



COMUNICATO STAMPA

24 aprile 2019

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI CDR ADVANCE CAPITAL – SOCIETA' QUOTATA ALL'AIM ITALIA – HA APPROVATO IL BILANCIO 2018 CHE EVIDENZIA IN SINTESI I SEGUENTI RISULTATI:

- **DATI ECONOMICI:**
 - **VOLUME DI PRODUZIONE, COMPRENSIVO DEI RIALLINEAMENTI A FAIR VALUE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE, E DEL MARGINE OPERATIVO, RISPETTIVAMENTE PARI A 16.206 E 4.254 €MGL (15.900 E 6.246 €MGL NEL 2017);**
 - **UTILE NETTO CONSOLIDATO A 1.798 €MGL (2.787 NEL 2017);**
 - **UTILE CIVILISTICO A 449 €MGL (+ 1.336 €MGL NEL 2017)**
- **NAV DELLE AZIONI A 1,7244 (CALCOLATO SUL NUMERO DI AZIONI IN CIRCOLAZIONE ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO ED AVUTO CONTO DELLE DIVERSE VARIAZIONI PATRIMONIALI INTERVENUTE) ;**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE POSITIVA PER 10.267 €MGL (15.031 €MGL NEL 2017)**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA COMPLESSIVA NEGATIVA PER 7.948 €MGL (6.296 €MGL NEL 2017) A FRONTE DI UN PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO AL LORDO DELLE QUOTE DI TERZI DI 26.656 MIGLIAIA DI EURO (27.590 MIGLIAIA DI EURO NEL 2017).**

IL CDA HA APPROVATO INOLTRE

- **DI DESTINARE L'UTILE AD UNA RISERVA INDISPONIBILE**

BILANCIO DELLA SOCIETÀ E DEL GRUPPO

Il Consiglio di Amministrazione di Cdr Advance Capital Spa (CdR) ha approvato la bozza di bilancio della Società e del Gruppo riferito al 31 dicembre 2018, ossia alla chiusura del settimo esercizio successivo a quello di ammissione a quotazione delle azioni di categoria A avvenuta il 26 luglio 2012, dal quale emergono:

- Un utile netto ed un margine operativo consolidato, rispettivamente di 1.798 €mgl e di 4.254 €mgl, in linea con le previsioni del business plan 2018-2022 ma in contrazione rispetto al precedente esercizio (2.787 €mgl e 6.246 €mgl) a ragione (a) degli effetti portati dal minor utile conseguito con riferimento all'intervento di Milano, Via Cosenz 13 rispetto al fair value dello stesso stimato in precedenti esercizi (b) dalla svalutazione, tra le altre, delle partecipazioni in Kronos SpA e – per la parte di questa non destinata alla dismissione - in Advance SIM SpA; (c) dall'assenza di proventi, pur connessi al business tipico del Gruppo, a formazione pluriennale quali quelli che nel 2017 avevano contribuito alla formazione del risultato d'esercizio per Euro 2.306 miglia in dipendenza dell'acquisto del controllo di Advance Sim SpA e Borgosesia SpA.; (d) effetto derivante dal primo consolidamento integrale del "Gruppo Borgosesia" che nell'anno, stante la sua sostanziale inattività, registra una perdita di 565 €mgl;
- un utile netto della capogruppo di 449 €mgl, del pari inferiore al precedente

esercizio (1.336 €mgl) a ragione, per buona parte, delle medesime circostanze incidenti sul risultato consolidato;

- un volume della produzione consolidata a 16.206 €mgl comprensivo dell'effetto di riallineamento netto degli investimenti immobiliari (15.900 €mgl nel 2017);
- costi operativi consolidati netti per 11.771 €mgl (9.790 €mgl nel 2017);
- proventi ed oneri finanziari netti consolidati negativi per 3.014 €mgl (1.975 €mgl nel 2017);
- un patrimonio netto consolidato, al netto delle quote di terzi, pari a 24.257 €mgl (22.614 €mgl nel 2017);
- un patrimonio netto consolidato, al lordo delle quote di terzi, pari a 26.657 €mgl in decremento rispetto al precedente esercizio (27.590 €mgl nel 2017) anche a ragione del deconsolidamento di Advance SIM SpA;
- una posizione finanziaria netta a breve positiva per 10.267 €mgl, che si confronta con 15.031 €mgl dell'esercizio 2017;
- una posizione finanziaria netta complessiva negativa per 7.948 €mgl (6.296 €mgl nel 2017).

