizio	0	173.893	0	0	0	0
Distribuzione	0	0	0	0	1.036	0
Aumento di capitale ed altre variazioni	11.459	0	892.967	0	1.281	0
Risultato dell'esercizio Corrente	0	0	0	0	0	0
Poc	0	0	0	0	0	0
Totale	171.139	930.611	13.135.116	31.936	-67.381	56.000

	Riserva straordinaria	Risultato d'esercizio	Riserva POC	Azionisti c/dividendi	Arrot.	TOTALE
All'inizio esercizio precedente	0	446.757	442.089		0	14.017.859
Destinazione risultato d'esercizio	70.622	-446.757	0	329.378	0	0
Distribuzione	0	0	0	-329.378	0	-328.363
Aumento di capitale ed altre variazioni	0	0	0	0	0	0
Risultato dell'esercizio Corrente	0	604.642	0	0	0	604.642
Poc	0	0	304.070	0	0	304.070
Alla chiusura esercizio precedente	70.622	604.642	746.159	0	0	14.598.208
Destinazione risultato d'esercizio	45.625	-604.642	0	385.124	0	0
Distribuzione	0	0	0	-385.124	0	-384.088
Aumento di capitale ed altre variazioni	0	0	0	0	0	905.707
Risultato dell'esercizio Corrente	0	1.336.444	0	0	0	1.336.444
Poc	0	0	12.307	0	0	12.307
Totale	116.247	1.336.444	758.466	0	0	16.468.578

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi.

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	171.139		В	0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	13.135.116		A, B,C	13.135.116	0	0
Riserva legale	31.936		A, B	31.936	0	0
Altre riserve						
Riserva straordinaria	116.247		A, B,C	116.247	0	0
Varie altre riserve	1.745.077		A,B	0	0	0
Totale altre riserve	1.861.324			116.247	0	0
Utili portati a nuovo	-67.381		A, B, C	0	0	0
Totale	15.132.134			13.283.299	0	0
Residua quota distribuibile				13.251.363		
Legenda: A: per au	mento di capitale l	3: per copertura pe	rdite C: per distribu	izione ai soci D: pei	altri vincoli statuta	ari E: altro

Circa i criteri statutari previsti in ordine alle modalità di riparto degli utili, si riporta il testo dell'articolo 30 dello Statuto vigente.

Gli utili di esercizio, a mente dell'articolo 30 del vigente statuto, vengono così destinati:

- a) in primo luogo, una quota pari al 5% è destinata a riserva legale fino a che la stessa abbia raggiunto la misura di un quinto del capitale sociale;
- b) in secondo luogo, alle Azioni A, fino alla concorrenza del 2% dell'importo corrispondente alla somma del totale del loro valore nominale implicito (pari al rapporto tra il totale del capitale sociale e il numero totale di azioni della società risultanti dal bilancio di esercizio a cui si riferiscono gli utili) e della Riserva Sovrapprezzo Azioni A risultante dal bilancio di esercizio a cui si riferiscono gli utili. In caso di incapienza dell'utile di volta in volta distribuito, a decorrere dall'utile risultante dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2013, tale diritto di distribuzione privilegiata sarà cumulabile senza limiti temporali;
- c) in terzo luogo, alle Azioni B fino a concorrenza del 20% dell'utile di volta in volta distribuito, al netto delle somme corrisposte ai sensi dei punti a) e b) che precedono;
- d) da ultimo, l'utile residuo verrà ripartito solo tra i titolari di Azioni A.

Inoltre, sempre ai sensi dell'art. 30 dello Statuto, è data facoltà all'assemblea di destinare ad una riserva straordinaria l'utile di esercizio distribuibile, al netto del suo accantonamento alla riserva legale, in misura non superiore al 25% di questo. In tal caso i diritti di distribuzione privilegiata del dividendo, di cui al punto b) del precedente paragrafo, ove non già integralmente soddisfatti, si trasferiranno sulle eventuali distribuzioni della riserva straordinaria stessa al netto degli utilizzi effettuati a copertura di perdite. Per il caso in cui la riserva straordinaria venisse destinata ad aumento del capitale sociale, le azioni di nuova emissione, ferme le altre disposizioni in materia previste dal presente statuto, verranno assegnate agli azionisti in guisa da rispettare i diritti di distribuzione privilegiata di cui sopra. Alla copertura delle perdite di esercizio la società procede utilizzando prioritariamente la riserva straordinaria eventualmente esistente. Qualora la Riserva Sovrapprezzo Azioni A venisse utilizzata a copertura di perdite di esercizio, il dividendo spettante alle Azioni B a del precedente paragrafo punto c) verrà destinato prioritariamente all'integrale reintegro della medesima riserva.

A norma delle vigenti disposizioni statutarie si evidenzia come la riserva straordinaria disponibile iscritta in bilancio per Euro 116.247 spetti in caso di distribuzione per Euro 23.249 ai titolari di azioni di categoria B e per il residuo ai titolari di azioni di categoria A.

