



COMUNICATO STAMPA

GRUPPO BORGOSIESIA:

il CdA approva i progetti di bilancio d'esercizio e consolidato riferiti al 31 dicembre 2020

Ritorno alla remunerazione degli azionisti e approvazione del Business Plan 2021-2026

Convoca dell'Assemblea straordinaria degli azionisti e modifica del calendario degli eventi 2021

Ricevuta proposta da alcuni Azionisti di Risparmio in merito alla conversione delle azioni di tale categoria

- Patrimonio netto di Gruppo, compresa la quota di terzi, pari a 36,6 milioni di Euro (+9,3 milioni di Euro rispetto al 31 dicembre 2019);
- Utile netto del Gruppo, compresa la quota di terzi, pari a circa 5 milioni di Euro (+ 89% rispetto all'utile netto '19 di 2,7 milioni di Euro);
- Volume della produzione - comprensivo dei riallineamenti a *fair value* del portafoglio crediti ed immobiliare - e Margine lordo delle attività operative rispettivamente pari a 25.848 e 9.425 Euro migliaia (14.527 e 7.304 Euro migliaia al 31.12.2019);
- *Fair value* iscritti su crediti e partecipazioni in precedenti esercizi considerati realizzati nell'anno per Euro 5,94 milioni;
- EBITDA consolidato adjusted pari ad Euro 6,75 milioni (+ 35% rispetto a quello al 31.12.2019);
- EBITDA consolidato pari a Euro 6,75 milioni (+ 63% rispetto a quello al 31.12.2019);
- Cash flow consolidato positivo per 1,43 milioni di Euro (in diminuzione di Euro 2,68 milioni di Euro rispetto al 31.12.2019);
- Utile della capogruppo pari ad Euro 4.080 migliaia di Euro (utile di Euro 79 migliaia al 31 dicembre 2019);
- Posizione finanziaria netta consolidata negativa per Euro 19,12 mln (posizione finanziaria netta consolidata al 31.12.2019 negativa per Euro 3,9 milioni);
- Proposta la distribuzione di un dividendo di Euro 0,02 per ciascuna azione ordinaria e di risparmio

Il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia S.p.A. a capo dell'omonimo Gruppo attivo nel campo della rigenerazione di valore – nell'ambito di *special situation* prevalentemente di natura immobiliare - ha approvato all'unanimità dei presenti, i progetti di bilancio d'esercizio e consolidato chiusi al 31 dicembre 2020, ossia del primo a "pieno regime" chiusi dopo il perfezionamento della scissione, parziale e proporzionale a favore di Borgosesia S.p.A. del patrimonio di CdR Advance Capital S.p.A. (di seguito, anche "Scissione").

Principali risultati economici consolidati per l'anno 2020 del Gruppo Borgosesia.

Il Gruppo Borgosesia, in conformità al modello di business adottato le cui fasi risultano sintetizzabili in



nel trascorso esercizio ha prevalentemente indirizzato i propri investimenti sia su immobili da completare e rivendere ubicati in Milano sia nella provincia lombarda, specie in prossimità dei grandi laghi, e comunque in zone che assicurino un rapido ed agevole collegamento con i più importanti centri urbani ed il capoluogo.

Tali investimenti – perfezionati anche attraverso il preliminare acquisto di crediti garantiti da ipoteca sugli immobili target - sono stati conclusi, alla luce della emergenza sanitaria in atto, specie al fine di tener conto del possibile incremento della domanda per unità immobiliari più ampie e possibilmente dotate di spazi verdi.

In particolare, nel corso del 2020, il Gruppo ha dato avvio a tre nuovi interventi in Milano - che si aggiungono a quelli di Roma, Gardone Riviera, Cernobbio e Lainate – proseguendo al contempo nello sviluppo degli investimenti perfezionati in passato e nell'acquisto di nuovi *single name loans non performing* - per un nominale complessivo di **Euro 6,7 milioni** e verso un corrispettivo di **Euro 3,8 milioni** - nell'ottica, principalmente, di alimentare il portafoglio delle future iniziative immobiliari e, in minor misura, di un impiego opportunistico della propria liquidità.

Inoltre, allo scopo di potenziarne le capacità finanziarie e sostenerne le attività di investimento, nel trascorso esercizio il Gruppo ha promosso la costituzione di BGS Club Spac S.p.A., prima Spac (Special Purpose Acquisition Company) italiana operante nel campo degli investimenti alternativi che, grazie a tre distinti aumenti di capitale sociale, ha acquisito da terzi nuove risorse per complessivi **Euro 4,3 milioni**.

Infine nell'ottica di rendere operativo il Gruppo anche nel settore della gestione degli investimenti *core* per conto di investitori terzi, è stato perfezionato il primo closing – per **Euro 2,3 milioni** di cui Euro 0,3 milioni ad opera del Gruppo - di BGS Opportunity Fund I, ossia del fondo alternativo promosso e gestito da Borgosesia Gestioni SGR.