Su base consolidata il NAV delle azioni di classe A (originariamente collocate in fase di IPO, nel luglio 2012, ad €1,00 e di pre IPO, nell'aprile precedente, ad €0,93) si attesta ad €1,7244, calcolato sul numero di azioni in circolazione alla chiusura dell'esercizio ed avuto conto delle diverse variazioni patrimoniali intervenute, così come desumibile dal prospetto sotto riportato che mette in evidenza l'entità del NAV anche al lordo della cedola 2017:

NAV		
Poste di patrimonio netto	Azioni A	Azioni B
Riserva sovrapprezzo	Euro 13.135.116	-
Capitale sociale	Euro 120.341	Euro 60.171
Utili ed accrescimenti patrimoniali spettanti alle Azioni A	Euro 8.761.109	-
Utili ed accrescimenti patrimoniali spettanti alle Azioni B	-	Euro 2.180.000
Patrimonio di competenza	Euro 22.016.566	Euro 2.240.171
Azioni in circolazione	12.767.624	6.383.811
NAV	Euro 1,7244	Euro 0,3509
Dividendo 2017	Euro 0,051	Euro 0,015123
NAV rettificato	Euro 1,7754	Euro 0,3660

Il bilancio separato della capogruppo evidenzia, come detto, un risultato utile di 449 €mgl sul quale incidono:

positivamente:

- i proventi operativi netti (2.488 €mgl);
- la rivalutazione delle partecipazioni detenute (644 €mgl) valutate con il metodo del patrimonio netto;
- gli effetti derivanti dalla rilevazione di fiscalità anticipata per 395 €mgl,

e, negativamente:

- gli oneri finanziari netti per 1.038 €mgl;
- i costi di struttura e correnti di esercizio (1.345 €mgl di cui 29 €mgl per ammortamenti e accantonamenti);
- le svalutazioni delle partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto per 639 €mgl

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

Il Cash Flow consolidato si attesta a 0,6 €mln (2,9 €mln al 31.12.2017) mentre l'Ebitda, pari a 6,366 €mln a fine 2017, è pari a 4,4 €mln alla fine dell'esercizio. Si sottolinea peraltro come tali indicatori risultino scarsamente significativi in relazione all'attività esercitata dal Gruppo.

PRESTITI OBBLIGAZIONARI

Si evidenzia come nell'esercizio la Capogruppo abbia collocato per un nominale di Euro 1.795 migliaia un nuovo prestito obbligazionario (Jumbo 2018-2025 – 2,75%).

Alla chiusura dell'esercizio la stessa risulta quindi avere complessivamente in essere i seguenti prestiti obbligazionari:

Denominazione	Tasso	ISIN	Outstanding	Scadenza
POC 2014-2019	6,50%	IT0005027807	4.950.000	15/07/2019
POC 2015-2021	6%	IT0005124653	4.950.000	26/10/2021
POC 2016-2022	5%	IT0005224909	4.950.000	21/12/2022
NPL Italian Opportunities 2016-2021	4%	IT0005224917	1.455.000	21/12/2021
NPL Global 2017-2022	5%	IT0005277360	7.000.000	07/08/2022
Jumbo 2018-2025	2,75%	IT0005347171	1.795.000	01/10/2025

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Il Consiglio Di Amministrazione, preso atto che il risultato utile conseguito dalla Capogruppo è (i) oggettivamente riferibile al complesso aziendale destinato ad essere trasferito in forza della scissione parziale e proporzionale a favore di Borgosesia Spa, approvata dagli Azionisti il 21 dicembre scorso; (ii) comunque imputabile alla valutazione con il metodo del Patrimonio Netto di talune partecipazioni senza che a ciò abbia ancora fatto seguito la distribuzione del relativo dividendo, ha deliberato di destinare integralmente lo stesso ad una riserva indisponibile.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Dopo la chiusura dell'esercizio si segnalano gli accadimenti di rilievo di seguito riportati:

- In data **15 gennaio** la delibera dell'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 21 dicembre scorso è stata iscritta presso il competente Registro delle Imprese e, in dipendenza di ciò, tra l'altro, è divenuta efficace la modifica dalla stessa apportata al Regolamento dei "Warrant CdR Advance Capital S.P.A. 2012-2022".
- In data **24 gennaio** il Gruppo ha effettuato un ulteriore investimento in Lake Holding Srl per Euro 415 mila;
- in data **30 gennaio** il Consiglio di Amministrazione di CdR Advance Capital SpA, preso atto delle dimissioni rassegnate dal Sig. Franco Sala nell'ambito di un programmato avvicendamento nei ruoli apicali del settore immobiliare del Gruppo ha proceduto a cooptare nella carica di consigliere di amministrazione il Dott. Davide Schiffer designando al contempo lo stesso anche a quella di consigliere delegato di CdR Recovery RE. Nella stessa seduta il Consiglio di Amministrazione, in linea con le previsioni del Progetto di Scissione, al solo fine di assicurare, anche dopo l'eventuale esercizio dei "Warrant CdR Advance Capital 2012-2019", il permanere del rapporto di 2:1 fra azioni di Categoria A ed azioni di Categoria B, ha deliberato, avvalendosi della delega conferitagli dagli azionisti del 30 aprile 2014, di procedere ad un aumento di capitale per Euro 44.700, mediante l'emissione, al prezzo unitario di Euro 0,00894, di massime n. 5.000.000 di azioni di Categoria B riservate in sottoscrizione ai soli titolari di queste prevedendo peraltro che l'assegnazione delle azioni di compendio al predetto aumento sia effettuata, previa loro integrale liberazione, solo nella misura necessaria a mantenere inalterato il citato rapporto. Nella medesima data inoltre, in dipendenza dell'ultimazione della procedura di liquidazione volontaria di CdR Replay Srl, le n. 5.359.552 Azioni Borgosesia SpA di proprietà della stessa sono state trasferite alla controllante CdR Advance Capital SpA.
- In data **1° febbraio**, alla chiusura del primo mese solare ricompreso nel periodo di esercizio dei "Warrant CdR Advance Capital 2012 – 2019", CdR Advance Capital SpA ha proceduto all'annullamento di complessivi n. 9.637.019 warrant esercitati ed alla conseguente emissione di n. 3.874.174 azioni di Categoria A. Al solo fine poi di assicurare il permanere del rapporto di 2:1 fra azioni di Categoria A ed azioni di Categoria B, sono state contestualmente sottoscritte n. 1.937.087 azioni di tale ultima categoria, emesse a valere sulla delibera di aumento di capitale sociale adottata dal Consiglio di Amministrazione il 30 gennaio precedente. In tale contesto e sempre in pari data, Dama srl ha comunicato l'esercizio, alla data del precedente 31 gennaio, di n. 6.567.780 Warrant CdR Advance Capital S.p.A. 2012 - 2019 (già "Warrant CdR Advance Capital S.p.A. 2012 - 2022") sottoscrivendo per l'effetto n. 2.640.313 azioni di categoria A di CdR e portando la propria partecipazione nel capitale nella stessa, tenuto conto della contestuale sottoscrizione di n. 1.822.797 Azioni di Categoria B, dal 31,43% al 42%. In dipendenza di ciò la stessa ha assunto l'impegno, ai sensi dell'art. 49, comma 1, let. (e) del Regolamento Consob 119171/99 a cedere in ogni caso a parti non correlate entro i 12 mesi successivi le azioni CdR eccedenti il 36,43% del relativo capitale, impegnandosi altresì, nelle more, a non esercitare i diritti di voto derivanti dalle azioni eccedenti tale soglia;
- In data **13 febbraio** il Consiglio di Amministrazione di CdR Advance Capital SpA, prendendo atto dell'assenza di eventi eccezionali in grado di incidere sulla valutazione a base del conferimento della partecipazione in CdR Replay Srl operato a favore della società il 18 dicembre 2018 ha conseguentemente deliberato di depositare al competente Registro Imprese la dichiarazione di cui all'articolo 2443 del Codice Civile e quindi, in conformità alla delibera adottata dal Consiglio