D) Debiti

	Periodo corrente	Periodo precedente	Variazione
Debiti	23.983.972	13.082.57	2 10.901.400
TOTALE	23.983.972	13.082.57	2 10.901.400

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Obbligazioni	435.356	7.528.496	7.963.852
Obbligazioni convertibili	10.760.016	2.918.224	13.678.240
Debiti verso banche	2.419	-2.419	0
Debiti verso altri finanziatori	156.153	-80.000	76.153
Debiti verso fornitori	509.634	132.680	642.314
Debiti rappresentati da titoli di credito	415.334	139.044	554.378
Debiti verso imprese controllate	490.760	-159.221	331.539
Debiti tributari	-552	56.079	55.527
Altri debiti	313.452	368.517	681.969
Totale	13.082.572	10.901.400	23.983.972

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

I "Debiti verso controllate" sono rappresentati dal saldo del conto di tesoreria, intrattenuto con Figerbiella Srl (114 €/mgl) e regolato al tasso reciproco di interesse del 4%, da fatture da ricevere per interessi dovuti alle stesse controllate e prestazioni ottenute (154 €/mgl), dal debito verso Cosmo Seri Srl per acquisto crediti commerciali (48 €/mgl), dal debito connesso alla procedura di consolidato fiscale verso CdR Funding Srl (8 €/mgl) nonchè per la residua parte (8 €/mgl) da debiti commerciali verso altre controllate.

I "Prestiti Obbligazionari Convertibili" sono rappresentati da quelli convertibili emessi nel 2014, 2015 e 2016 (cfr. paragrafo 3.4 Accadimenti Societari e di seguito, il primo, POC 2014, il secondo, POC 2015, ed il terzo POC 2016) nonché dai prestiti non convertibili "NPL Italian Opportunities", in corso di collocamento, e "NPL Global" per contro, interamente collocato.

I POC, tutti di nominali massimi € 4.950.000 risultano divisi ciascuno in n. 49.500 obbligazioni al portatore del valore nominale di Euro 100 (Obbligazione) e fruttano agli Obbligazionisti un tasso di interesse del 6,5% annuo quanto al POC 2015, del 6% annuo quanto al POC 2015 e del 5% quanto al POC 2016. Le Obbligazioni sono convertibili a scelta del portatore, in conformità e nei tempi previsti dai relativi regolamenti (Regolamenti), in azioni CdR Advance Capital Spa di categoria A (Azioni di Compendio) di nuova emissione nel rapporto di 2.000 (duemila) Azioni di Compendio ogni 22 (ventidue) Obbligazioni presentate per la conversione (corrispondente ad un valore di

conversione implicito pari ad Euro 1,10). Il prestito "NPL Italian Opportunities" ha del pari un importo massimo di 4,95 mln (di cui 1,455 €/mln sottoscritti), frutta un interesse annuo del 4% ed ha un valore di rimborso compreso fra 105 e 120 a seconda dell'andamento dell'omonima operazione di cartolarizzazione realizzata da CdR Securities srl. mentre quello "NPL Global" ha un importo nominale di 7 €/mln e frutta un tasso di interesse del 5% annuo.

A garanzia del puntuale adempimento delle Obbligazioni costituenti il POC 2014 ed il POC 2015, CdR ha assunto l'impegno di (i) utilizzare gli importi rinvenienti dalla sottoscrizione dei POC, al netto di ogni connessa spesa e/o onere, per il finanziamento, di CdR Funding Srl (POC 2014) e CdR Funding 2 Srl (POC 2015) (ii) a costituire in pegno a favore degli Obbligazionisti il credito derivante dai predetti finanziamenti (iii) a mantenere totalitaria, anche tramite società controllate, la partecipazione in tali veicoli ed a far sì che questi non assumano debiti di natura finanziaria nei confronti di terzi che non siano espressamente da questi dichiarati postergati nel loro soddisfacimento a tali finanziamenti. In relazione al POC 2016 l'emittente, sempre a garanzia dei portatori dei titoli, ha invece assunto l'impegno di realizzare, con le somme derivanti dalla sottoscrizione, investimenti core per il tramite di Figerbiella srl conferendo al contempo mandato irrevocabile alla stessa, nell'interesse dei per procedere alla liquidazione bondholders. degli fiduciariamente amministrati accreditando poi le somme così realizzate a favore di questi e ciò in presenza di un inadempimento rispetto alle previsioni del relativo regolamento. Garanzia sostanzialmente analoga assiste infine i portatori delle obbligazioni NPL Italian Oppotunities.

Le Obbligazioni convertibili risultano tutte quotate sul mercato AIM/Italia organizzato e gestito da Borsa Italiana ed immesse nel sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli Spa in regime di dematerializzazione mentre i prestiti "NPL Italian Oppotunities" e "NPL Global" sono quotati presso il Third Market organizzato e gestito dalla Borsa di Vienna. In forza dei vari regolamenti CdR si è riservata la facoltà di procedere all'estinzione anticipata di tali prestiti permettendo però in ogni caso ai portatori dei POC l'esercizio del diritto di conversione.