In sintesi, i risultati del Gruppo, in chiave prettamente gestionale, derivanti dall'attività operativa, dalla gestione finanziaria nonché quelli al lordo ed al netto delle imposte sono desumibili dalla tabella di seguito riportata:

(in €/000)	31.12.2020	31.12.2019
MARGINE LORDO DELLE ATTIVITA' OPERATIVE	9.425	7.304
COSTI GENERALI	-2.680	-2.307
EBITDA ADJUSTED	6.745	4.997
AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI	-336	-181
MARGINE NETTO DELLE ATTIVITÀ OPERATIVE	6.409	4.816
RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	-2.140	-2.011
RISULTATO ANTE IMPOSTE	4.268	2.805
IMPOSTE SUL REDDITO	768	-135
RISULTATO COMPLESSIVO DI GRUPPO E TERZI	5.036	2.670

Alla formazione dello stesso, tra gli altri, concorrono

- un volume della produzione consolidata di Euro 25.848 migliaia, comprensivo dell'effetto di riallineamento netto degli investimenti immobiliari e del fair value dei crediti acquistati da terzi (Euro 14.527 migliaia al 31.12.2019) evidenziandosi come l'incremento registrato rispetto al precedente esercizio consegna a quello delle attività di "estrazione" concluse nell'anno;
- i costi operativi consolidati netti per Euro 19.104 migliaia (Euro 10.399 migliaia al 31.12.2019);
- i proventi ed oneri finanziari netti consolidati negativi per Euro 2.140 migliaia (Euro 1.142 nel 2019);
- la fiscalità netta (positiva) per Euro 768 migliaia.

Il Cash Flow consolidato si attesta a Euro 1,4 milioni (Euro 4,1 milioni il dato al 31.12.2019) mentre l'Ebitda ad Euro 6,7 (Euro 4,1 milioni al 31.12.2019) sottolineando peraltro come tali indicatori risultino di norma scarsamente significativi in relazione all'attività esercitata dal Gruppo a differenza, per quanto attiene all'EBITDA, di quello riproposto nella sua versione *adjusted* nella tabella di cui sopra e peraltro coincidente, per il trascorso esercizio, con quello determinato secondo i criteri standard.

Capogruppo

Nel trascorso esercizio, Borgosesia S.p.A. consegue un risultato utile di Euro 4.080 migliaia il cui confronto con quello del precedente esercizio (Euro 79 migliaia) appare poco rilevante atteso che, in questo, il risultato utile prodotto dal compendio scisso per l'intero anno 2019 risultava essere stato integralmente riferito ad una riserva di patrimonio netto essendo la Scissione stessa divenuta efficace, di fatto, solo alla conclusione di questo (23 dicembre 2019).

Premesso ciò, alla formazione del risultato concorrono:

positivamente:

- i proventi operativi netti per Euro 186 migliaia;
- gli effetti portati dall'adeguamento al *fair value* delle partecipazioni e dei titoli detenuti per Euro 3.146 migliaia nonché
- la rilevazione di Euro 2 milioni di fiscalità anticipata su perdite fiscali pregresse oltre ad un provento derivante dalla procedura di consolidato fiscale per Euro 474 migliaia. e,

negativamente:

- gli oneri finanziari netti per Euro 502 migliaia;
- i costi di struttura e correnti di esercizio per Euro 1.157 migliaia, di cui Euro 149 migliaia per ammortamenti e accantonamenti;
- gli effetti derivanti dall'adeguamento al *fair value* delle partecipazioni detenute per Euro 57 migliaia.

Area di consolidamento

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

Società controllate e consolidate con il metodo dell'integrazione globale

Ragione sociale	Sede legale	Capitale Sociale	Valuta	Imprese partecipanti	% di part.sul capitale sociale
BGS REC S.R.L.	ITALIA	92.590	€	BORGOSIESIA SPA CDR FUNDING 2 SRL	96,54 3,46
BORGOSIESIA GESTIONI SGR S.P.A.	ITALIA	1.200.000	€	BORGOSIESIA SPA	100
FIGERBIELLA S.R.L.	ITALIA	10.400	€	BORGOSIESIA SPA	100
BGS SECURITIES S.R.L. (GIÀ CDR SECURITIES S.R.L.)	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA SPA	100
BORGOSIESIA ALTERNATIVE S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA SPA	100
CDR FUNDING 2 S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA SPA	100
BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L. (GIÀ CDR RECOVERY RE S.R.L.)	ITALIA	1.000.000	€	BORGOSIESIA SPA	100
DIMORE EVOLUTE S.R.L.	ITALIA	3.752.026	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L. (GIÀ CDR RECOVERY RE S.R.L.)	100
DIMORE EVOLUTE CERTOSA S.R.L.	ITALIA	10.000	€	DIMORE EVOLUTE S.R.L.	100

ELLE BUILDING S.R.L.	ITALIA	11.734	€	DIMORE EVOLUTE S.R.L.	100
KRONOS S.P.A.	ITALIA	110.000	€	BORGOSIESIA SPA	99,21
GEA S.R.L.	ITALIA	74.070	€	KRONOS S.P.A.	100
DORIA S.R.L.	ITALIA	19.822	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L. (GIÀ CDR RECOVERY RE S.R.L.)	50,45
				BGS CLUB SPAC S.P.A.	49,55
GREEN VILLAS S.R.L.	ITALIA	17.053	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L. (GIÀ CDR RECOVERY RE S.R.L.)	58,64
				BGS CLUB SPAC S.P.A.	41,36
ISLOFT S.R.L.	ITALIA	1	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L. (GIÀ CDR RECOVERY RE S.R.L.)	100
COBE S.R.L.	ITALIA	1	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L. (GIÀ CDR RECOVERY RE S.R.L.)	100
JDS IMMOBILIARE S.R.L.	ITALIA	50.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L. (GIÀ CDR RECOVERY RE S.R.L.)	51
				BGS CLUB SPAC S.P.A.	49
BGS CLUB SPAC S.P.A.	ITALIA	143.000	€	BORGOSIESIA SPA	0,92
				BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L. (GIÀ CDR RECOVERY RE S.R.L.)	75,54
MI.BI. INVESTIMENTI S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA SPA	100
LIVING THE FUTURE S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA REAL ESTATE S.R.L. (GIÀ CDR RECOVERY RE S.R.L.)	65
				DIMORE EVOLUTE S.R.L.	35