di Amministrazione nella predetta data, l'emissione:

di n. 1.048.500 azioni di Categoria A;

di n. 524.250 azioni di Categoria B;

nonché l'assegnazione di n. 1.572.750 "Warrant CdR Advance Capital SpA 2012-2019" nel rapporto di un warrant ogni azione emessa segnalandosi come l'operazione abbia fruito dell'esenzione di cui all'articolo 34 ter comma 1, lett. a) del Regolamento Emittenti.

- Sempre in data **13 febbraio** il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia SpA, in previsione della Scissione, ha deliberato di procedere alla modifica della denominazione sociale di Giada srl, integralmente da questa controllata, in quella di BGS REC focalizzandone l'attività, previa assunzione di ogni pertinente autorizzazione, nell'acquisto di NPL e nella loro gestione per conto di intermediari bancari e finanziari.
- In data **1° marzo**, al termine del periodo di esercizio dei "Warrant CdR Advance Capital 2012 – 2019", CdR Advance Capital SpA ha proceduto all'annullamento di complessivi n. 12.366.459 warrant esercitati ed alla conseguente emissione di n. 4.971.433 azioni di Categoria A. In dipendenza di ciò ed al solo fine di assicurare il permanere del rapporto di 2:1 fra azioni di Categoria A ed azioni di Categoria B, in pari data sono state sottoscritte n. 2.485.717 azioni di tale ultima categoria, emesse a valere sulla delibera di aumento di capitale sociale adottata dal Consiglio di Amministrazione il 30 gennaio precedente nonché all'annullamento di 339.490 "Warrant CdR Advance Capital 2012 – 2019" non esercitati.
- In data **13 marzo** un istituto di credito attivo negli investimenti in *special situation* ha sottoscritto, per un controvalore di 3 milioni di euro, *notes* serie Alfa (senior) emesse da CdR Securities nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities. Le stesse beneficiano di un rendimento fisso del 7,5% annuo e, ferme le ipotesi di rimborso obbligatorio disciplinate dal relativo regolamento, avranno scadenza il 30 novembre 2022. La tranche emessa, di complessivi 3,2 milioni, è stata per il residuo sottoscritta da CdR Advance Capital SpA.
- In data **26 marzo** il Gruppo ha perfezionato attraverso Dimore Evolute – società integralmente controllata - l'acquisto di un complesso immobiliare a destinazione residenziale in corso di costruzione sito in Milano, Via Lattanzio 2-4 di cui la stessa era risultata aggiudicataria nel novembre scorso nell'ambito di un procedimento competitivo. L'operazione, comportante l'investimento complessivo di Euro 2,6 milioni oltre IVA, risulta essere stata finanziata, quanto ad Euro 2,1 milioni, mediante parziale accollo del credito di Euro 2,5 milioni in passato acquistato dal Gruppo – e riferito all'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities - e, per il residuo, attingendo alle disponibilità correnti.
- In data **27 marzo** CdR Advance Capital SpA ha perfezionato l'acquisto, da due intermediari finanziari nazionali, di crediti *non performing*, del complessivo valore nominale di Euro 3,5 milioni, vantati nei confronti del medesimo debitore e pressoché integralmente assistiti da ipoteca di primo grado insistente su di un immobile sito Roma. L'acquisto – che ha comportato un investimento di 1,4 milioni già integralmente corrisposti alle controparti - risulta finalizzato alla successiva cartolarizzazione, in tutto od in parte, dei crediti stessi nell'ambito della operazione NPL Italian Opportunities promossa da CdR Securities srl.
- In data **2 aprile** Borgosesia Gestioni SGR SpA, società controllata dal Gruppo CdR attraverso Borgosesia Spa, ha approvato l'istituzione del primo Fondo Immobiliare Alternativo chiuso, riservato a investitori qualificati, denominato BGS Opportunity Fund I e destinato ad investire in *assets* immobiliari nell'ambito di *special*

