



COMUNICATO STAMPA

GRUPPO BORGOSIESIA:

Il CdA approva i progetti di bilancio d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2023

Modifica del calendario eventi

L'utile netto del Gruppo è pari a Euro 5,63milioni (utile netto 2022 pari a Euro 8,16 milioni, entrambi compresi della quota dei terzi); dividendo unitario a Euro 0,024 pari a complessivi Euro 1.145 migliaia

Highlights 2023

- Realizzo di investimenti già in portafoglio per Euro 32 milioni (+10 % su base 2022)
- Nuovi investimenti per Euro 37,8milioni (+16,7%) di cui:
 - (i) Euro 37,1milioni relativi all'acquisto "diretto" di immobili nell'ambito di "special situation & opportunities";
 - (ii) Euro 0,7milioni riguardanti la sottoscrizione di titoli nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione.

Risultati economici e finanziari 2023

- Utile netto del Gruppo, compresa la quota di terzi, pari a Euro 5,63 milioni (Euro 8,16 milioni nel 2022)
- Volume della produzione e Margine lordo delle attività operative (riclassificato) rispettivamente pari a Euro 23,3 milioni e Euro 16,6 milioni (contro, rispettivamente, Euro 25,6 milioni e Euro 15,8 milioni del 2022)
- *Fair value* iscritti su crediti e partecipazioni - anche in precedenti esercizi - considerati realizzati nell'anno per circa Euro 7 milioni (Euro 8,5 milioni nel 2022)
- EBITDA consolidato pari a Euro 10,2 milioni (Euro 12,3 milioni nel 2022)
- Patrimonio netto di Gruppo, compresa la quota di terzi, pari a Euro 64,4 milioni (+1,4 milioni di Euro su base 2022)
- Cash flow consolidato negativo pari a Euro 0,9 milioni a fronte dei nuovi investimenti per Euro 37,8 milioni (negativo di Euro 4,57 milioni nel 2022)
- Indebitamento netto consolidato pari a Euro 76,74milioni (Euro 39,31 milioni al 31 dicembre 2022).
- **Proposta la distribuzione di un dividendo unitario e complessivo rispettivamente pari a Euro 0,024 e Euro 1.145 migliaia**

Milano, 28 marzo 2024 Il Consiglio di Amministrazione di Borgosesia S.p.A. ("Borgosesia" – BO.MI) - società quotata all'Euronext Milan che opera nel campo degli investimenti in asset alternativi - ha approvato i progetti di bilancio d'esercizio e consolidato chiusi al 31 dicembre 2023.

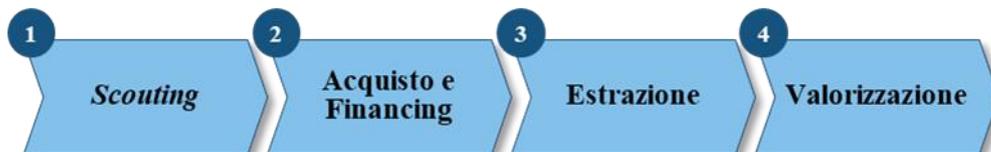
About Borgosesia

Il Gruppo Borgosesia (quotato su [Euronext Milan](#) tramite Borgosesia S.p.A. – BO.MI) opera nel campo della gestione di asset alternativi, intervenendo in particolare – grazie a specifiche competenze finanziarie ed immobiliari - nell'ambito di *special situation* (quali crisi aziendali che potrebbero incorrere in procedure di liquidazione giudiziale) e *opportunities* (come passaggi generazionali critici o non attuabili, dissidi familiari o societari) con l'obiettivo di recuperare il valore ancora a queste associato.

Il Gruppo si articola in due distinte divisioni complementari fra loro: **Borgosesia Real Estate** si occupa della valorizzazione della componente immobiliare degli investimenti target, mentre **Borgosesia Alternative** di quella di natura più prettamente mobiliare (crediti, partecipazioni, liti, ecc.), oltre a curare l'ingegneria finanziaria di tutte le operazioni effettuate.

