Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo

Piano Industriale 2020-2022

Reggio Emilia, 18 giugno 2020

Disclaimer (1/2)

- Il presente documento è stato predisposto dal Management di Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo (di seguito anche «CCFS») e da CCFS Immobiliare con il supporto metodologico di KPMG Advisory S.p.A. Le Società ed i relativi Management rimangono comunque unici responsabili delle informazioni e dei dati utilizzati nel presente rapporto, della ragionevolezza e correttezza degli obiettivi inseriti nonché dell'implementazione delle azioni poste in essere e necessarie al loro raggiungimento;
- Le attività di predisposizione del documento sono state ultimate nel corso di maggio 2020 (successivo aggiornamento, nel mese di giugno, limitatamente ad alcune poste valutative della base dati di CCFS) e si sono basate (i) sui dati pre-closing al 31 dicembre 2019 e (ii) sui dati gestionali disponibili alla data di redazione del documento per entrambe le società.
- Sebbene siano state adottate tutte le necessarie precauzioni per una accurata analisi dei dati a disposizione, KPMG Advisory S.p.A. non ha svolto verifiche di revisione contabile indipendenti inerenti la loro completezza, correttezza e veridicità, e non si assume responsabilità nel caso in cui informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico siano state tenute segrete o presentate in modo non corretto;
- Le conclusioni riportate nel documento sono basate sul complesso delle considerazioni in esso contenute e pertanto nessuna parte del documento stesso potrà essere utilizzata disgiuntamente rispetto al documento nella sua interezza;
- Il presente documento ha carattere strettamente riservato e confidenziale e pertanto non può essere divulgato a terzi o riprodotto, in tutto o in parte, senza autorizzazione scritta da parte di CCFS e CCFS Immobiliare;
- Il documento viene a Voi fornito per meri fini di informazione ed illustrazione ed a titolo meramente indicativo. Lo stesso non costituisce in alcun modo una proposta di conclusione di contratto, né un'offerta al pubblico di prodotti finanziari, né un consiglio o una raccomandazione di acquisto o vendita di un qualsiasi prodotto finanziario.

Disclaimer (2/2)

- Sulla base del contesto di riferimento del settore finanziario italiano il management ha definito le azioni chiave e l'evoluzione attesa di Piano fino a febbraio 2020.
- L'esplosione della pandemia Covid-19, a partire da fine febbraio/inizio marzo 2020, ha drasticamente cambiato lo scenario di riferimento e, ad oggi, non sono disponibili previsioni condivise sulla durata e l'impatto della pandemia nonché sugli impatti sull'economia e sul settore finanziario, industriale e immobiliare.
- CCFS ha prontamente avviato le azioni contingenti sulla salute e sicurezza di dipendenti e clienti e sta analizzando le implicazioni relative alle norme contenute nel decreto "Cura Italia".
- In tale ambito sono confermate, con riferimento all'orizzonte temporale del Piano, le linee guida e le iniziative già declinate; con riferimento alle proiezioni economico-finanziarie rispetto alle proiezioni definite ante Covid-19 e considerata l'incertezza del contesto, il management ha sviluppato delle macro analisi di sensitività in relazione a due potenziali macro scenari di impatto.

Agenda

1. Overview della società
2. Linee guida strategiche
3. Piano industriale
4. Sensitivity
5. Allegati

Agenda

Cenni storici

Il Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo (CCFS) assume tale denominazione dal 14 dicembre 2001, quando il Consorzio Cooperativo per le Ferrovie Reggiane (CCFR), modifica la sua ragione sociale. Il CCFR nasce il 16 ottobre 1904 con lo scopo di costruire le infrastrutture ed esercitare in forma cooperativa i trasporti su ferrovia nell'ambito della provincia di Reggio Emilia. Grazie alla presenza di un'infrastruttura ferroviaria sul territorio fu possibile la nascita ed il consolidamento di numerose iniziative cooperative.

Nel 1975, in seguito al passaggio alla forma pubblica dell'esercizio dei trasporti di persone nella Provincia di Reggio Emilia, il CCFR cessò l'attività nel settore dei trasporti e rivolse la propria attività alla promozione ed al sostegno della cooperazione. Pertanto, CCFR si dotò nel 1976 di un nuovo statuto, improntato sui fini di promozione, partecipazione allo sviluppo e consolidamento del movimento cooperativo e mutualistico, favorendo quindi la costituzione e l'affermazione della attività aziendali delle cooperative associate.

Alla fine del 1976, con l'incorporazione del Consorzio Cooperativo di Garanzie, il CCFR potenziò l'attività garante nei confronti delle 85 aziende cooperative all'epoca associate favorendo l'accesso delle stesse al credito presso banche. Tale evento deve essere considerato come *milestone* del processo di servizi finanziari, poiché permise a CCFR di ampliare qualitativamente e quantitativamente la propria attività.

Il 14 dicembre 2001 viene approvato il progetto di integrazione del CCFR con il ramo soci del Fincooper modificando la ragione sociale del CCFR in Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo (CCFS), confermando la *mission* ispirata ai principi di politica etica. Infatti, CCFS si prefigge di promuovere, collaborare e partecipare allo sviluppo e al consolidamento del movimento cooperativo e mutualistico, favorendo la costituzione di nuove cooperative o società da esse partecipate, lo sviluppo e l'affermarsi delle imprese socie e svolge attività finanziarie escludendone l'esercizio nei confronti del pubblico, in coerenza a quanto previsto dal provvedimento di Banca d'Italia dell'8 novembre 2016, recante disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle banche, entrato in vigore dal 1 gennaio 2017.