situations. Il tasso obbiettivo annuo è fissato nel 10% e la raccolta attesa - nell'arco del periodo di collocamento di complessivi 24 mesi – è di massimi euro 30 milioni.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'andamento della gestione per l'esercizio in corso risulterà significativamente influenzato dai tempi di esecuzione del processo di ristrutturazione societario a base del piano industriale approvato in passato 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 di disponibilità liquide o equivalenti pari ad Euro 200 migliaia.

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

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

CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare in prima convocazione per il giorno 26 giugno 2019, ed occorrendo in seconda per il 27 giugno 2019, l'Assemblea Ordinaria degli azionisti per l'approvazione del bilancio d'esercizio.

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

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

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

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

PROSPETTI BILANCIO CONSOLIDATO

Situazione Patrimoniale – Finanziaria

(in euro)

ATTIVO	31.12.2018	31.12.2017
ATTIVO NON CORRENTE	21.687.337	40.060.502
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	356.922	2.736.029
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	478.813	495.028
INVESTIMENTI IMMOBILIARI	2.277.075	24.617.500
PARTECIPAZIONI IN SOCIETA' VALUTATE AL PN	1.414.813	1.000.570
PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE	12.163.562	6.466.584
CREDITI FINANZIARI NON CORRENTI	649.584	314.570
ALTRI CREDITI NON CORRENTI	26.000	60.947
TITOLI DISPONIBILI PER LA VENDITA	1.178	1.178
IMPOSTE ANTICIPATE	4.319.390	4.368.096
ATTIVO CORRENTE	53.743.781	28.710.116
RIMANENZE	25.071.410	3.420.001
CREDITI COMMERCIALI	6.543.666	4.287.684
CREDITI FINANZIARI CORRENTI	9.849.372	3.191.831
TITOLI DETENUTI PER LA NEGOZIAZIONE	1.070.429	9.176.373
ATTIVITA' IN DISMISSIONE	1.870.500	
ALTRI CREDITI	1.443.927	1.290.342
DISPONIBILITA' LIQUIDE	7.894.476	7.343.885
TOTALE ATTIVO	75.431.117	68.770.618

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	31.12.2018	31.12.2017
PATRIMONIO NETTO	26.656.521	27.590.049
CAPITALE SOCIALE	180.512	171.139
RISERVE	16.844.564	16.261.148
UTILI (PERDITE) CUMULATI	5.434.009	3.395.023
UTILI (PERDITE) DEL PERIODO	1.797.652	2.786.676
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	24.256.737	22.613.986
PATRIMONIO NETTO DI TERZI	2.399.784	4.976.063
PASSIVO NON CORRENTE	23.953.657	26.187.544
STRUMENTI FINANZIARI	634.608	504.706
PRESTITI OBBLIGAZIONARI oltre 12 m	18.865.502	21.642.092
DEBITI VERSO BANCHE	0	0
ALTRI DEBITI	871.459	823.667
IMPOSTE DIFFERITE	2.920.747	2.197.374
FONDI PER IL PERSONALE	55.787	38.552
FONDI PER RISCHI E ONERI	605.554	981.153
PASSIVO CORRENTE	24.820.940	14.993.025
DEBITI VERSO BANCHE	2.192.871	4.055.495
PRESTITI OBBLIGAZIONARI entro 12 m	4.881.721	
DEBITI FINANZIARI	1.472.777	625.790
DEBITI COMMERCIALI	12.275.301	9.025.432
ALTRI DEBITI	3.998.270	1.286.309
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	75.431.117	68.770.618

Conto Economico e Conto Economico Complessivo

(in unità di euro)