Partecipazioni in società valutate al patrimonio netto

Ragione sociale	Sede legale	Capitale Sociale	Valuta	Imprese partecipanti	% di part.sul capitale sociale
BORGOSIESIA 1873 & PARTNERS S.R.L.	ITALIA	10.000	€	BORGOSIESIA SPA	50
LAKE HOLDING S.R.L.	ITALIA	10.527	€	BORGOSIESIA SPA	22,38

Prestiti obbligazionari

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

Denominazione	Tasso	ISIN	Outstanding	Scadenza
POC 2015-2021	6%	IT0005124653	4.950.000	26/10/2021
POC 2016-2022	5%	IT0005224909	3.841.000	21/12/2022
NPL Italian Opportunities 2016-2021	4%	IT0005224917	1.455.000	21/12/2021
NPL Global 2017-2022	5%	IT0005277360	7.000.000	07/08/2022
Jumbo 2018-2024	6,25%	IT0005347171	8.589.000 ¹	08/06/2024

¹ di cui Euro 2.500.000 emessi nell'anno

Proposta di destinazione del risultato d'esercizio e di distribuzione di un dividendo

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

- per il 5% pari a Euro 204 migliaia, a riserva legale;
- per il residuo pari a Euro 3.876 migliaia, a riserva indisponibile

e, al contempo, di proporre all'Assemblea degli azionisti la distribuzione di un dividendo, attinto da riserve disponibili costituite con utili prodotti da CdR Advance Capital e trasferiti in forza della Scissione a Borgosesia S.p.A., in ragione di Euro 0,02 per ciascuna delle azioni ordinarie e di risparmio in circolazione, in egual misura fra loro, non rendendosi applicabile per queste ultime la previsione dell'articolo 27 del vigente statuto in tema di "dividendo privilegiato".

Laddove l'assemblea ne deliberasse la distribuzione, il dividendo – che, esclusivamente ai fini borsistici, deve qualificarsi come "ordinario" essendo intenzione della società, verificandosene le condizioni, perseguire anche in futuro un obiettivo di costante remunerazione dei propri azionisti - verrà posto in distribuzione (data valuta) il 28 luglio 2021 con data stacco della cedola 51 per le azioni ordinarie (IT0003217335) e della cedola 21 per le azioni di risparmio (IT0003217368) il 26 luglio 2021 (record date il 27 luglio 2021).

Approvazione del Business Plan 2021-2026

Nella stessa seduta il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Business Plan 2021-2026 che prevede nuovi investimenti per complessivi Euro 131 milioni, per lo più da realizzarsi attraverso l'acquisto di immobili in corso di costruzione, la loro ultimazione e la successiva vendita frazionata. Il Business Plan 2021-2026 prudenzialmente non riflette gli effetti derivanti dalle attività di servizi connessi alla gestione di interventi immobiliari realizzati da investitori terzi attraverso, ad esempio, BGS Club SPAC o i fondi gestiti, che si intendono comunque incrementare, né dal possibile ampliamento dei target di investimento ad altre tipologie di asset che permettano la rigenerazione di valore altrimenti perduto.

Convocazione dell'assemblea straordinaria

Infine, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea straordinaria di Borgosesia S.p.A. per il giorno 25 giugno 2021, in prima convocazione, per il giorno 28 giugno 2021 in seconda ed occorrendo per il giorno 29 giugno 2021 in terza per deliberare in ordine (i) al trasferimento della sede legale in Milano ed alla istituzione di una sede secondaria in Biella; (ii) al conferimento di delega al Consiglio di Amministrazione per l'emissione di obbligazioni convertibili per un importo massimo di Euro 20 milioni e per il corrispondente aumento del capitale al servizio di questi; (iii) all'ampliamento del numero di componenti il Consiglio di Amministrazione; (iv) alla introduzione della maggiorazione di voto di cui all'articolo 127 quinquies del TUF.

Le modifiche statutarie proposte saranno puntualmente illustrate nella documentazione che nei termini di Legge e di regolamento sarà posta a disposizione degli azionisti.

Alla luce di quanto precede il Consiglio di Amministrazione ha altresì deliberato di modificare il calendario eventi prevedendo che l'assemblea chiamata, tra l'altro, alla approvazione del bilancio di esercizio ed al rinnovo del medesimo organo venga convocata per il giorno 28 giugno, in prima convocazione ed occorrendo per il giorno 29 giugno in seconda.

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 8 gennaio si è conclusa l'OPS Kronos all'esito della quale sono state trasferite n. 325.103 azioni proprie a fronte dell'acquisto di n. 487.681 azioni Kronos;
- ✳ In data 16 febbraio il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'emissione e l'avvio del relativo collocamento - riservato a investitori professionali in Italia e qualificati in Italia e all'estero - anche in più tranches, del prestito obbligazionario senior unrated, non garantito, non convertibile e non subordinato, denominato "Borgosesia 2021-2026", per un ammontare massimo fino a Euro 20 milioni;
- ✳ In data 22 febbraio Borsa Italiana S.p.A. ha ammesso alle negoziazioni sul segmento ExtraMOT PRO del Mercato ExtraMOT e stabilito l'avvio della fase di conclusione dei contratti condizionati all'emissione delle obbligazioni rappresentanti la prima tranche del suddetto prestito per l'ammontare massimo di Euro 10.000.000;
- ✳ In data 4 marzo è stata ceduta la partecipazione totalitaria detenuta in Tokos S.r.l., società attiva nel settore della consulenza finanziaria indipendente, a favore dei manager della stessa. La cessione è avvenuta a fronte di un corrispettivo pari a Euro 51 migliaia;
- ✳ In data 5 marzo si chiuso anticipatamente il collocamento delle Obbligazioni "Borgosesia 2021-2016" mediante emissione di titoli per complessivi Euro 10.000.000 ed è stato altresì fissato nel 5,5% il relativo tasso di interesse annuo;
- ✳ In data 19 aprile l'Agenzia delle Entrate ha confermato in capo a Borgosesia S.p.A. il diritto all'utilizzo delle perdite fiscali pregresse (e di altre posizioni soggettive) maturate prima della Scissione e ciò anche per i periodi di imposta successivi a questa, circostanza a cui conseguono benefici, in termini di minori esborsi a titolo di imposte dirette (IRES), stimabili in massimi Euro 8,7 milioni.