1904

Fondazione del Consorzio con lo scopo di costruire infrastrutture ferroviarie sul territorio (CCFR)

1975

Cambio di attività verso la promozione e sostegno della cooperazione locale

1976

Il Consorzio inizia la sua attività di garante nei confronti delle consociate, favorendone l'accesso al credito

2001

Integrazione con Fincooper e cambio della ragione sociale in Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo (CCFS)

CCFS oggi

CCFS è una realtà finanziaria nazionale, operante nel mondo cooperativo in prevalenza del centro nord. Di seguito si riportano i principali *KPIs* non consolidati con riferimento alla bozza del bilancio 2019, che sarà proposto al Consiglio di Amministrazione per l'approvazione

SOCI
> 900

Totale Attivo
≈ 800M
Escluso il patrimonio immobiliare di CCFS Immobiliare

Patrimonio Immobiliare
NAV > 150M
Tramite la partecipata CCFS Immobiliare

Partecipazioni
BV > 100M

2019PC

RICAVI DELLA GESTIONE FINANZIARIA
17,4 *€/MLN*

Margine di intermediazione
3,9 *€/MLN*

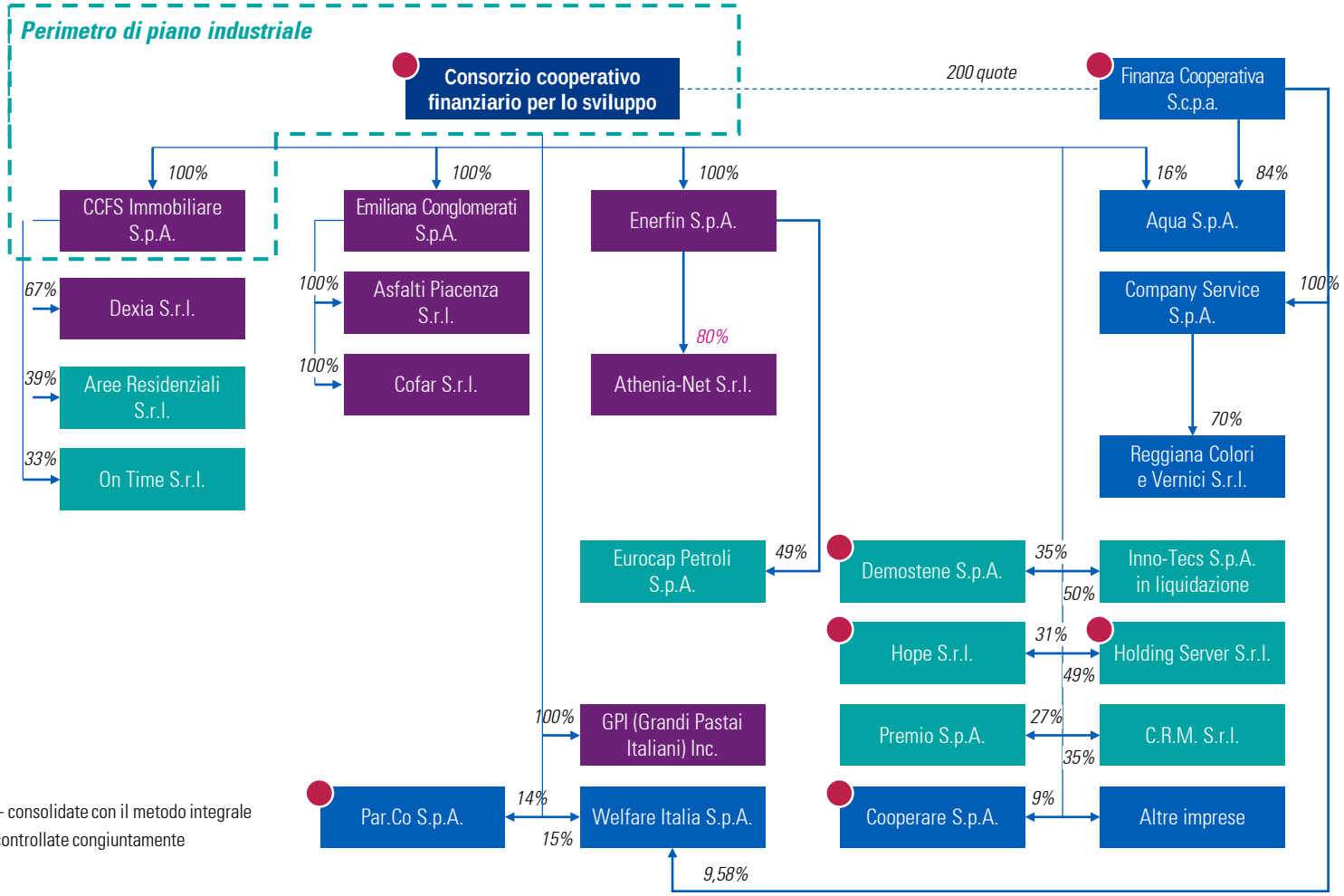
22,4%
su Ricavi della Gestione Finanziaria

0,7%
su Impieghi vs Soci

IMPIEGHI VS SOCI	RACCOLTA DA SOCI
525,5 *€/MLN*	**(569,3)** *€/MLN*
PFN BANCARIA	PATRIMONIO NETTO
(131,3) *€/MLN*	**68,4** *€/MLN*

Struttura del Gruppo

Si riporta di seguito la struttura del Gruppo ed il perimetro di piano industriale. Per semplicità espositiva sono state riportate soltanto le principali partecipazioni, lasciando nella voce «Altre imprese» la quota residuale.