	31.12.2018	31.12.2017
RICAVI	15.927.459	5.830.078
ADEGUAMENTO AL FAIR VALUE DEI CREDITI NON PERFORMING	5.126.506	2.049.709
VARIAZIONI DELLE RIMANENZE	-6.155.540	7.142.996
COSTI PER ACQUISTO DI BENI	-1.257.554	-2.877.598
COSTI PER SERVIZI	-12.293.297	-7.472.676
COSTI PER IL GODIMENTO BENI DI TERZI	-235.236	-229.659
COSTI DEL PERSONALE	-850.008	-678.380
ALTRI PROVENTI OPERATIVI	157.795	0
ALTRI COSTI OPERATIVI	-534.408	-499.416
RETTIFICHE DI VALORE DI PARTECIPAZIONI E TITOLI	3.399.311	2.103.798
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	-37.115	-135.597
RIVALUTAZIONI/(SVALUTAZIONI) DELLE ATTIVITA' IMMOBILIARI	1.150.048	877.469
ACCANTONAMENTI A FONDI RISCHI	-181.156	0
RISULTATO OPERATIVO	4.216.805	6.110.725
PROVENTI FINANZIARI	84.554	110.231
ONERI FINANZIARI	-3.098.776	-2.085.488
RISULTATO ANTE IMPOSTE	1.202.583	4.135.468
IMPOSTE SUL REDDITO	-212.497	-631.609
UTILE /(PERDITA) DA ATTIVITA' OPERATIVE IN ESERCIZIO	1.483.295	3.503.859
ATTIVITA' OPERATIVE CESSATE	0	0
UTILE /(PERDITA) DA ATTIVITA' OPERATIVE CEDUTE, AL NETTO DEGLI EFFETTI FISCALI	0	0
UTILE / (PERDITA) D'ESERCIZIO	1.483.295	3.503.859
UTILE/ (PERDITA) D'ESERCIZIO ATTRIBUIBILE A:		
Gruppo	1.797.652	2.786.676
Terzi	-314.357	717.183
UTILE/ (PERDITA) DEL PERIODO	1.483.295	3.503.859

Posizione Finanziaria Netta Consolidata

(in euro)	31.12.2018	31.12.2017
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		
- Disponibilità liquide	7.894.476	7.343.884
Totale cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	7.894.476	7.343.884
Crediti finanziari correnti (*)	9.849.372	3.191.831
Titoli disponibili per la negoziazione(**)	1.070.429	9.176.373
Totale attività finanziarie correnti	10.919.801	12.368.204
Prestito Obbligazionario - entro 12 mesi	-4.881.721	0
Debiti v/Banche (***)	-2.192.871	-4.055.495
Altri debiti finanziari correnti	-1.472.777	-625.790
Totale passività finanziarie correnti	-8.547.369	-4.681.285
Posizione finanziaria corrente netta	10.266.908	15.030.804
Crediti finanziari non correnti	649.584	314.570
Titoli disponibili per la negoziazione	1.178	1.178
Attività finanziarie non correnti	650.762	315.748
Prestito Obbligazionario - oltre 12 mesi	-18.865.502	-21.642.092
Debiti v/Banche	0	0
Passività finanziarie non correnti	-18.865.502	-21.642.092
Posizione finanziaria netta (****)	-7.947.832	-6.295.541

(*) Trattasi prevalentemente del credito acquistato dalla SGA (4 M€), del credito acquistato dalla Società Switch & Data (3,1 M€) e del credito acquistato dalla Società immobiliare Lattanzio S.r.l. (2,5 M€), nonché per la restante parte di finanziamenti minori.

(**) Trattasi degli strumenti finanziari Abitare Smart (1,1 M€).