Oltre a quelli sopra riportati - ed al perfezionamento, nel primo trimestre dell'esercizio, di vendite e contratti preliminari aventi ad oggetto unità, per lo più a destinazione residenziale, per complessivi Euro 5,7 mln con un incremento del 256% rispetto all'analogo dato riferito al primo trimestre 2020 - certamente la circostanza più rilevante dei primi mesi del corrente è data dal permanere della emergenza sanitaria legata alla diffusione del cosiddetto coronavirus, che tuttora interessa il mondo intero. Alla data di stesura della presente nota non è peraltro in alcun modo possibile puntualmente stimare gli effetti - né di breve



né, soprattutto, di medio periodo – che la situazione in atto genererà sull'economia nazionale e mondiale anche se è certo che questa innesterà un processo recessivo “trasversale” che, al suo interno, colpirà con maggior forza taluni settori per i quali il distanziamento sociale – ossia l'unica arma oggi in concreto utilizzabile per combattere il virus nell'attesa del completamento della campagna vaccinale in atto – è più difficilmente realizzabile quali i trasporti, il turismo, le attività ricettive, ecc. I potenziali effetti discendenti dalla descritta situazione generano indubbiamente un maggiore grado di incertezza specie con riferimento al rischio di liquidità e saranno oggetto di costante monitoraggio da parte degli amministratori.

Evoluzione prevedibile della gestione

L'andamento della gestione per l'esercizio in corso, sulla base del Business Plan '26, è attesa in utile fermo restando che la misura di questo potrà essere condizionata, tra gli altri, dagli effetti determinati dall'evoluzione della pandemia attualmente in corso ed in particolare dal successo della campagna vaccinale in atto.

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

Proposta avanzata da alcuni Azionisti di Risparmio

I titolari di complessive n. 123.000 azioni di Risparmio della Società, pari al 14,26% del capitale sociale di categoria, hanno invitato il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia S.p.A. a valutare la possibilità di ritirare la proposta di conversione obbligatoria in passato formulata sulla base del rapporto di 3 azioni ordinarie ogni 2 azioni di risparmio e di sottoporre ad una nuova Assemblea Speciale, in sede deliberativa, quella basata su di un rapporto di conversione di 3 azioni ordinarie ogni 1 azione di risparmio, prevedendo di condizionare l'efficacia della relativa delibera al mancato esercizio del diritto di recesso in una misura tale da comportante un esborso superiore ad Euro 200.000 ed impegnandosi sin da ora ad esprimere parere favorevole ad una proposta così formulata.

Il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia, preso atto della comunicazione, si è riservato di procedere alla convocazione dell'Assemblea di Categoria.

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

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

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

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

Il processo di risanamento sopra descritto ha registrato peraltro nel corso del 2019 una significativa accelerazione in dipendenza della sottoscrizione con Bravo S.p.A., - espressione del Gruppo Bini - di un accordo vincolante, attuato poi il 23 luglio di tale anno attraverso: (i) la scissione parziale del patrimonio di Nova Edil S.r.l., società integralmente partecipata da Kronos S.p.A., in favore della neocostituita Gea S.r.l., e più precisamente di un portafoglio immobiliare composto da beni con diversa destinazione ubicati in Lombardia, Piemonte e Sardegna; (ii) la promozione da parte di Kronos S.p.A. di un *buy back* sulle proprie azioni al prezzo unitario di Euro 0,56 e l'adesione allo stesso da parte di Bravo S.p.A., divenuta nel frattempo titolare del 66,308% del relativo capitale sociale, per un controvalore di circa Euro 11,4 milioni; (iii) la cessione a Bravo S.p.A. da parte di Kronos S.p.A. di attività nette per Euro 2,5 milioni oltre alla partecipazione in Nova Edil S.r.l., una volta divenuta efficace la scissione sopracitata, a fronte di un corrispettivo di Euro 8,9 milioni. In dipendenza dell'operazione Borgosesia S.p.A. – stante la sua mancata adesione al piano di

buy back - è venuta a detenere una partecipazione in Kronos S.p.A. pari al 94,60% del relativo capitale e quest'ultima è stata posta nella condizione di estinguere tutte le passività bancarie regolate dalla Convenzione sulla base del Piano - che, conseguentemente, è stato dichiarato puntualmente eseguito - fermo restando che nel corso del 2020 non si sono manifestate significative sopravvenienze oggetto della Manleva Oneri e che alla fine del trascorso esercizio permanevano in capo a Borgosesia S.p.A. garanzie oggetto della Manleva Garanzie per Euro 4,5 mln circa peraltro assistite da specifici impegni di manleva e/o subentro rilasciati da terzi.

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

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

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

Di seguito viene riportata la Posizione Finanziaria Netta della Capogruppo e del Gruppo alla data del 31 dicembre 2020 confrontata con i saldi al 31 dicembre 2019.