La principale *asset class* oggetto degli investimenti è quella **immobiliare**. Borgosesia acquista, in genere, immobili ad uso residenziale (in grossi centri urbani e turistici) mediante compensazione con crediti *non performing* garantiti da ipoteca sugli stessi, precedentemente rilevati a forte sconto rispetto al loro nominale permettendo così di far emergere quote consistenti di valore già al momento del loro acquisto. Gli immobili – portati a termine o rigenerati ricorrendo alle competenze interne al Gruppo – vengono poi rivenduti, suddivisi in più unità, ad una clientela prevalentemente *consumer*.

Il modello di business del gruppo è articolato in varie fasi così sintetizzabili:



Business overview 2023

Nel trascorso esercizio il Gruppo Borgosesia, stante un ulteriore innalzamento dei tassi di interesse e un lento rallentamento dei prezzi delle materie prime, ha ritenuto opportuno orientare la propria politica di investimento adeguandosi ai mutati scenari di mercato, puntando esclusivamente su operazioni di fatto “*capex free*” con orizzonti temporali di detenzione più brevi e/o senza necessità di significativo impegno “industriale”. Rispetto a precedenti investimenti *greenfield* o *brownfield* con potenziale generazione di valore più elevata in relazione agli interventi di sviluppo, le scelte di investimento privilegiate, alla luce del nuovo contesto di mercato, presentano un Margine Operativo Lordo più contenuto, ma anche un profilo di rischio moderato e, nella più parte dei casi, canoni di locazione. Coerentemente si è altresì preferito differire lo sviluppo di alcune aree già in portafoglio.

In tale contesto, il mantenimento di una redditività sostanzialmente in linea con quella degli esercizi trascorsi si è potuta realizzare anche grazie all’incremento del monte investimenti che - complice una fisiologica contrazione delle vendite immobiliari registratesi nel secondo semestre dell’anno - ha determinato un maggiore ricorso alla leva finanziaria.

Quanto agli investimenti non guidati da una logica di sviluppo immobiliare dei sottostanti – e prevalentemente rappresentati da crediti *non performing* acquistati con lo scopo di successiva vendita o *trading* - nel 2023 si registra un significativo deflusso del relativo *stock* che, a fine anno, si riduce a circa 1 milione di euro.

Complessivamente gli investimenti diretti - intendendosi per tali quelli che, alla luce della strategia a base del nuovo piano industriale, non risultano oggetto di condivisione con investitori terzi e sono così iscritti nel bilancio consolidato del Gruppo in maniera integrale - ammontano a 37,8 milioni di euro (32,4 quelli effettuati nel 2022 con un incremento di oltre il 16,7%) e risultano rappresentati, pressoché integralmente, da immobili ultimati destinati alla locazione (e ritenuti suscettibili, nel caso, di una vantaggiosa dismissione all'auspicato miglioramento dello scenario macro economico in atto).

Sul finire dell'esercizio il Gruppo ha inoltre provveduto alla definizione ed approvazione di un nuovo piano strategico (di seguito anche il "Piano") riferito al triennio '24-'26, poggiato sulla significativa accelerazione di un processo già avviato in passato e finalizzato a mettere a disposizione del mercato la piattaforma di competenze di Borgosesia che, in tale prospettiva, non opererà come investitore *principal* - e quindi unico centro di imputazione dei risultati generati dall'attività *core* - ma come gestore di operazioni a cui lo stesso parteciperà unitamente ad altri investitori. Ciò consentirà di aumentare significativamente il *turnover* complessivo delle attività, condividere una parte del rischio e, soprattutto, generare *recurring fees* derivanti dall'attività di gestione.

Il Piano, in sintesi, prevede la progressiva ed ordinata valorizzazione del portafoglio proprietario, la correlata e sensibile riduzione della leva finanziaria - ciò a regime, non escludendosi nel medio termine un suo incremento, anche al fine sostenere il programma di valorizzazione dell'attuale portafoglio - un volume di investimenti (in veicoli partecipati, come detto, da terzi e per lo più rappresentati da operazioni di cartolarizzazione) per complessivi 60 milioni, un potenziamento della struttura per quanto attiene alle attività di *business generation* e *fundraising* ed il raggiungimento, al suo termine, di una raccolta complessiva, propria e di terzi, stimata nell'ordine di 240 milioni.