I "Debiti costituiti da titoli di credito" sono rappresentati integralmente da strumenti finanziari non partecipativi il cui rendimento e/o rimborso è indicizzato all'andamento del titolo BGS ed in particolare:

- da n. 544.069 strumenti finanziari denominati "Conv2013" emessi a seguito dell'OPS avente come noto ad oggetto massime n. 3.200.000 azioni BGS. Gli stessi, in armonia col relativo regolamento di emissione, risultano valorizzati unitariamente ad € 1,0189 muovendo dal fair value delle azioni BGS alla chiusura dell'esercizio.
- di n. 1.070.474 strumenti finanziari denominati "Ex ARisc" emessi a seguito della conversione di n. 1.500.000 azioni A Riscattabili in 429.526 azioni A. Il valore contabile degli stessi risulta integralmente azzerato atteso che il valore attribuito in bilancio alle azioni BGS risulta inferiore al prezzo floor previsto nel relativo regolamento.

La ripartizione dei Debiti secondo area geografica è riportata nella

tabella seguente.

	Totale	
Area geografica		Italia
Obbligazioni	7.963.852	7.963.852
Obbligazioni convertibili	13.678.240	13.678.240
Debiti verso altri finanziatori	76.153	76.153
Debiti verso fornitori	642.314	642.314
Debiti rappresentati da titoli di credito	554.378	554.378
Debiti verso imprese controllate	331.539	331.539
Debiti tributari	55.527	55.527
Altri debiti	681.969	681.969
Debiti	23.983.972	23.983.972

E) Ratei e Risconti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	
Ratei passivi	79	-79	0	
Totale ratei e risconti passivi	79	-79	0	

A) Valore della produzione

	Periodo corrente	Periodo precedente	Variazione
Valore della Produzione	418.685	55.343	363.342
TOTALE	418.685	55.343	363.342

	Periodo corrente	Periodo precedente	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	99.300	0	99.300
Altri ricavi e proventi	319.385	55.343	264.042
Totale	418.685	55.343	363.342

Alla formazione della voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" concorrono ricavi per prestazioni di cui 95 €/mgl rese a favore di società controllate.

Gli "Altri ricavi e proventi" conseguono per la larga parte da riaddebiti di costi alle diverse società controllate (287 €/mgl) da sopravvenienze attive (20 €/mgl) nonché dalla plusvalenza conseguente al conferimento della partecipazione di Advance Corporate Finance srl in Advance SIM SpA (7 €/mgl).

B) Costi della produzione

	Periodo corrente	Periodo precedente	Variazione
Costi della produzione	907.556	730.231	177.325
TOTALE	907.556	730.231	177.325

	Periodo corrente	Periodo precedente	Variazione
Materie prime, sussidiarie e merci	444	314	130
Servizi	752.255	446.159	306.096
Godimento di beni di terzi	12.169	12.363	-194
Costi per il personale	7.700	0	7.700
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	23.235	216.746	-193.511
Ammortamento immobilizzazioni materiali	267	267	0
Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	60.507	11.288	49.219
Accantonamento per rischi	0	0	0
Oneri diversi di gestione	50.979	43.094	7.885
Totale	907.556	730.231	177.325

I costi per servizi sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

Circa gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriale si precisa che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Infine, gli oneri diversi di gestione riguardano costi di diversa natura non altrove classificabili

C) Proventi e oneri finanziari

	Periodo corrente	Periodo precedente	Variazione
Proventi e oneri finanziari	-836.880	217.429	-1.054.309
TOTALE	-836.880	217.429	-1.054.309

	Periodo corrente	Periodo precedente	Variazione
Da partecipazione	0	258.665	-258.665
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	1.001.273	816.658	184.615
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	33.380	3.650	29.730
Proventi diversi dai precedenti	55.659	11.810	43.849
Interessi e altri oneri finanziari	-1.927.192	-873.375	-1.053.817
Utili (perdite) su cambi	0	21	-21
Totale	-836.880	217.429	-1.054.309

I proventi "Da partecipazione" sono relativi, per l'anno 2016, all'adeguamento del valore di iscrizione degli strumenti finanziari non partecipativi "Ex ARisc" (196 €/mgl) e all'adeguamento del valore di iscrizione degli strumenti finanziari convertibili 2013 (63 €/mgl). Tali proventi non maturano per contro nel trascorso esercizIo stante la ripresa di valore interessante le azioni Borgosesia SpA a cui detti strumenti sono collegati (cfr. Interessi e altri oneri finanziari).

I proventi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni conseguono a rapporti finanziari intrattenuti con società controllate.

Gli interessi ed altri oneri finanziari comprendono gli oneri maturati sui prestiti obbligazionari (1.347 €/mgl), di cui 284 €/mgl imputabili all'effetto portato dalla rilevazione degli stessi sulla base del metodo del costo ammortizzato, oltre alle retrocessioni ai possessori degli strumenti finanziari non partecipativi "Ex A Risc" (430 €/mgl) e ai possessori degli strumenti finanziari convertibili 2013 (139 €/mgl) in dipendenza del risultato utile conseguito da CdR Replay srl.