Principali servizi finanziari erogati da CCFS

CCFS si era prefisso di "promuovere lo sviluppo delle imprese socie, collaborare e partecipare allo sviluppo ed al consolidamento del movimento Cooperativo e mutualistico, favorendo la costituzione di nuove Cooperative o società da esse partecipate". La mission mutualistica è stata perseguita favorendo l'accesso al credito per i soci, prestando garanzie in loro favore, concedendo prestiti, mutui ed anticipazioni in genere, fornendo servizi di consulenza finanziaria.

Finanziamenti

- Finanziamento dell'attività corrente (anticipazioni su pegno, su titoli o depositi, anticipi su crediti, linea agevolata per le cooperative sociali del Sud, finanziamenti per anticipi conferimento latte, ecc.)
- Finanziamento Hot Money
- Finanziamento tramite Cooperfactor e fattorizzazione dei crediti
- Finanziamento a M/L termine
- Finanziamento tramite leasing immobiliare e strumentale

Fideiussioni

- Fideiussione IVA
- Altre fideiussioni

Depositi

- Deposito libero, remunerati in base al listino del Consorzio e con durate flessibili per incontrare le esigenze dei soci;
- Deposito vincolato, remunerato a tassi competitivi con durate variabili da 3 a 60 mesi.

Mission e codice etico

Il Codice Etico di CCFS, adottato volontariamente dalla Società, esprime valori e principi di comportamento riconosciuti come propri sui quali richiamare l'osservanza di tutti i *player* (Soci, componenti degli Organi Sociali, l'Alta Direzione, i dipendenti, dirigenti nonché per tutti coloro che pur esterni alla Società, operino, direttamente o indirettamente, per la stessa) costituendo il primo strumento di prevenzione di ogni reato.

Sostegno allo sviluppo delle imprese

Professionalità per lo sviluppo delle cooperative, la cui presenza sul territorio costituisce elemento di progresso sociale, civile ed economico

Servizi sostenibili e di qualità

Sviluppo di un'istituzione finanziaria di successo, dedicata a fornire ai soci servizi finanziari di alta qualità, valutando l'impatto su società e ambiente

Responsabilità sociale

Impiego socialmente responsabile delle risorse per favorire un equilibrio tra il soddisfacimento dei bisogni economico finanziari ed umani degli "stakeholders"

Approccio finanziario non speculativo

Risorse finanziarie strumentali alla soddisfazione dei bisogni espressi dall'individuo, respingendo visioni meramente speculative dell'attività finanziaria

Sostegno alla crescita dell'economia di mercato

Cooperazione con altri soggetti economici e sociali per favorire la crescita dell'economia sociale di mercato

Una mission mutualistica a supporto allo sviluppo del territorio con un codice etico fondato su principi di professionalità, cooperazione e responsabilità sociale

La nostra Vision

SIAMO MOTORE PER LA CRESCITA DEI NOSTRI SOCI

OPERIAMO PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE DELLA COOPERAZIONE ITALIANA

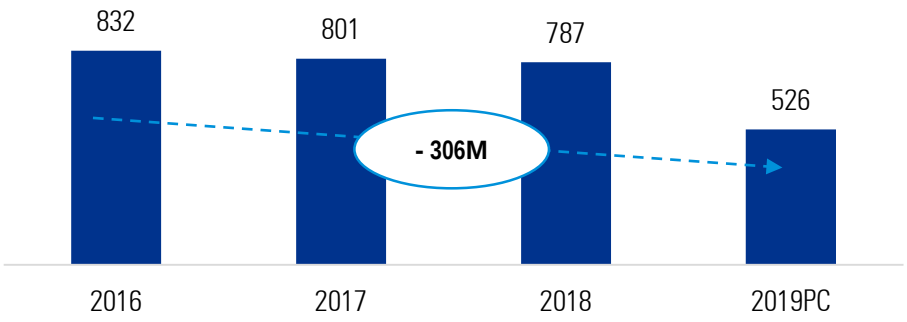
FINANZIAMO OGNI GIORNO UNA COOPERAZIONE RESPONSABILE

Agenda

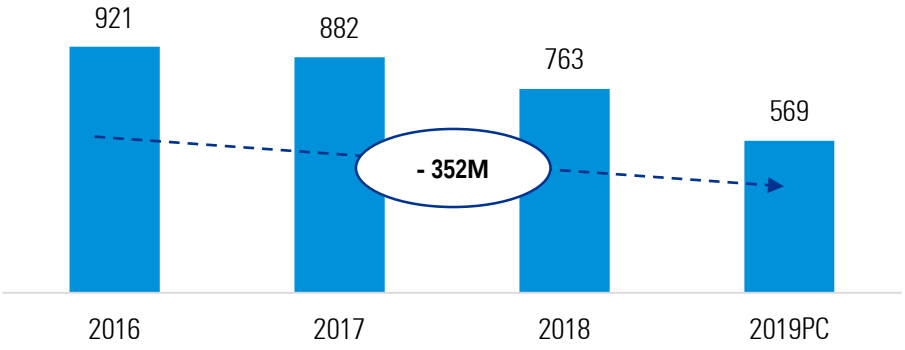
1. Overview della società
2. Linee guida strategiche
3. Piano industriale
4. Sensitivity
5. Allegati