Posizione Finanziaria Netta della Capogruppo

Dati in migliaia di Euro

	31/12/2020	31/12/2019
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		
- Disponibilità liquide	2.080	1.682
Totale cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	2.080	1.682
Crediti finanziari correnti	18.169	12.495
Passività finanziarie correnti		
- Debiti v/Banche	-1.624	-5
- Debiti finanziari a breve termine	-8.800	-2.516
Totale passività finanziarie correnti	-10.423	-2.521
Indebitamento finanziario corrente netto	9.826	11.656
Attività finanziarie non correnti		
- Immobilizzazioni finanziarie	10.062	10.771
- Crediti finanziari non correnti	595	629
Passività finanziarie non correnti		
- Debiti v/Banche	0	0
- Debiti finanziari (oltre 12 m)	-345	-395
- Obbligazioni e obblig. Convertibili (oltre 12 m)	-18.593	-23.375

Totale passività finanziarie non correnti	-8.281	-12.370
Indebitamento finanziario netto	1.545	-714

Posizione Finanziaria Netta del Gruppo

Dati in migliaia di Euro

	31/12/2020	31/12/2019
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		
- Disponibilità liquide	6.692	5.258
Totale cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	6.692	5.258
Crediti finanziari correnti (*)	8.832	16.807
Titoli disponibili per la negoziazione (**)	1.177	749
Totale attività finanziarie correnti	10.009	17.556
Prestito Obbligazionario - entro 12 mesi	-6.182	0
Debiti v/Banche (***)	-6.001	-802
Altri debiti finanziari correnti (****)	-8.585	-5.361
Totale passività finanziarie correnti	-20.768	-6.163
Posizione finanziaria corrente netta	-4.067	16.652
Crediti finanziari non correnti (*****)	6.944	4.798
Titoli disponibili per la negoziazione	1	1
Attività finanziarie non correnti	6.945	4.799
Prestito Obbligazionario - oltre 12 mesi	-18.593	-23.299
Debiti v/Banche	-3.099	0
Altri debiti finanziari non correnti	-308	-2.052
Passività finanziarie non correnti	-22.001	-25.351
Posizione finanziaria netta (*****)	-19.123	-3.900

(*) Trattasi prevalentemente del fair value di crediti (a breve) non performing acquistati da controparti terze determinato attraverso l'attualizzazione, ad un tasso pari al costo medio dell'indebitamento finanziario, dei flussi netti futuri attesi con riferimento a questi.

(**) Trattasi degli strumenti finanziari Abitare Smart sottoscritti dal Gruppo in passato oltre a quote del fondo BGS Opportunity Fund I, titoli obbligazionari e una polizza unit linked

(***) I Debiti v/Banche includono per la più parte mutui ipotecari di immobili destinati alla vendita nonché la quota a breve di quelli non finalizzati

(****) Trattasi prevalentemente dei titoli Alfa 7,5% emessi nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities sottoscritti da investitori istituzionali

(*****) Trattasi prevalentemente del fair value di crediti (ultrannuali) non performing acquistati da controparti terze nonché della quota non corrente del vendor loan (0,6 M€) sorto nell'ambito dell'operazione Cosmo Seri.

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

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

Di seguito viene riportata la situazione delle posizioni debitorie della Capogruppo al 31 dicembre 2020 con evidenziazione della parte scaduta e non.

Posizioni debitorie scadute della Capogruppo

(in migliaia di euro)

PASSIVO	31/12/2020	di cui scaduto	di cui non scaduto
PASSIVO NON CORRENTE	19.045	0	19.045
STRUMENTI FINANZIARI	0	0	0
PRESTITI OBBLIGAZIONARI oltre 12 m	18.593	0	18.593
DEBITI VERSO BANCHE	0	0	0
DEBITI FINANZIARI	345	0	345
DEBITI COMMERCIALI	0	0	0
- di cui verso parti correlate	0	0	0
ALTRI DEBITI	106	0	106
- di cui verso parti correlate	106	0	106
IMPOSTE DIFFERITE NETTE	0	0	0
FONDI PER IL PERSONALE	0	0	0
FONDI PER RISCHI E ONERI	0	0	0
PASSIVO CORRENTE	17.741	0	17.741
TITOLI NPL	0	0	0
DEBITI VERSO BANCHE	1.624	0	1.624
PRESTITI OBBLIGAZIONARI entro 12 m	6.182	0	6.182
DEBITI FINANZIARI	8.800	0	8.800
- di cui verso parti correlate	8.702	0	8.702
DEBITI COMMERCIALI	684	0	684
- di cui verso parti correlate	162	0	162
ALTRI DEBITI	452	0	452
- di cui verso parti correlate	93	0	93
TOTALE PASSIVO	36.786	0	36.786

Con riferimento alla tabella precedente si precisa che:

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

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

Di seguito viene riportata la situazione delle posizioni debitorie del Gruppo al 31 dicembre 2020 con evidenziazione della parte scaduta e non.

Posizioni debitorie scadute del Gruppo

(in migliaia di euro)

PASSIVO CONSOLIDATO	31/12/2020	di cui scaduto	di cui non scaduto
PASSIVO NON CORRENTE	29.637	0	29.637
STRUMENTI FINANZIARI	0	0	0
PRESTITI OBBLIGAZIONARI oltre 12 m	18.593	0	18.593
DEBITI VERSO BANCHE	3.099	0	3.099
DEBITI FINANZIARI	308	0	308
DEBITI COMMERCIALI	0	0	0
- di cui verso parti correlate	0	0	0
ALTRI DEBITI	106	0	106
- di cui verso parti correlate	40	0	40
IMPOSTE DIFFERITE NETTE	6.249	0	6.249
FONDI PER IL PERSONALE	46	0	46
FONDI PER RISCHI E ONERI	1.235	0	1.235
PASSIVO CORRENTE	29.131	0	29.131
TITOLI NPL	8.351	0	8.351
DEBITI VERSO BANCHE	6.001	0	6.001
PRESTITI OBBLIGAZIONARI entro 12 m	6.182	0	6.182
DEBITI FINANZIARI	234	0	234
- di cui verso parti correlate	0	0	0
DEBITI COMMERCIALI	5.765	0	5.765
- di cui verso parti correlate	346	0	346
ALTRI DEBITI	2.597	0	2.597
- di cui verso parti correlate	93	0	93
FONDI PER RISCHI E ONERI	0	0	0
TOTALE PASSIVO	58.768	0	58.768

Con riferimento alla tabella precedente si precisa che:

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

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

Di seguito viene riportata la situazione dei rapporti patrimoniali consolidati del Gruppo al 31 dicembre 2020 confrontati con i dati al 30 giugno 2020.