Altri proventi finanziari

	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	0	0	0	409	409
Altri proventi finanziari	0	19.661	0	60.698	80.359
Altri interessi finanziari	0	1.001.273	0	8.271	1.009.544
Totale	0	1.020.934	0	69.378	1.090.312

Interessi e altri oneri finanziari

	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi su POC	0	0	0	1.183.353	1.183.353
Interessi su PO	0	0	0	163.565	163.565
Interessi Bancari	0	0	0	0	0
Strumenti finanziari	0	0	0	569.206	569.206
Interessi su finanziamenti	0	7.642	0	0	7.642
Altri oneri su operazioni finanziarie	0	0	0	3.426	3.426
Totale	0	7.642	0	1.919.550	1.927.192

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

	2017	2016	Variazione
Rettifiche di valore di attività finanziarie	2.159.956	630.315	1.529.641
TOTALE	2.159.956	630.315	1.529.641

Trattasi degli adeguamenti del valore di carico delle partecipazioni operati in conformità al metodo del patrimonio netto. Le stesse risultano così dettagliate:

Rivalutazioni

	2017	2016	Variazioni
Partecipazioni in CdR Funding S.r.l.	470.783	245.755	225.028
Partecipazioni in Figerbiella S.r.l.	30.443	31.352	(909)
Partecipazioni in CdR Recovery RE S.r.l.	297.837	592.782	(294.947)
Partecipazioni in Advance SIM	65.242	0	65.242
Partecipazioni in CdR Funding 2 Srl	1.785	105.178	(103.393)
Partecipazioni in Non Performing Assets Srl	49.638	50.859	(1.221)
Partecipazioni in CdR Replay Srl	1.249.665	0	1.249.665
Partecipazione in Advance Coporate Finance Srl	0	29.112	(29.112)
TOTALE	2.165.393	1.055.038	1.110.353

Svalutazioni

	2017	2016	Variazioni
Partecipazione in Cdr Securities S.r.l.	(5.437)	(3.952)	(1.485)
Partecipazione in CdR Replay Srl	0	(400.314)	400.314
Adeguamenti gestioni patrimoniali	0	(20.456)	(20.456)
TOTALI	(5.437)	(424.722)	419.285

Imposte sul reddito d'esercizio

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale/trasparenza fiscale
IRES	162.881	0	147.034	250.583	561.571
Totale	162.881	0	147.034	250.583	561.571

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

La società ha aderito al consolidato fiscale del "gruppo fiscale CdR Advance Capital" in qualità di consolidante.

La società, avvalendosi della procedura di consolidamento fiscale e compensando quindi elementi di reddito negativo, ha iscritto tra i "Proventi da adesione al regime di consolidato fiscale" quello derivante dalla compensazione di parte di questa col reddito imputato al "gruppo fiscale" dalle società consolidate e, tra le imposte anticipate, i vantaggi connessi all'utilizzo della quota residua in compensazione con imponibili fiscali futuri.

Informazioni sulla fiscalità differita:

	Importo del provento/onere periodo precedente	Importo del provento/onere periodo corrente	Imposte anticipate periodo precedente	Imposte anticipate periodo corrente	Effetti economici periodo precedente	Effetti economici periodo corrente
Costi deducibili in esercizi successivi (compenso amministratore)	93.600	16.640	22.464	3.994	22.464	-18.470
Eccedenza ROL	848.536	1.397.146	203.649	335.315	170.968	131.666
Perdite pregresse	342.231	0	82.135	0	-8.489	-82.135
Totale	1.284.367	1.413.786	308.248	339.309	184.943	31.061

	Importo del provento/onere periodo precedente	Importo del provento/onere periodo corrente	Imposte differite periodo precedente	Imposte differite periodo corrente	Effetti economici periodo precedente	Effetti economici periodo corrente
Effetto POC	384.731	732.321	107.340	175.757	-47.435	-68.417
Effetto POC da OIC	959.671	995.725	230.321	238.974	0	-8.653
Adeguamento partecipazioni	52.752	108.270	12.661	25.985	-610	-13.324
Totale	1.397.154	1.836.316	350.322	440.716	-48.045	-90.394

Tenuto conto del significativo numero di opportunità di investimento in corso di valutazione da parte delle società del Gruppo e della stimata profittevolezza delle stesse, è ragionevole ritenere che le imposte anticipate iscritte in bilancio possano essere oggetto di integrale recupero e ciò in un orizzonte temporale contenuto.

Impegni e rischi non risultati dallo stato patrimoniale

Gli impegni e i rischi non risultanti dallo stato patrimoniale attengono:

- ad una lettera di patronage "forte" rilasciata ad Intesa San Paolo nell'interesse di CdR Recovery RE Srl a fronte di mutui ipotecari (894€/mgl al 31.12.2017) sulla stessa gravanti ed il cui piano di ammortamento è stato, in dipendenza di ciò, modificato;
- per € 1.324.510 a fidejussioni rilasciate a compagnie di assicurazione ed a promissari acquirenti nell'interesse di Dimore Evolute Srl.
- per € 1.398.425a fideiussioni prestate al Comune di Lainate nell'interesse di Abitare Smart
- per € 5.054.540 da coobligazioni assicurative nell'interesse di Dimore Evolute Srl;
- per€ 3.394.192 da coobligazioni assicurative nell'interesse di Abitare Smart.