Principali trend economico-patrimoniali storici di CCFS

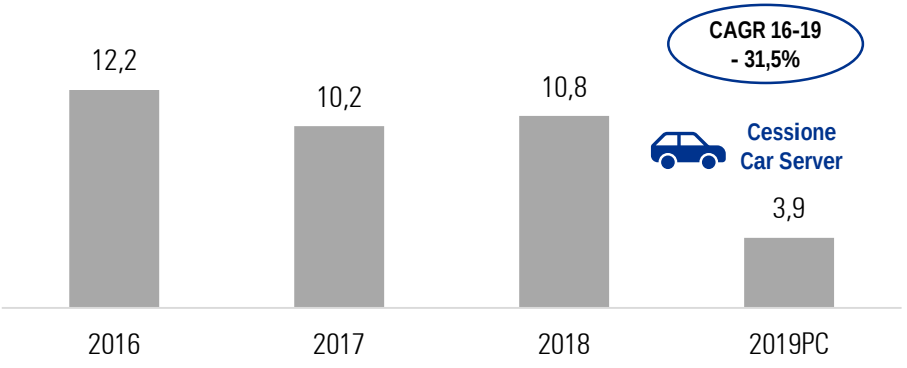
Trend storico degli impieghi vs soci *
(Dati in € M)



Trend storico della raccolta da soci
(Dati in € M)



Margine di intermediazione* *
(Dati in € M)

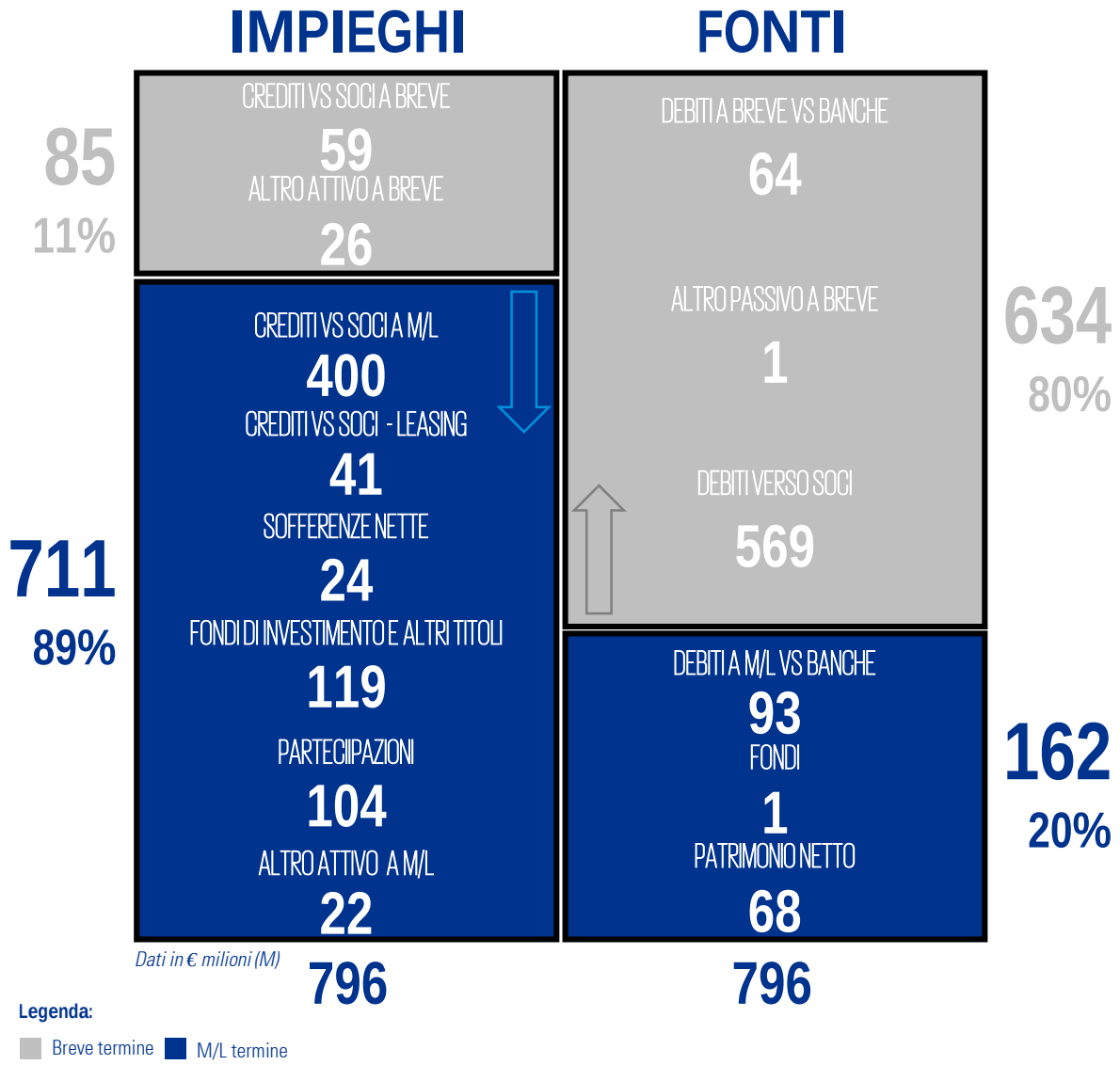


Un recente passato condizionato dalla (i) **riduzione dei livelli storici di impiego**, connessa a doppio filo alla **contrazione della raccolta da soci**, e (ii) progressiva **erosione del margine di intermediazione** influenzata nel 2019 anche dalla cessione di Car Server

* Include esposizioni leasing

** Il margine di intermediazione, coerente con quanto riportato nei prospetti di piano industriale nelle successive slide, è stato calcolato includendo ricavi netti da leasing, ricavi della gestione finanziaria al netto dei costi di raccolta ed oneri finanziari.