È inoltre previsto che il Piano possa beneficiare degli effetti portati da una crescita per linee esterne - grazie all'acquisizione di realtà focalizzate sulla gestione di crediti *non performing* - circostanza questa che potrebbe permettere il raggiungimento, al suo termine, di obiettivi più ambiziosi.

Principali dati economici 2023

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)	31.12.2023	31.12.2022
MARGINE LORDO DELLE ATTIVITA' OPERATIVE Riclassificato		16.550	15.776
COSTI GENERALI		-4.505	-3.492
EBITDA Riclassificato		12.045	12.284
AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI		-783	-722
MARGINE NETTO DELLE ATTIVITÀ OPERATIVE Riclassificato		11.262	11.562
RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA Riclassificato		-5.192	-4.293
RISULTATO ANTE IMPOSTE		6.070	7.268
IMPOSTE SUL REDDITO		-432	888
RISULTATO COMPLESSIVO DI GRUPPO (al lordo di quello delle minorities)		5.638	8.157

Con riferimento ai dati esposti nella tabella sopra riportata si precisa come il Margine lordo delle Attività Operative Riclassificato:

- comprenda anche l'adeguamento a *fair value* delle note emesse nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione non oggetto di consolidamento integrale, evidenziandosi come il relativo importo (1,9 milioni) contribuisca invece alla formazione del risultato della gestione finanziaria negli schemi di bilancio;
- nei limiti delle informazioni disponibili e delle proiezioni formulabili, risenta degli effetti portati, alla luce della attuale situazione del mercato immobiliare (i) da un aggiornamento dei costi industriali sulla base di prezzi stimati a fine periodo; (ii) dal prudenziale ampliamento dell'orizzonte temporale dei singoli interventi; (iii) dalla revisione dei tassi di attualizzazione applicati a ragione dell'aumento del costo del danaro nonché, anche allo scopo di agevolare il raggiungimento degli obiettivi di Piano (iv) dall'adeguamento dei ricavi attesi con riferimento a talune iniziative, il tutto con un onere imputato a conto economico di Euro 6,7 milioni - al lordo del relativo effetto fiscale - e ciò anche discostandosi, al ribasso, dalle stime rese dall'Esperto Indipendente.

Al fine poi di permettere una valutazione in ordine alla dinamica fatta registrare dagli adeguamenti a *fair value* dei vari *assets*, si evidenzia come, sulla base dei criteri individuati nella *policy* adottata dal Gruppo, di quelli rilevati anche in precedenti periodi, l'importo di Euro 7 milioni debba considerarsi realizzato nell'esercizio.

Alla formazione del risultato, tra gli altri, concorrono

- un volume della produzione consolidata di Euro 23,3 milioni, comprensivo dell'effetto di riallineamento netto degli investimenti immobiliari e del *fair value* dei crediti acquistati da terzi (Euro 25,6 milioni al 31.12.2022) evidenziandosi come il volume della produzione non risulti essere, di per sé, un significativo indicatore dell'andamento economico del Gruppo che, per contro, può essere più agevolmente valutato attraverso i *KPI* riportati nella tabella che precede;
- costi operativi consolidati netti per Euro 14 milioni (Euro 13,3 milioni migliaia al 31.12.2022);
- proventi ed oneri finanziari netti consolidati negativi - che a ragione di quanto sopra precisato non comprendendo l'adeguamento al *fair value* delle notes - per Euro 5,2 milioni (Euro 4,3 milioni nel 2022) e la cui crescita è da porsi in relazione sia all'incremento dell'indebitamento *outstanding* che all'innalzamento dei tassi di interesse;
- la fiscalità netta per Euro 0,4 milioni;

Il Cash Flow consolidato risulta negativo per Euro 0,9 milioni (negativo per Euro 4,6 milioni al 31.12.2022) mentre l'Ebitda si attesta a Euro 10,2 milioni (Euro 12,3 milioni al 31.12.2022).