5.11 Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

Nella tabella di seguito riportata viene fornita una sintesi in ordine alle caratteristiche degli strumenti finanziari emessi dalla Società ed in circolazione alla chiusura dell'esercizio:

Denominazione	ISIN	Valore nominale/numero	Tasso di interesse /	Scadenza	Diritti e Condizioni di esercizio
Warr CdR Advance Capital 2012-2022	IT0004818685	strumenti n. 20.770.218	Rendimento n/a	30.06.2022	Convertibili in azioni di categoria A se la quotazione media mensile di queste supera Euro1,2 e secondo il seguente rapporto di esercizio, arrotondato alla quarta cifra decimale: Prezzo medio Mensile – Strike Price/ Prezzo medio Mensile – Prezzo di sottoscrizione
Strumenti Finanziari CdR conv. 2013	IT0004976160	n. 544.069	Indicizzato ai flussi netti connessi all'investimento in azioni Borgosesia SpA realizzato da CdR Replay	n/a	Il diritto alla corresponsione dei flussi è soggetto ai seguenti limiti e disposizioni: (i) i titolari degli strumenti avranno diritto alla corresponsione esclusiva dei flussi sino a che il loro ammontare non avrà raggiunto l'importo di Euro 1,0947 (l'''Importo Floor''); (ii) qualora i flussi eccedessero l'Importo Floor, i titolari degli strumenti avranno diritto alla corresponsione dei flussi nella misura del 50% della parte eccedente (l'''Importo Variabile''), sino a che l'ammontare complessivo dell'Importo Floor e dell'Importo Variabile non avrà raggiunto l'importo di Euro 1,40.
Strumenti Finanziari CdR ex Arisc 2013	IT0004977762	n. 1.070.474	Indicizzato agli utili netti realizzati da CdR replay srl	n/a	La partecipazione agli utili realizzati da CdR Replay è attribuita ai portatri degli strumenti: (i) nella percentuale forfettaria del 50% e (ii) con modalità tali per cui ad ogni strumento sia attribuito un importo massimo pari alla differenza fra Euro 1,40 e l'importo dato dalla somma fra Euro 1,0947 e l'ultima quotazione dei Warrant CdR Advance Capital 2012-2022 rilevata antecedentemente alla assegnazione dello strumento stesso.

CDR ADVANCE CAPITAL 2014-2019 - OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI 6,5%"	IT0005027807	Euro 4.950.000	6,5%	15.07.2019	Convertibile a scelta del portatore in azioni CdR Advance Capital Spa di categoria A (Azioni di Compendio) di nuova emissione nel rapporto di 2.000 (duemila) Azioni di Compendio ogni 22 (ventidue) Obbligazioni presentate per la conversione (corrispondente ad un valore di conversione implicito pari ad Euro 1,10).
CDR ADVANCE CAPITAL 2015-2021 - OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI 6%"	IT0005124653	Euro 4.950.000	6%	26.10.2021	Convertibile a scelta del portaotre in azioni CdR Advance Capital Spa di categoria A (Azioni di Compendio) di nuova emissione nel rapporto di 2.000 (duemila) Azioni di Compendio ogni 22 (ventidue) Obbligazioni presentate per la conversione (corrispondente ad un valore di conversione implicito pari ad Euro 1,10).
CDR ADVANCE CAPITAL 2016-2022 - OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI 5%"	IT0005224909	Euro 4.950.000	5%	21.12.2022	Convertibile a scelta del portaotre in azioni CdR Advance Capital Spa di categoria A (Azioni di Compendio) di nuova emissione nel rapporto di 2.000 (duemila) Azioni di Compendio ogni 22 (ventidue) Obbligazioni presentate per la conversione (corrispondente ad un valore di conversione implicito pari ad Euro 1,10).
NPL Italian Opportunities – obbligazioni TV	IT0005224917	Euro 1.455.000	4%	21.12.2021	Le obbligazioni hanno un valore di rimborso compreso fra 105 e 120 per ogni 100 di valore nominale a seconda dell'andamento dell'omonima operazione di cartolarizzazione realizzata da CdR Securities srl.
NPL Global – Obbigazioni 5%	IT0005277360	Euro 7.000.000	5%	07.08.2022	Le obbligazioni verranno rimborsate a scadenza alla pari.

Per ogni pertinente informazione sugli strumenti finanziari si rinvia al sito www.compagniadellaruota.com

5.12 Informazioni sulle transazioni con parti correlate

Di seguito si riporta un prospetto riepilogante le operazioni concluse con parti correlate in corso d'anno indicando per ciascuna di queste, quanto ai dati patrimoniali, il relativo saldo a fine esercizio e, quanto a quelli economici, l'importo complessivamente maturato:

Società	Immobilizzazioni finanziarie	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti commerciali e altri debiti	Strumenti finanziari	Ricavi Proventi	Costi Oneri
Andrea Zanelli e sue Parti	133.965		39.625	315.627	-	·
Correlate		407.400			204 757	
CdR Funding 2 Srl	4.608.911	197.489			391.757	
CdR Funding Srl	4.680.870	257.601	8.153		397.601	
CdR Recovery RE SrI	2.095.172				170.271	
CdR Replay Srl	394.158	331.351			294.617	
CdR Trust Unit Uno	21.500					
CdR Securities					25.668	
Cosmo Seri Srl in liq.	567.040	1.000	48.000		1.000	
Dimore Evolute Srl	1.138.939	89.661	4.813		89.661	
Figerbiella Srl	9.871	18.640	123.930		4.000	7.642
Advance SIM Spa			144.932			44.956
Borgosesia Spa	280.000		1.260			7.783
Non Performing Assets Srl	1.420.218	3.660			29.332	
Girardi & Tua Studio Trib e Soc		4.300	496.209		4.000	322.857
Mauro Girardi			15	7.282		72.800
Trust Liq. Cosmo Seri	11.438					
Abitare Smart		14.975			14.975	
S & B invest srl			36.528			
Totale	15.362.082	918.677	903.466	322.909	1.422.883	456.038