Composizione dell'assetto patrimoniale al 31.12.2019 PC



L'evoluzione storica degli assetti economico/finanziari del Consorzio ha **stratificato**, negli anni, una **struttura patrimoniale** che ad oggi evidenzia un rilevante **disallineamento tra le *maturity* fonti/impieghi.**

Emerge pertanto la **necessità** di avviare un **processo strutturato** di **business planning**, volto a ripensare obiettivi e linee guida strategiche del Consorzio ed **attivare un serie di azioni mirate,** in un arco temporale triennale**, al ribilanciamento di una struttura patrimoniale** sempre più finanziariamente sostenibile.

Obiettivi del Piano Industriale 2020-2022

Identificare un **Piano Industriale** in grado di garantire, nel periodo 2020 - 2022, una necessaria azione di ***Derisking*** e ***Deleveraging*** degli impieghi patrimoniali tramite l'equilibrio tra qualità e quantità dell'offerta creditizia e la correlata sostenibilità economico finanziaria

Proporre ai propri soci una **Nuova Ipotesi di Gestione** tramite la concertazione di un **Patto di Stabilità delle Fonti** per il prossimo triennio che garantisca l'identificazione, da parte del Consorzio, di ***Milestone* Formali** di rispetto delle singole azioni di miglioramento identificate

Mettere in relazione in modo chiaro e trasparente le strategie di Piano con lo **Scenario Economico e Finanziario 2020 – 2022,** identificando sin da subito un **Doppio Binario di Rappresentazione** economica e patrimoniale tra il Business corrente e la Gestione Straordinaria

Una nuova ipotesi di gestione

Il Management ritiene concretamente possibile **una nuova ipotesi di gestione** e un tentativo di riposizionare il Consorzio nel proprio ruolo all'interno del mondo cooperativo, raggiungibile attraverso:

- **L'analisi e l'interpretazione dei segnali che provengono dall'esperienza** della realtà operativa aprendo una nuova strada verso l'individuazione e l'acquisizione di metodi di organizzazione e di **strategie di gestione creditizia differenti** e migliori;
- Identificazione di un **Piano Industriale** in grado di garantire, nel prossimo triennio '20-'22, le necessarie azioni di ***Derisking*** e ***Deleveraging*** degli impieghi patrimoniali tramite l'equilibrio tra qualità e quantità dell'offerta creditizia e la correlata sostenibilità economico finanziaria (anche esplorando le opportunità offerte dai recenti DPCM – es. **art. 55 DPCM «Cura Italia**»);
- Mettendo in relazione in modo chiaro e trasparente le strategie di Piano con lo **Scenario Economico e Finanziario 20 – 22,** identificando sin da subito un **Doppio Binario di Rappresentazione** economica e patrimoniale tra l'attività Caratteristica e la Gestione Straordinaria.

Il perseguimento degli obiettivi su indicati richiede tuttavia un significativo impegno futuro da parte della struttura interna per raggiungere gli Obiettivi di Piano a fronte di un sostegno dei soci tramite un Patto di Stabilità per il prossimo triennio

Linee guida di *derisking* (1/2)

Pertanto, una manovra finanziaria orientata a **ripensare profondamente la strategia di *funding*** del Consorzio nel breve e medio-lungo termine, tramite la **riorganizzazione** della Struttura di Capitale al fine di tenere in corretta considerazione la coerenza con le strategie di *deleveraging* e quindi il **profilo temporale di servizio** (durata e scadenza) e la remunerazione (prezzo e/o remunerazione) delle **fonti di provvista**.

SOCI

Riorganizzazione della 'raccolta soci' in #2 segmenti di *funding* ben distinti in ammontare e caratterizzati da termini di durata e rendimento differenti e **coerenti col profilo di rischio offerto dal Piano**. Per quanto attiene alla quantificazione in ammontare delle due classi di raccolta, questa sarà funzione diretta della sostenibilità economica e finanziaria del Consorzio nell'orizzonte Triennale di Piano. Le forme tecniche i) di breve termine o ii) di medio lungo per ogni segmento, saranno invece determinate tenuto conto, da un lato, dei possibili **flussi di servizio rivenienti dall'attività caratteristica ed extra-caratteristica** e ad esse dedicabili per il rimborso e/o la remunerazione in arco piano, dall'altro, della **coerenza con benchmark e strategie di pricing osservabili sul mercato del credito**. Pertanto, a titolo esemplificativo sarà possibile determinare quanto segue:

1. **Segmento di Raccolta a M/L Termine** con due possibili e distinte forme tecniche di rimborso tra i) ***amortizing*** e/o ii) ***bullet***. Determinazione di possibili **meccanismi di anticipazione e/o accelerazione** nei rimborsi coerentemente alle strategie di Piano ed attivabili tramite tecniche di *cash distribution* o *cash sweep* secondo regole prestabilite di *waterfall* in *par condicio* e *pari passu* con gli altri creditori. Remunerazione coerente con il profilo di rimborso e **determinazione di eventuali meccanismi o matrici di premialità (*interest ratchet*)**.