Prestiti obbligazionari

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

Denominazione	Tasso	ISIN	Outstanding	Scadenza
Jumbo 2018-2024	6,25%	IT0005347171	8.589.000	08/06/2024
PO 2021-26	5,5%	IT0005436172	20.000.000	09/03/2026
PO 2022-27	Step Up	IT0005504821	15.000.000	14/10/2027

Risultato della Capogruppo e dividendo agli Azionisti

Come per i precedenti, nel trascorso esercizio Borgosesia S.p.A. prosegue nell'attività di gestione del portafoglio titoli e partecipazioni di proprietà, prestando a favore delle diverse controllate il tradizionale appoggio finanziario a supporto dei rispettivi piani di sviluppo nonché attività di consulenza strategica.

Il risultato utile conseguito è di Euro 5.368 migliaia (Euro 3.684 migliaia nell'esercizio precedente) ed alla formazione di questo concorrono:

positivamente:

- i proventi operativi netti per Euro 1.036 migliaia,
- gli effetti portati dall'adeguamento al *fair value* delle partecipazioni e dei titoli detenuti per Euro 8.000 migliaia, nonché
- la rilevazione di proventi finanziari per Euro 1.720 migliaia e,

negativamente:

- gli oneri finanziari per Euro 4.846 migliaia,
- i costi di struttura e correnti di esercizio per Euro 2.787 migliaia di cui Euro 817 migliaia per ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti,
- gli effetti derivanti dall'adeguamento al *fair value* delle partecipazioni e dei titoli detenuti per Euro 372 migliaia.

A fronte di tale risultato il Consiglio di Amministrazione, preso atto che alla sua formazione concorrono, in misura eccedente lo stesso, plusvalenze nette derivanti dalla valutazione al *fair value* di partecipazioni e titoli, ha deliberato di destinare integralmente lo stesso a riserva indisponibile e, al contempo, di proporre all'Assemblea degli azionisti la distribuzione di un **dividendo**, attinto da riserve ad oggi disponibili, in ragione di **Euro 0,024 per ciascuna delle azioni in circolazione**.

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, anche a ragione della modifica del Calendario Eventi di cui dopo, il **24 luglio 2024** (data valuta) con data stacco della cedola n. 54 (IT0003217335) il **22 luglio precedente** (record date il 23 luglio 2024).

Convocazione dell'Assemblea Ordinaria

Il Consiglio di Amministrazione ha quindi deliberato, previa modifica del calendario eventi in precedenza approvato, di convocare l'Assemblea degli azionisti per l'approvazione del bilancio e le conseguenti deliberazioni per il giorno **24 maggio 2024**.

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 **4 marzo** Il gruppo Borgosesia, attraverso Borgosesia Real Estate S.r.l., ha perfezionato la cessione delle partecipazioni di minoranza – acquistate per Euro 2 milioni nel giugno '22 - detenute in Le Caviere Elba Island Resort, proprietaria di una residenza turistica alberghiera formata da 14 prestigiose ville ubicate in una delle zone più gradevoli dell'Isola d'Elba, ed in Le Caviere Gest, ossia la società di gestione delle stesse, e ciò a fronte di un corrispettivo di Euro 4 milioni che, quanto ad Euro un milione, verrà assolto dalla parte acquirente entro il 30.06.2025. Il prezzo di cessione delle partecipazioni risulta allineato a quello di iscrizione nel bilancio consolidato del Gruppo sulla base del rispettivo *fair value*.

Evoluzione prevedibile della gestione

Sulla base degli elementi oggi disponibili l'andamento della gestione per l'esercizio in corso è previsto in utile ed in linea con le previsioni formulate nel Piano.

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.

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.