5.13 Informazioni sui compensi spettanti alla società di revisione legale e ad entità appartenenti alla sua rete

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti i compensi riconosciuti gli amministratori, ai sindaci ed ai revisori, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	Compensi
Amministratori	106.080
Sindaci	24.934
Revisori	52.650

5.14 Bilancio Consolidato

Il bilancio consolidato del "Gruppo Cdr Advance Capital" di cui la società è la capogruppo, è redatto dalla capogruppo stessa. Lo stesso è disponibile presso la sede di questa nonché consultando il sito internet www.compagniadellaruota.com.

5.15 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 *6 febbraio* è intervenuta, con riferimento all'operazione di acquisto del credito verso 02 sud est, la Liberazione a cui ha fatto seguito il pagamento del prezzo convenuto (cfr. paragrafo 3.3 Condizioni operative e sviluppo dell'attività)
- 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.
- In data odierna il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo piano industriale per il quinquennio 2018 2022, focalizzato sugli investimenti in *assets non preforming*, 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.

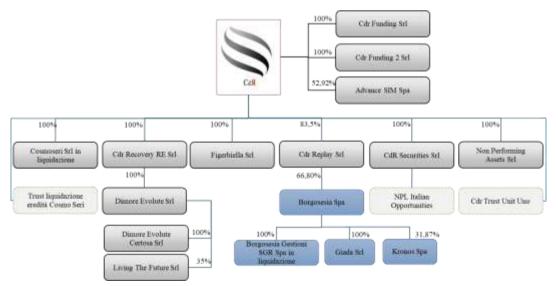
Il piano approvato prevede per contro, come detto, che la partecipazione in Advance SIM SpA non sia ricompresa nel perimetro della scissione, permanendo sotto il controllo di CdR Advance Capital SpA e ciò al fine di essere oggetto di una autonoma valorizzazione secondo un programma che allo stato prevede, 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.

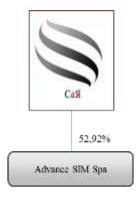
Con Advance SIM SpA il piano prevede la realizzazione di un accordo commerciale per lo sviluppo delle attività di *wealth management* sopra citate; tale accordo potrà poi essere rafforzato dal successivo acquisto da parte della nuova divisione "CdR" di una partecipazione di minoranza al capitale di Advance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

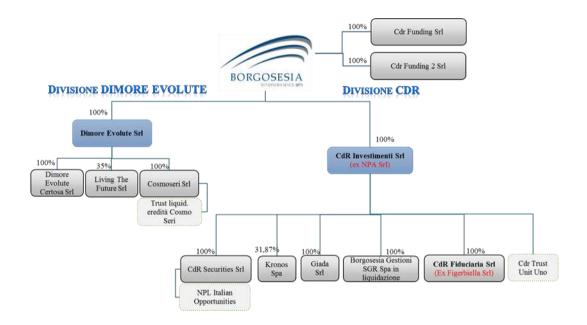
Situazione attuale



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 presiti 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 infra proposto dal Consiglio di Amministrazione, o dell'eventuale successiva distribuzione, sempre in natura, di altre riserve andranno ad incrementare in capo a Borgosesia S.p.A. 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.

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.

5.16 Prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio delle società che sottopongono CdR Advance Capital Spa ad una direzione e coordinamento (dati riclassificati secondo gli schemi di bilancio previsti dall'2424 c.c.)

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2016	31/12/2015
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali	878	1.170
II - Immobilizzazioni materiali	0	0
III - Immobilizzazioni finanziarie	1.262.315	1.251.315
Totale immobilizzazioni (B)	1.263.193	1.252.485
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I - Rimanenze	0	0
II - Crediti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	24.904	24.059
Totale crediti	24.904	24.059
III- Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide	0	0
Totale attivo circolante (C)	24.904	24.059
D) RATEI E RISCONTI	0	0
TOTALE ATTIVO	1.288.097	1.276.544
PASSIVO	31/12/2016	31/12/2015
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	20.000	20.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	154.977	154.977
IV - Riserva legale	337	0
V - Riserve statutarie	6.402	0
VI - Altre riserve	1.003.708	1.003.706
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	66.625	66.625
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	12.266	6.739
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	1.264.315	1.252.047
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	14.219	14.219
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	0	0
D) DEBITI		
Esigibili entro l'esercizio successivo	9.563	10.278
Totale debiti	9.563	10.278
E) RATEI E RISCONTI	0	0
TOTALE PASSIVO	1.288.097	1.276.544

CONTO ECONOMICO

	31/12/2016	31/12/2015
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.000	12.000
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	2.756	0
Totale altri ricavi e proventi	2.756	0
Totale valore della produzione	14.756	12.000
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
7) per servizi	136	146
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a),b),c) Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	293	1.293
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	293	293
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	0	1.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	293	1.293
14) Oneri diversi di gestione	1.112	1.380
Totale costi della produzione	1.541	2.819
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	13.215	9.181
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese collegate	356	337
Totale proventi da partecipazioni	356	337
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	604	571
Totale interessi e altri oneri finanziari	604	571
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-248	-234
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	12.967	8.947
20) Imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	701	2.208
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	701	2.208
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	12.266	6.739

Si precisa come nel corso dell'esercizio nessuna attività economica e/o finanziaria sia stata conclusa fra CdR e Dama Srl.