Linee guida di *derisking* (2/2)

SOCI (..Continua)

2. **Segmento di Raccolta a Breve Termine** con tre o più forme di *Time Deposit* (es. 3M, 6M, 12M e 18M-1gg). Determinazione di meccanismi di svincolo anticipato con definizione di meccanismi di premialità/penalità. Remunerazione coerente con *benchmark* di mercato e *duration*

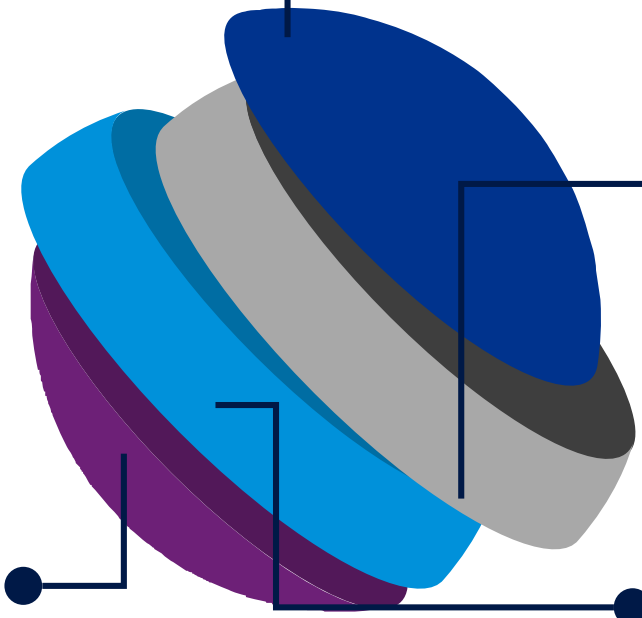
TERZI PRESTATORI E BANCHE

Valutare opzioni di **accensione di nuovi finanziamenti**, ***refinancing/rescheduling*** del debito esistente che potrebbero **incrementare il potere contrattuale del Consorzio** nei confronti dei *lender* o facilitare il raggiungimento di una struttura dell'indebitamento più equilibrata ed efficiente, tramite la **sostituzione del debito esistente** (o parte di esso) con differenti forme di indebitamento e/o con profili di *maturity* e remunerazione diversi. Determinazione – qualora coerente con le forme tecniche rifinanziate o ri-schedulate – di **possibili meccanismi di anticipazione e/o accelerazione** nei rimborsi coerentemente con le strategie di Piano ed attivabili tramite tecniche di *cash distribution* o *cash sweep* secondo regole prestabilite di *waterfall* in *par condicio* e *pari passu* con i prestatori soci. Remunerazione coerente con il profilo di rimborso e **determinazione di eventuali meccanismi o matrici di premialità (*interest ratchet*)**.

Linee guida strategiche del piano industriale (1/4)

A INTERMEDIAZIONE CREDITIZIA

Riposizionamento sul *core business* della Società e bilanciamento della *maturity* degli impieghi, attraverso una nuova politica di *brand identity*, in grado di identificare CCFS come player proattivo capace di stimolare la domanda di soggetti cooperativi solvibili, affidabili e con prospettive di sviluppo



GESTIONE DEGLI IMMOBILI B

Definizione di un piano di dismissione immobiliare, attraverso una valutazione degli immobili in portafoglio, al fine di snellire l'attivo del Gruppo

D SUPPORTO FINANZIARIO

Un Piano Industriale ambizioso basato sul presupposto dell'ottenimento di una iniezione di liquidità *Bridge financing* a supporto dello sviluppo delle linee guida strategiche e del raggiungimento degli obiettivi di *deleveraging* e *derisking*

RAZIONALIZZAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI C

Identificazione delle partecipazioni *non core* ed avvio di un piano ordinato di dismissioni, con l'obiettivo di snellire l'attivo societario

Linee guida strategiche del piano industriale (2/4)

IMPIEGHI – MAIN ASSUMPTION:

	AREA	LINEA GUIDA	DESCRIZIONE	IMPATTI QUANTITATIVI
A	**Impieghi vs soci - Linee di breve termine**	Focalizzazione e rafforzamento degli impieghi sulle linee di credito a breve termine	• Consolidamento della presenza del Consorzio sul segmento del credito a breve termine attraverso (i) la ricerca e l'inserimento in porzioni di mercato attualmente servite da società che effettuano tale attività in modo ancillare e (ii) erogazione di nuove linee di credito ai consociati.	• Incremento progressivo, in arco piano, degli impieghi a breve termine per un totale complessivo di ca. € 40,5M di cui (i) ca. € 30M verso clienti/soci precedentemente serviti da altre società e (ii) ca. € 10,5M verso i soci; • Onerosità media pari a Eur 6M + 3,5% (Eur 0 Floor) - Impatto positivo sui ricavi pari a ca. € 2,3M in arco piano.
A	**Impieghi vs soci – Leasing**	Abbandono del mercato leasing con gestione in continuità dell'acquisito (*phase out*)	• Graduale *phase out* del prodotto 'leasing' mediante incasso dei canoni sulla base dei piani di ammortamento vigenti e previsione del riscatto dei beni a scadenza; • Nessuna nuova accensione in arco piano.	• *Cash in* stimato ca. € 10,3M in arco piano.
A	**Impieghi vs soci – Finanziamenti M/L termine**	Graduale riduzione di impieghi a M/L T, con potenziali nuove opportunità di investimento in esplorazione	• Graduale rientro delle esposizioni creditorie a M/L T esistenti; • Ipotesi di alcune nuove accensioni di finanziamenti verso soci con *maturity* media di 5 anni e tassi compatibili con il relativo *funding*.	• Graduale incasso delle esposizioni esistenti per ca. € 76M in arco piano (escl. CCFS Immobiliare e nuove accensioni); • Accensione di nuovi finanziamenti a partire dal 2020 per ca. € 20M e onerosità Eur 6M + 2,5% (Eur 0 Floor) con *maturity* 5 anni. Impatto positivo sui ricavi per ca. € 0,9M in arco piano.
B	**Credito vs CCFS Immobiliare**	*Deleverage* dell'esposizione finanziaria verso la controllata CCFS Immobiliare	• Definizione da parte di CCFS Immobiliare di un cronoprogramma ordinato di dismissione funzionale al rimborso dell'esposizione nei confronti di CCFS. • Rimodulazione del tasso di interesse a 0,5%	• Previsto un incasso di ca. € 41M in arco piano derivante dal rimborso dell'esposizione vs CCFS Immobiliare. Tale valore riviene dalle dismissioni immobiliari programmate, al netto delle spese operative e degli investimenti per la valorizzazione degli immobili.
A	**Crediti incagliati/ Sofferenze**	Monitoraggio proattivo degli incagli e passivo delle sofferenze con valorizzazione ad hoc	• Rafforzamento dell'attività di recupero di crediti incagliati e sofferenze tramite la creazione di un cantiere ad hoc; • Potenziale avvio di attività di cessione di crediti incagliati e sofferenze (effetti economico-patrimoniali non riflessi nel Piano).	• Target ipotetico di *deleverage* su sofferenze/incagli per un ammontare complessivo di € 10M in arco piano.