* * *

Informazioni su Borgosesia

Il Gruppo Borgosesia (quotato su [Euronext Milan](https://www.euronext.com/it/stock/BORGOSIESIA) tramite Borgosesia S.p.A. – BO.MI) opera nel campo della gestione di asset alternativi, intervenendo in particolare – grazie a specifiche competenze finanziarie ed immobiliari - nell'ambito di *special situation* (quali crisi aziendali che potrebbero incorrere in procedure di liquidazione giudiziale) e *opportunities* (come passaggi generazionali critici o non attuabili, dissidi familiari o societari) con l'obiettivo di recuperare il valore ancora a queste associato. Il Gruppo si articola in due distinte divisioni complementari fra loro: *Borgosesia Real Estate* si occupa della valorizzazione della componente immobiliare degli investimenti target, mentre *Borgosesia Alternative* di quella di natura più prettamente mobiliare, oltre a curare l'ingegneria finanziaria di tutte le operazioni effettuate.

Sito web: [borgosesiaspa.it](https://www.borgosesiaspa.it)

Pagina LinkedIn: www.linkedin.com/company/borgosesia-spa

Pagina Instagram: www.instagram.com/borgosesia_re

Investor Relations

Borgosesia S.p.A.

Mauro Girardi

Media Relations

Community

borgosesia@community.it

Federico Nascimben | federico.nascimben@community.it | +39 351 1059957

Alice Piscitelli | alice.piscitelli@community.it | +39 351 1411998

GRUPPO BORGOSIESIA

Situazione Patrimoniale – Finanziaria

ATTIVO (in migliaia di euro)	31.12.2023	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2022	<i>di cui parti correlate</i>
Avviamento e immobilizzazioni Immateriali	187		179	
Immobilizzazioni materiali e diritti d'uso	1.354		780	
Partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto	564		586	
Partecipazioni in altre imprese	15.232	15.232	15.141	15.141
Investimenti e iniziative immobiliari	129.954		96.389	
Iniziative immobiliari				
Crediti finanziari	7.104	61	16.348	
Imposte anticipate nette	3.283		3.734	
Crediti commerciali e altri crediti	9.641	304	6.342	1.540
Titoli detenuti per la negoziazione	5.934		3.926	484
Disponibilità liquide	6.798		7.666	
TOTALE ATTIVO	180.052	172.532	151.091	17.165

PASSIVO (in migliaia di euro)	31.12.2023	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2022	<i>di cui parti correlate</i>
Capitale sociale	9.896		9.896	
Riserve	29.188		25.802	
Utili cumulati	9.647		7.345	
Utile dell'esercizio	4.926		7.009	
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	53.657	0	50.052	0
Patrimonio netto di terzi	10.703		12.930	
PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO	64.361	0	62.982	0

PASSIVITA'	115.692	957	88.108	1.037
Fondi per rischi e oneri	3.290		811	
Prestiti obbligazionari	42.310		38.628	
Debiti verso banche	50.551		23.716	
Debiti finanziari	3.714		4.905	
Debiti commerciali e altri debiti	15.827	957	20.048	1.037
Titoli cartolarizzazione	-		-	
TOTALE PASSIVO	180.052	957	151.091	1.037

Conto Economico e Conto Economico Complessivo

(in migliaia di euro)	2023	<i>di cui parti correlate</i>	2022	<i>di cui parti correlate</i>
Ricavi da vendite immobiliari	13.135		25.214	1.035
Ricavi da investimenti immobiliari	1.130		269	
Ricavi da servizi di management immobiliare	188		20	
Costi per acquisto di beni	(415)		(8.280)	
Variazione delle rimanenze	(6.416)		(11.042)	
Costi per servizi di ristrutturazione / costi per servizi industriali	(7.850)		(8.237)	
Proventi/(Oneri) derivanti da crediti finanziari acquistati per ripossesso immobiliare	2.043		2.309	
Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	(270)	(144)	6.809	
Altri proventi immobiliari	1.619		7.441	
Adeguamento al fair value delle attività immobiliari	7.683		1.887	
Margine lordo delle attività Real Estate (a)	10.847		16.390	
Proventi/(Oneri) derivanti da crediti finanziari acquistati per collection	3.793		(634)	
Ricavi per servizi di gestione e amministrazione patrimoniale	153	2	144	2
Costi per servizi di gestione e amministrazione patrimoniale	(137)		(124)	
Margine lordo delle attività Alternative (b)	3.809		(614)	
Margine lordo delle attività operative	14.657		15.776	
Costi per servizi	(3.123)	(1.123)	(2.612)	(1.000)
Costi per il personale	(1.313)		(805)	
Altri costi operativi	(69)		(74)	
Ammortamenti e svalutazioni	(416)		(554)	
Accantonamenti a fondi rischi	(209)		(169)	
Risultato operativo	9.527		11.562	
Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	(211)		80	
Proventi finanziari	2.310	13	241	
Oneri finanziari	(5.556)		(4.615)	
Risultato ante imposte	6.070		7.268	
Imposte sul reddito	(432)		889	
Utile consolidato dell'esercizio	5.638		8.157	
di cui				
Utile attribuibile al Gruppo	4.926		7.009	
Utile attribuibile a terzi	713		1.147	