Rapporti Patrimoniali Consolidati verso parti correlate- Variazione

(in migliaia di euro)

ATTIVO	31/12/2020	30/06/2020	Variazioni
ATTIVO NON CORRENTE	14.262	3.053	11.209
PARTECIPAZIONI IN SOCIETA' AL VALUTATE CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO	13	1.414	-1.401
ALTRE PARTECIPAZIONI	6.267	0	6.267
CREDITI FINANZIARI	6.343	0	6.343
ALTRI CREDITI	1.639	1.639	0
ATTIVO CORRENTE	982	1.182	-200
CREDITI COMMERCIALI	263	263	0
CREDITI FINANZIARI	0	109	-109
TITOLI DISPONIBILI PER LA NEGOZIAZIONE	577	749	-172
ALTRI CREDITI	142	60	82
TOTALE	15.244	4.235	11.009

PASSIVO	31/12/2020	30/06/2020	Variazioni
PASSIVO NON CORRENTE	40	40	0
DEBITI COMMERCIALI	0	0	0
ALTRI DEBITI	40	40	0
PASSIVO CORRENTE	439	465	-26
ALTRI DEBITI FINANZIARI	0	0	0
DEBITI COMMERCIALI	346	316	31
ALTRI DEBITI	93	150	-57
TOTALE	479	505	-27

Le variazioni dell'attivo esposte nella precedente tabella conseguono principalmente all'acquisto di una partecipazione di collegamento in Lake Holding S.r.l. ed alla conseguente identificazione della stessa quale "parte correlata".

Rapporti Economici Consolidati verso parti correlate – Variazione

(in migliaia di euro)

CONTO ECONOMICO	31/12/2020	30/06/2020	Variazioni
Ricavi commerciali			0
Altri proventi operativi	5.505		5.505
Costi per servizi	-617	-185	-432
Costo per il godimento di beni di terzi	-2	-1	-1
Altri costi operativi			0
Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	-13		-13
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti			0
Proventi finanziari	310		310
Oneri finanziari			0
Dividendi			0

Gli altri proventi operativi conseguono al riallineamento di crediti vantati verso parti correlate ed acquistati da terzi verso un corrispettivo inferiore al loro valore nominale.

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

I proventi finanziari risultano maturati a carico di Lake Holding S.r.l.

Rapporti Patrimoniali della Capogruppo verso Parti Correlate – Variazione

(in migliaia di euro)

ATTIVO	31/12/2020	30/06/2020	Variazioni
ATTIVO NON CORRENTE	42.364	32.332	10.032
PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE	24.708	20.357	4.351
PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE	3	4	-1
PARTECIPAZIONI IN IMPRESE ALTRE IMPRESE	6277	0	6.277
CREDITI FINANZIARI	0	0	0
ALTRI CREDITI NON CORRENTI	1.314	1.314	0
TITOLI DISPONIBILI PER LA VENDITA	10.062	10.657	-595
ATTIVO CORRENTE	18.636	14.888	3.748
CREDITI COMMERCIALI	325	2.773	-2.448
CREDITI FINANZIARI	18.169	12.055	6.114
ALTRI CREDITI	142	60	82
TOTALE ATTIVO	61.000	47.220	13.780

PASSIVO	31/12/2020	30/06/2020	Variazioni
PASSIVO NON CORRENTE	106	40	66
ALTRI DEBITI	106	40	66
PASSIVO CORRENTE	8.957	6.485	2.472
ALTRI DEBITI FINANZIARI	8.702	5.874	2.828
DEBITI COMMERCIALI	162	519	-357
ALTRI DEBITI	93	93	0
TOTALE PASSIVO	9.063	6.525	2.538

Le variazioni dell'attivo esposte nella precedente tabella conseguono principalmente all'acquisto di una partecipazione di collegamento in Lake Holding S.r.l. – con conseguente identificazione della stessa quale “parte correlata” – all’incremento del portafoglio partecipazioni e, al pari di quelle del passivo, alla dinamica dei rapporti di tesoreria con società del gruppo.

Rapporti Economici della Capogruppo verso Parti Correlate - Variazione

(in migliaia di euro)

CONTO ECONOMICO	31/12/2020	30/06/2020	Variazioni
Ricavi commerciali	119	0	119
Altri proventi operativi	0	10	-10
Costi per servizi	-380	-143	-237
Altri costi operativi		0	0
Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	3.089	933	2.156
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti		0	0
Proventi finanziari	1.048	578	470
Oneri finanziari	-452	-88	-364

I Costi per servizi risultano maturati a fronte di prestazioni professionali rese da soggetti correlati nonché degli emolumenti a questi spettanti.

Le Rettifiche di valori di partecipazioni e titoli rappresentano la somma algebrica di svalutazioni e rivalutazioni di partecipazioni detenute in società del gruppo e di notes sottoscritte nell’ambito di operazioni di cartolarizzazione realizzate dalla controllata BGS Securities S.r.l.