Linee guida strategiche del piano industriale (3/4)

FONTI – MAIN ASSUMPTION:

	AREA	LINEA GUIDA	DESCRIZIONE	IMPATTI QUANTITATIVI
A	**Raccolta da Soci**	Riorganizzazione della raccolta soci in segmenti di *funding* ben distinti e caratterizzati da termini di durata e rendimento differenti e coerenti col profilo di rischio offerto dal Piano. Livelli di raccolta compatibili con il ritorno alla redditività del consorzio.	• Riorganizzazione della struttura di raccolta in (i) *facility* di breve termine (c/c a vista, c/c vincolato 6/12/18 mesi) e (ii) *facility* di M/L termine attraverso profili di rimborso *bullet/refinancing* a fine piano; • Rimborso di porzione delle esposizioni a breve termine, mediante flussi rivenienti dall'accensione della linea di *Bridge Financing* (vedi sotto), *pro-quota* e *pari passu* con le esposizioni bancarie a breve termine.	• Riorganizzazione dell'attuale composizione della raccolta a BT (dato a marzo '20 - € 549M) in (i) *facility* a M/L T per ca. € 140M (onerosità 1,3%) e (ii) *facility* di breve termine per ca. € 409M sottoforma di c/c a vista (onerosità 0,2%) e c/c vincolati (onerosità crescente sulla base della *maturity* da 0,5% a 1,0%); • Rimborso di quota parte dell'esposizione a breve termine per ca. € 28M attraverso i flussi rivenienti dall'accensione del *Bridge financing* nel 2020; • Graduale incremento di raccolta dei depositi da parte di soci storici nell'arco del periodo di piano per il raggiungimento del target di raccolta pari a ca. € 550M.
A	**Raccolta da Banche a breve termine**	Progressiva riduzione dell'esposizione bancaria a breve termine. Mantenimento di un livello soglia di *minimum liquidity* coerente con il business. Mantenimento di un buffer di cassa coerente per fronteggiare il debito a vista;	• Rimborso parziale delle esposizioni di breve termine, anche mediante flussi rivenienti dall'accensione di una linea di *Bridge financing* (vedi sotto), *pro-quota* e *pari passu* con le esposizioni verso soci a breve termine; • Mantenimento degli attuali livelli di accordato e progressiva riduzione degli utilizzi coerentemente con i livelli di *minimum liquidity* per non disperdere marginalità.	• Rimborso di ca. € 4M tramite i flussi rivenienti dall'erogazione del *Bridge financing*; • Progressiva riduzione delle esposizioni bancarie in arco piano sino ad un livello di ca. € 45/50M.
A	**Raccolta da Banche a M/L termine**	Mantenimento degli attuali profili di rimborso dell'esposizione residua secondo i piani di ammortamento attualmente vigenti	• Non sono previste rinegoziazioni sul M/L termine bancario.	• Rimborso del debito vs banche a M/L termine di ca. € 70M in arco piano.

Linee guida strategiche del piano industriale (4/4)