5.17 Conclusione e destinazione del risultato d'esercizio

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Vi invitiamo all'approvazione dello stesso proponendoVi di destinare l'utile netto conseguito – considerate le 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 posto in 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 e che di questi, quelli posti in distribuzione da CdR Replay, pari ad 1.171 €/mgl, risulteranno erogati mediante l'assegnazione di complessive n. 993.642 azioni ordinarie Borgosesia SpA – sulla base di una valutazione unitaria delle stesse 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 B 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.

Biella, 23 maggio 2018

In nome e per conto del
Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Mauro Girardi
(in originale firmato)

6. RELAZIONE SOCIETA' DI REVISIONE

Deloitte.

Deloitte & Touche S.p.A. Galleria San Federico, 54 10121 Torino Italia

Tel: +39 011 55971

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

Agli Azionisti della CdR Advance Capital S.p.A.

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato di CdR Advance Capital S.p.A. e sue controllate ("Gruppo CdR"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria ai 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative ai bilancio che includono anche la sintesi del più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo CdR al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società CdR Advance Capital S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo d'informativa

Richiamiamo l'attenzione sull'informativa fornita dagli Amministratori nella relazione sulla gestione e nelle note esplicative in merito all'acquisizione del controllo, avvenuta in data 12 dicembre 2017, della Borgosesia S.p.A. (società quotata sul Mercato Telematico Azionario) e, conseguentemente, delle attività ad essa riconducibili, tra cui la partecipazione pari al 31,87% detenuta in Kronos S.p.A., e dei rischi connessi all'accollo delle passività potenziali e delle garanzie personali gravanti indirettamente su Borgosesia S.p.A.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tali aspetti.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Ancona Bari Bergamo Bologne Brescio Caglieri Firenze Genova Mivano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Verone Sode Legale: Via Torino, 25 - 20144 Miliano | Capitale Sociale: Euro 16.328.220,80 Lv.
Cocher Faucale/Registro delle Imprese Miliano n. 03049560166 - R.E.A. Miliano n. 1720/39 | Parista NAv. IT 03049560166

Il norme Delottie si infensor a una o più delle seguenti enotà. Delotue Touche Tohnatsu Limited, una poderà inglese a responsabilità limitata ("DITL"), le member firm aderenti al suo network e in entetà a esse correlate. DITL e clascuma delle sue member firm sono entità giuridizamente separato e indipendenti tra lono. DITL (dancerinata anche "Delotte Giobal") non formace servizi ai clienti al sineti a leggere finformativa comoleta relativo alla descrizione della struttura legale di Delotte Touche Tohnwasu. L'imited e delle sue member firm all'indiritazo www.delotte.com/attout.

© Deloste & Touche S.p.A.

Deloitte

2

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo CdR di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo CdR Advance Capital S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo CdR.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gii errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta ia durata della revisione contabile. Inoltre:

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a
 comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a
 tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.
 Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non
 individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode
 può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o
 forzature del controllo interno.
- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo.
- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stirne contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.
- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a rifiettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento.

Deloitte

3

- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- Abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese
 o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un gludizio sul bilancio
 consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di
 revisione contabile del Gruppo CdR. Siamo gli unici responsabili del gludizio di revisione sul bilancio
 consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della CdR Advance Capital S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Gruppo CdR al 31 dicembre 2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 7208 al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato del Gruppo CdR al 31 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo CdR al 31 dicembre 2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Franco Chiavazza

DELOTTE & TOUCHE'S.p.A.

Socio

Torino, 7 giugno 2018



Defoltte & Touche S.p.A. Galleria San Federico, 54 10121 Torino

Tel: +39 011 55971 www.delokte.it

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

Agli Azionisti della CdR Advance Capital S.p.A.

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della CdR Advance Capital S.p.A. (la "Società") costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione "Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione sull'informativa fornita dagli Amministratori nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa in merito all'acquisizione del controllo, avvenuta in data 12 dicembre 2017, della Borgosesia S.p.A. (società quotata sul Mercato Telematico Azionario e la cui partecipazione è detenuta attraverso la controllata CdR Replay S.r.l.) e, conseguentemente, delle attività ad essa riconducibili, tra cui la partecipazione pari al 31,87% detenuta in Kronos S.p.A., e dei rischi connessi all'accollo delle passività potenziali e delle garanzie personali gravanti indirettamente su Borgosesia S.p.A.