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

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

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

Rendiconto Finanziario Consolidato
(in euro)

	31.12.2018	31.12.2017
Attività operativa		
Risultato dell'esercizio	1.483.295	3.503.858
Ammortamenti e svalutazioni	37.115	135.597
Effetto di riallineamento partecipazioni	-9.799	-2.070.418
Rettifiche di valore di altre partecipazioni e titoli	-587.555	-33.380
Rivalutazioni/svalutazioni degli investimenti immobiliari	-1.150.048	-877.469
Rivalutazioni/svalutazioni degli investimenti mobiliari	-5.126.506	-2.049.709
Variazione fondi per il personale e per rischi e oneri	-358.364	256.247
Variazione imposte differite/anticipate	772.079	-2.379.975
Variazione del capitale d'esercizio:		
- Rimanenze	21.651.409	39.999
- Crediti commerciali e altri crediti	-2.409.568	-1.932.809
- Debiti commerciali e altri debiti	5.918.083	7.345.580
Cash flow dell'attività operativa	20.220.140	1.937.521
Attività di investimento		
Investimenti netti in imm. Immateriali	2.313.414	-2.121.403
Investimenti netti in imm. Materiali	-55.697	-510.209
Investimenti netti in investimenti immobiliari	-19.812.345	-8.253.531
Variazione netta crediti finanziari e titoli	5.379.048	-6.929.149
Investimenti in partecipazioni e titoli	-6.101.421	1.286.061
Cash flow dell'attività di investimento	-18.277.001	-16.528.231
Attività di finanziamento		
Aumento/Riduzione capitale sociale	9.374	11.459
Riserva versamenti c/capitale	4.687	
Aumento riserve sovrapprezzo azioni	2.087.626	892.967
Dividendi distribuiti	-747.690	-384.085
Altre variazioni	-385.398	
Variazione area consolidamento	-1.134.062	987.863
Variazione Patrimonio Netto di Terzi	-2.261.922	2.612.661
Strumenti finanziari	129.902	89.372
Emissione II Tranche prestito obbligazionario "NPL 2016"		1.000.000
Effetto contabilizzazione prestito obbligazionario NPL 2016 a costo ammortizzato	-17.970	-35.187
Emissione prestito obbligazionario NPL Global	0	6.930.000
Effetto contabilizzazione prestito obbligazionario NPL a costo ammortizzato	-66.256	-366.317
Emissione II e III Tranche POC CDR 2016-2022 5%	0	2.596.376
Effetti da contabilizzazione Prestiti Obbligazionari Convertibili a costo ammortizzato	299.526	321.848
Emissione PO JUMBO 2018 - 2015	1.795.000	
Effetti da contabilizzazione PO Jumbo a costo ammortizzato	-100.291	
Iscrizione riserva da contabilizzazione Prestito Obbligazionario Convertibile	10.564	12.306
Variazione netta debiti verso banche e debiti finanziari correnti	-1.015.637	2.816.980
Cash flow attività di finanziamento	-1.392.548	17.486.243
Flusso di cassa netto del periodo	550.591	2.895.533
Disponibilità liquide nette iniziali	7.343.885	4.448.352
Disponibilità liquide nette finali	7.894.476	7.343.885
Disponibilità liquide nette finali	7.894.476	7.343.885

PROSPETTI BILANCIO CAPOGRUPPO

Stato Patrimoniale

(in euro)

	31.12.2018	31.12.2017
TOTALE ATTIVO	46.049.770	40.893.267
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	277	
B) Immobilizzazioni	32.789.960	28.527.815
C) Attivo circolante	13.235.839	12.360.573
D) Ratei e risconti	23.694	4.879
TOTALE PASSIVO	46.049.770	40.893.267
A) Patrimonio netto	17.940.564	16.468.578
I) Capitale	180.512	171.139
II) Riserve	17.310.736	14.960.995
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio	449.316	1.336.444
B) Fondi per rischi e oneri	1.530.230	440.717
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	0
D) Debiti	26.578.976	23.983.972
E) Ratei e risconti	0	0

Conto Economico

(in euro)

	2018	2017
A) Valore della produzione	2.488.091	418.685
B) Costi della produzione	-1.344.891	-907.556
C) Proventi e oneri finanziari	-1.037.863	-836.880
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	4.415	2.159.956
Imposte sul reddito dell'esercizio	-339.564	-502.239
Utile (Perdita) dell'esercizio	449.316	1.336.444