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

Alla data del 31 dicembre 2020 non risultano in essere covenant, negative pledge o altre clausole dell’indebitamento comportanti limiti all’utilizzo delle risorse finanziarie della Capogruppo e delle società dalla stessa controllate fermo



restando, per la prima, quelli discendenti dai prestiti obbligazionari alla stessa trasferiti in forza della Scissione, peraltro tutti rispettati alla data del 31 dicembre 2020 e meglio descritti nella Relazione sulla Gestione al bilancio riferito a tale data.

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

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 27 aprile 2021 ha approvato il Business Plan 2021-2026 che prevede nuovi investimenti per complessivi Euro 131 milioni, per lo più da realizzarsi attraverso l'acquisto di immobili in corso di costruzione, la loro ultimazione e la successiva vendita frazionata.

Peraltro, nel trascorso esercizio, il Gruppo, nell'ambito del precedente piano industriale '22, consegue un utile netto di 5 milioni sostanzialmente in linea con le previsioni di questo.



Dichiarazione del dirigente preposto

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Dott. Andrea Ceccarelli, dichiara ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Biella, 28 aprile 2021

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Mauro Girardi

Il Dirigente Preposto
Andrea Ceccarelli

Borgosesia è una società per azioni quotata sul Mercato Telematico Azionario (MTA) di Borsa Italiana attiva nel settore degli investimenti in asset non performing e alternativi in generale, volti a rivitalizzare prevalentemente progetti immobiliari sottostanti. Holding industriale con competenze finanziarie e nel settore del real estate, Borgosesia punta a crescere attraverso una strategia che unisce entrambe le competenze, completando o rivitalizzando progetti immobiliari, costituiti soprattutto da fabbricati residenziali in grandi centri urbani e turistici. La missione di Borgosesia è creare valore per grandi e piccoli investitori grazie alla capacità di intervenire in situazioni di crisi o che necessitano di nuovi stimoli, generando valore attraverso l'investimento in operazioni con rischio contenuto.

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

Situazione Patrimoniale – Finanziaria

(in migliaia di euro)

ATTIVO	31.12.2020	31.12.2019
ATTIVO NON CORRENTE	22.622	14.720
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	195	238
DIRITTI D'USO (IFRS 16)	396	574
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	67	35
INVESTIMENTI IMMOBILIARI NON CORRENTI	0	0
PARTECIPAZIONI IN SOCIETA' VALUTATE AL PN	13	1.414
PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE	6.267	5.970
- di cui verso parti correlate	6.267	
CREDITI FINANZIARI NON CORRENTI	6.944	4.798
- di cui verso parti correlate	6.343	
ALTRI CREDITI NON CORRENTI	1.693	1.691
- di cui verso parti correlate	1.639	1.639
TITOLI DISPONIBILI PER LA VENDITA	1	1
IMPOSTE ANTICIPATE NETTE	7.045	0
ATTIVO CORRENTE	72.777	51.203
INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORRENTI	52.468	24.666
CREDITI COMMERCIALI	778	1.153
- di cui verso parti correlate	263	368
CREDITI FINANZIARI CORRENTI	8.832	16.807
- di cui verso parti correlate	0	104
TITOLI DETENUTI PER LA NEGOZIAZIONE	1.177	749
- di cui verso parti correlate	577	749
ATTIVITA' IN DISMISSIONE	51	0
ALTRI CREDITI	2.779	2.570
- di cui verso parti correlate	142	11
DISPONIBILITA' LIQUIDE	6.692	5.258
TOTALE ATTIVO	95.399	65.924

(in migliaia di euro)

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	31.12.2020	31.12.2019
PATRIMONIO NETTO	36.632	27.336
CAPITALE SOCIALE	9.896	9.896
RISERVE	26.772	22.174
UTILI (PERDITE) CUMULATI	-5.072	-7.404
UTILI (PERDITE) DEL PERIODO	5.036	2.670
PASSIVO NON CORRENTE	29.637	27.303
STRUMENTI FINANZIARI	-	-
PRESTITI OBBLIGAZIONARI oltre 12 m	18.593	23.299
DEBITI VERSO BANCHE	3.099	-
DEBITI FINANZIARI	308	2.052
DEBITI COMMERCIALI		
- di cui verso parti correlate		
ALTRI DEBITI	106	76
- di cui verso parti correlate	40	40
IMPOSTE DIFFERITE NETTE	6.249	833
FONDI PER IL PERSONALE	46	41
FONDI PER RISCHI E ONERI	1.235	1.003
PASSIVO CORRENTE	29.131	11.285
TITOLI ABS	8.351	4.766
DEBITI VERSO BANCHE	6.001	802
PRESTITI OBBLIGAZIONARI entro 12 m	6.182	-
DEBITI FINANZIARI	234	595
- di cui verso parti correlate		
DEBITI COMMERCIALI	5.765	2.026
- di cui verso parti correlate	346	401
ALTRI DEBITI	2.597	3.097
- di cui verso parti correlate	93	235
FONDI PER RISCHI E ONERI		
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	95.399	65.924

Conto Economico e Conto Economico Complessivo

(in migliaia di euro)