Il nostro giudizio non è espresso con rillevi in relazione a tali aspetti.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte dei controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Ancona Rur. Bengano Bologna Evecco Caglasi Fientro Gonovo Malah Nepoli Padovo Parmo Roma Toreno Trengo Verone Sede Legale: Va Toriona, 25 - 70144 Milano I Capitale Sociale: Euro 10.328.22000 (v. Codice Rocalistinggiato de

dinome Debatas si inference a uma e prò delle seguenti entrita. Debatate Tourite Tohnatou Umbed, uma occusió agrese a responsabilità lamitata ("DCTL"), le member firm aderenti al suo represió e le entrità a esse corrette. DTTL, e descrità delle sue member firm sono entrità giundicamente seguritire e indipendenti tra fonc. DTTL (plenominata anche "Debatate Gobali") non fotnoce servati ai vicinata a leggere infromatme completa relativa alla dissociatione delle sinuncia legale di Debatate Tourite Tou

O Delatte & Touche S p.A.

Deloitte

2

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile; inoltre:

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.
- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante al fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società.
- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.
- Siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento.
- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Deloitte

3

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della CdR Advance Capital S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Società al 31 dicembre 2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della CdR Advance Capital S.p.A. al 31 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società ai 31 dicembre 2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Franco Chiavazza

DELOITTE & TOUCHE SX

Socio

Torino, 7 giugno 2018

7. RELAZIONE COLLEGIO SINDACALE

CdR Advance Capital S.p.A. Via Aldo Moro 3/A, Biella

Capitale sociale: Euro 171.138,54 i.v.

Numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Biella e Codice Fiscale n. 02471620027

Relazione del Collegio sindacale all'Assemblea degli Azionisti ai sensi dell'art.2429, comma 2, del Codice Civile

Signori Azionisti,

La presente relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito presso la sede della società, nei 15 giorni precedenti la data della prima convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio oggetto di commento.

L'organo di amministrazione ha reso disponibili i seguenti documenti, relativi all'esercizio chiuso al 31/12/2017:

- progetto di bilancio e bilancio consolidato, completo di nota integrativa;
- relazione sulla gestione.

L'impostazione della presente relazione richiama la stessa struttura di quella utilizzata per l'esercizio precedente.

L'attività di revisione legale dei conti, ai sensi dell'articolo 2409-*bis* e seguenti del Codice Civile, è stata svolta dalla Società di Revisione legale DELOITTE & TOUCHE S.P.A.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, il Collegio ha incontrato la società incaricata della revisione legale, al fine dello scambio di dati e informazioni rilevanti ai sensi dell'articolo 150, comma 3, del TUF.

La relazione della Società di Revisione legale DELOITTE & TOUCHE S.P.A. ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 relativa al bilancio chiuso al 31/12/2017 è stata predisposta e rilasciata in data 7 giugno 2018 e la stessa non evidenzia rilievi per deviazioni significative, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio, ma unicamente richiama l'attenzione sull'informativa fornita dagli Amministratori nella relazione sulla gestione e nelle note esplicative in merito all'acquisizione del controllo, avvenuta in data 12 dicembre 2017, della Borgosesia S.p.A. (società quotata sul Mercato Telematico Azionario) e, conseguentemente, delle attività ad essa riconducibili, tra cui la partecipazione pari al 31,87% detenuta in Kronos S.p.A., e dei rischi connessi all'accollo delle passività potenziali e delle garanzie personali gravanti indirettamente su Borgosesia S.p.A.

La Società di revisione ha svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n.720B al fine di

esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della Società C.d.R. Advance Capital S.p.A. con il bilancio d'esercizio della Società al 31/12/2017.

A loro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio della Società /12/2017.

Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il Collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È quindi possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2017) e quello precedente (2016). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2017 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti, avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

Le attività svolte dal Collegio sindacale hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte e documentate le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

In particolare, abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. Abbiamo partecipato a n.1 assemblea degli azionisti e a n. 9 adunanze dell'Organo Amministrativo, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il

funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Il Collegio sindacale ha, quindi, periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione. I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del Collegio sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti e i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il Collegio ha esaminato il progetto di bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017 e ha preso visione del bilancio consolidato alla medesima data. Il Collegio, per quanto di sua conoscenza, rileva che nella predisposizione del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato non sono state derogate norme di legge.

L'organo di amministrazione ha predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c..

Tali documenti sono stati consegnati al Collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art.2429, comma 1, c.c..

Non essendogli demandata la funzione di revisione legale, il Collegio ha vigilato sull'impostazione generale del bilancio, sulla sua generale conformità alla legge, per quanto concerne la sua formazione e struttura e, a tale riguardo non vi sono osservazioni particolari da riferire. Il Collegio ha verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e, anche a tale riguardo, non vi sono osservazioni da riferire.

Il Consiglio di Amministrazione ha dettagliatamente descritto nella Relazione sulla Gestione e nelle Note, la formazione del risultato di esercizio e gli eventi che lo hanno generato.

Conclusioni

Il Collegio Sindacale, considerate anche le risultanze dell'attività svolta dalla Società di Revisione, per i profili di propria competenza non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto e approvato dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 27 aprile 2018, né alla proposta di destinazione del risultato di esercizio così come formulata dal medesimo Consiglio di

Amministrazione.

Vi ringraziamo della fiducia accordataci.

Relazione conclusa e sottoscritta in Genova il giorno 8 giugno 2018

In originale f.to Il Collegio sindacale

Alessandro Nadasi Andrea Foglio Bonda

Alberto Solazzi