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di euro)	2023	2022
GESTIONE OPERATIVA		
Risultato consolidato dell'esercizio	5.638	8.157
Ammortamento, accantonamenti e svalutazioni	783	722
Rettifiche di valore di partecipazioni e titoli	270	(6.809)
Adeguamento al fair value delle attività immobiliari	(7.683)	(1.887)
Proventi/(oneri) derivanti da crediti finanziari	(5.836)	(1.675)
Altre variazioni non monetarie	161	(359)
Variazione imposte differite/anticipate	451	(1.742)
Variazione del capitale circolante	(6.463)	20.070
- Variazione del portafoglio immobiliare	(15.326)	374
- Variazione dei crediti finanziari	16.385	9.874
- Variazione dei crediti commerciali e altri crediti	(3.300)	1.879
- Variazione dei debiti commerciali e altri debiti	(4.222)	7.943
Cash Flow dall'attività operativa	(12.678)	16.478
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(9)	7
Investimenti in immobilizzazioni Materiali	(935)	(240)
Investimenti in crediti finanziari	(1.158)	(7.453)
Investimenti in portafoglio immobiliare	(9.257)	(11.944)
Investimenti in partecipazioni e titoli	(557)	(8.450)
Cash Flow dall'attività di investimento	(11.916)	(28.081)
Variazione Prestiti Obbligazionari	3.555	417
Nuovi finanziamenti bancari	25.643	15.354
Emissioni di titoli	0	(11.041)
Dividendi distribuiti	(1.145)	(1.043)
Altre variazioni	(4.326)	3.347
Cash Flow dall'attività di finanziamento	23.727	7.035
		-
Flusso di cassa netto d'esercizio	(867)	(4.568)
Disponibilità liquide nette iniziali	7.666	12.234
Disponibilità liquide nette finali	6.798	7.666

Posizione Finanziaria Netta Consolidata

<i>(in migliaia di euro)</i>	31.12.2023	31.12.2022
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		
- Disponibilità liquide	6.798	7.666
Totale cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	6.798	7.666
Crediti finanziari correnti (*)	1.430	12.596
Titoli disponibili per la negoziazione(**)	5.934	3.926
Totale attività finanziarie correnti	7.364	16.522
Prestito Obbligazionario - entro 12 mesi	(8.573)	0
Debiti v/Banche (***)	(28.626)	(13.011)
Altri debiti finanziari correnti	(815)	(4.439)
Totale passività finanziarie correnti	(38.014)	(17.450)
Posizione finanziaria corrente netta	(23.851)	6.738
Crediti finanziari non correnti (****)	5.674	3.752
Titoli disponibili per la negoziazione	1	1
Attività finanziarie non correnti	5.675	3.753
Prestito Obbligazionario - oltre 12 mesi	(33.738)	(38.628)
Debiti v/Banche	(21.924)	(10.704)
Altri debiti finanziari non correnti	(2.899)	(465)
Passività finanziarie non correnti	(58.561)	(49.797)
Posizione finanziaria netta (*****)	(76.737)	(39.306)

(*) Trattasi prevalentemente del valore di crediti (a breve) non performing acquistati da controparti terze

(**) Trattasi prevalentemente di notes di comparti di cartolarizzazione terzi, di 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 i mutui, ipotecari e non, relativi ad immobili destinati alla vendita

(****) Trattasi prevalentemente del valore 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".