	2020	2019
RICAVI	6.507	14.351
- di cui verso parti correlate	0	0
ADEGUAMENTO AL FAIR VALUE DEI CREDITI NON PERFORMING	2.073	6.413
VARIAZIONI DELLE RIMANENZE	12.035	5.904
COSTI PER ACQUISTO DI BENI	- 13.208	- 3.970
COSTI PER SERVIZI	- 6.419	- 5.443
- di cui verso parti correlate	-617	-443
COSTI PER IL GODIMENTO BENI DI TERZI	- 47	- 85
- di cui verso parti correlate	-2	-5
COSTI DEL PERSONALE	- 321	- 462
ALTRI PROVENTI OPERATIVI	5.670	-
- di cui verso parti correlate	5.670	0
ALTRI COSTI OPERATIVI	- 456	- 659
RETTIFICHE DI VALORE DI PARTECIPAZIONI E TITOLI	1.348	221
- di cui verso parti correlate	-13	-151
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	- 266	- 151
RIVALUTAZIONI/(SVALUTAZIONI) DELLE ATTIVITA' IMMOBILIARI	- 437	- 333
ACCANTONAMENTI A FONDI RISCHI	- 70	- 30
RISULTATO OPERATIVO	6.409	3.947
PROVENTI FINANZIARI	412	1.300
- di cui verso parti correlate	310	
ONERI FINANZIARI	- 2.552	- 2.442
RISULTATO ANTE IMPOSTE	4.268	2.805
IMPOSTE SUL REDDITO	768	- 135
UTILE /(PERDITA) DA ATTIVITA' OPERATIVE IN ESERCIZIO	5.036	2.670
ATTIVITA' OPERATIVE CESSATE		
UTILE /(PERDITA) DA ATTIVITA' OPERATIVE CEDUTE, AL NETTO DEGLI EFFETTI FISCALI		
UTILE / (PERDITA) D'ESERCIZIO	5.036	2.670
UTILE/ (PERDITA) DEL PERIODO	5.036	2.670

RENDICONTO FINANZIARIO

	31.12.2020	31.12.2019
Attività operativa		
Risultato dell'esercizio	5.036	2.670
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	336	181
Effetto POC (costo ammortizzato e interessi)	293	399
Effetto di riallineamento partecipazioni	(1.348)	10
Rettifiche di valore di altre partecipazioni e titoli	1	-
Rivalutazioni/svalutazioni degli investimenti immobiliari	437	333
Rivalutazioni/svalutazioni degli investimenti mobiliari	(2.073)	(6.413)
Variazione fondi per il personale e per rischi e oneri	238	1.011
Variazione imposte differite/anticipate	(1.629)	865
Variazione del capitale d'esercizio:		
- Investimenti immobiliari non correnti	(27.802)	(24.666)
- Crediti commerciali e altri crediti	113	(4.453)
- Debiti commerciali e altri debiti	3.270	3.907
Cash flow dell'attività operativa	(23.129)	(26.155)
Attività di investimento		
Investimenti netti in imm. Immateriali	(131)	(952)
Investimenti netti in imm. Materiali	(17)	(28)
Investimenti netti in investimenti immobiliari	(437)	53
Variazione netta crediti finanziari e titoli	7.475	(15.941)
Investimenti in partecipazioni e titoli	2.451	(1.116)
Cash flow dell'attività di investimento	9.341	(17.983)
Attività di finanziamento		
Aumento/Riduzione capitale sociale	-	263
Riserva versamenti c/capitale	-	-
Aumento riserve sovrapprezzo azioni	-	-
Dividendi distribuiti	-	-
Altre variazioni	285	17.725
Variazione area consolidamento		
Variazione Patrimonio Netto di Terzi	3.974	385
Strumenti finanziari		
Variazione netta debiti verso banche e debiti finanziari correnti	6.193	2.213
Prestiti obbligazionari	1.184	22.899
Titoli Alfa 7,5%	3.586	4.766
Cash flow attività di finanziamento	15.222	48.251
Flusso di cassa netto del periodo	1.434	4.112
Disponibilità liquide nette iniziali	5.258	1.146
Disponibilità liquide nette finali	6.692	5.258
Disponibilità liquide nette finali	6.692	5.258

Posizione Finanziaria Netta Consolidata

(in migliaia di euro)	31.12.2020	31.12.2019
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		
- Disponibilità liquide	6.692	5.258
Totale cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	6.692	5.258
Crediti finanziari correnti (*)	8.832	16.807
Titoli disponibili per la negoziazione (**)	1.177	749
Totale attività finanziarie correnti	10.009	17.556
Prestito Obbligazionario - entro 12 mesi	-6.182	0
Debiti v/Banche (***)	-6.001	-802
Altri debiti finanziari correnti (****)	-8.585	-5.361
Totale passività finanziarie correnti	-20.768	-6.163
Posizione finanziaria corrente netta	-4.067	16.652
Crediti finanziari non correnti (*****)	6.944	4.798
Titoli disponibili per la negoziazione	1	1
Attività finanziarie non correnti	6.945	4.799
Prestito Obbligazionario - oltre 12 mesi	-18.593	-23.299
Debiti v/Banche	-3.099	0
Altri debiti finanziari non correnti	-308	-2.052
Passività finanziarie non correnti	-22.001	-25.351
Posizione finanziaria netta (*****)	-19.123	-3.900

(*) Trattasi prevalentemente del fair value di crediti (a breve) non performing acquistati da controparti terze determinato attraverso l'attualizzazione, ad un tasso pari al costo medio dell'indebitamento finanziario, dei flussi netti futuri attesi con riferimento a questi.

(**) Trattasi degli strumenti finanziari Abitare Smart sottoscritti dal Gruppo in passato oltre a quote del Fondo BCS Opportunity Fund I, titoli obbligazionari e una polizza di *unit linked*.

(***) I Debiti v/Banche includono per la più parte mutui ipotecari di immobili destinati alla vendita nonché la quota a breve di quelli non finalizzati

(****) Trattasi prevalentemente dei titoli Alfa 7,5% emessi nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione NPL Italian Opportunities sottoscritti da investitori istituzionali,

(*****) Trattasi prevalentemente del fair value di crediti (ultrannuali) non performing acquistati da controparti terze nonché della quota non corrente del vendor loan (0,6 M€) sorto nell'ambito dell'operazione Cosmo Seri.

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