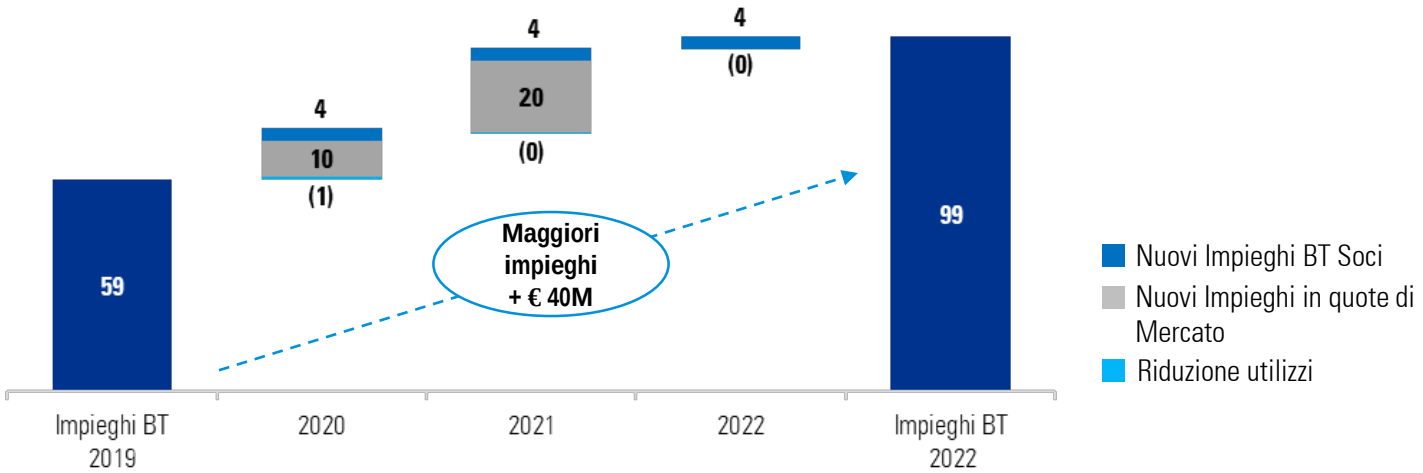
PARTECIPAZIONI NON CORE E BRIDGE FINANCING – MAIN ASSUMPTION

	AREA	LINEA GUIDA	DESCRIZIONE	IMPATTI QUANTITATIVI
C	**Partecipazioni**	Razionalizzazione delle partecipazioni attraverso la dismissione di asset *non core.*	• Identificazione delle partecipazioni *non core* previste in vendita in arco piano ed avvio di un processo di dismissione organizzata al fine di massimizzare la valorizzazione.	• Flussi derivanti dalla cessione delle partecipazioni stimati in ca € 22M che saranno utilizzati come parziale rimborso accelerato del *Bridge financing;* • Cessione delle partecipazioni previste al Book Value senza, pertanto, ipotizzare plus/minusvalenze; • Mantenimento dei crediti verso le società oggetto di cessione e previsione di rientro degli stessi secondo gli attuali piani di ammortamento.
D	**Bridge Financing**	Accensione di un *Bridge financing* a supporto dell'attuabilità delle linee guida strategiche di piano industriale	• Accensione di una linea di *Bridge financing* pari a ca. € 65M con rimborso bullet al 3 anno e possibilità di definizione di un meccanismo di rimborso accelerato sulla base della dismissione delle partecipazioni *non core*; • Utilizzo di ca. il 50% per il rimborso accelerato *pro-quota* e *pari passu* tra soci finanziatori e banche come descritto precedentemente.	• Ottenimento di una linea di credito a M/L termine per un ammontare complessivo pari a ca. € 65M – con scadenza bullet al 31.12.2022 ed onerosità pari a 0,65% annua; • Previsione di un meccanismo di canalizzazione dei flussi rivenienti dalla dismissione delle partecipazioni *non core* individuate nel piano industriale (ca. € 22M); • Rimborso integrale entro il 2022 attraverso i flussi generati dal piano industriale.

Intermediazione creditizia - Riposizionamento del consorzio su linee di credito *core* ed a maggiore redditività (1/2)

1. Focalizzazione e rafforzamento degli impieghi sulle linee di credito a breve termine

Crediti vs soci a breve termine – Evoluzione '19 -'22
(Dati in €M)



	Impieghi BT 2019	2020	2021	2022
Tasso medio (Euribor 6M Zero Floor + spread)	**2,8%***	**2,8%**	**3,1%**	**3,2%**

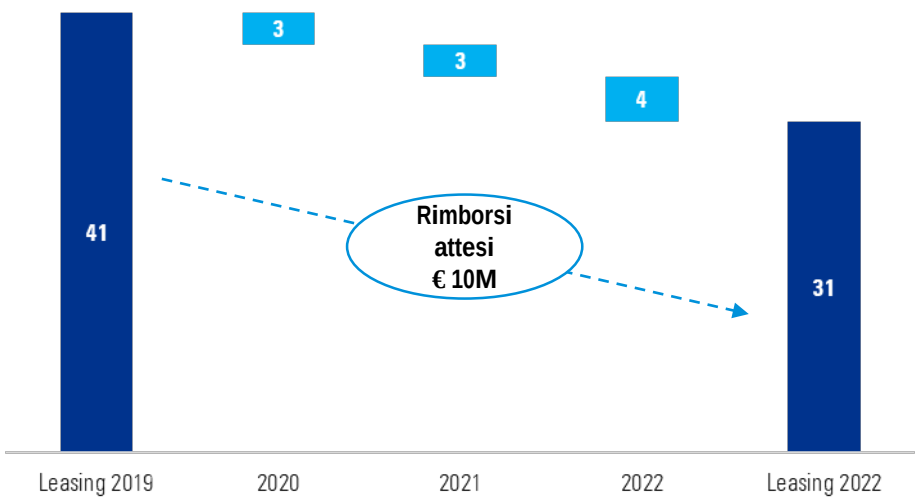
Consolidamento della presenza del Consorzio sul **segmento del credito a breve termine (ca. + € 40M 2019-2022)**, soprattutto **finanziamenti autoliquidanti** attraverso (i) la ricerca e l'**inserimento in nuove porzioni di mercato** attualmente servite da società che effettuano tale attività in modo ancillare ed (ii) **erogazione di maggiori linee di credito ai consociati** fornendo **servizi specializzati per settore** (i.e lavoro, servizi sociale, agricoltura)

* Il tasso medio 2019 è stato calcolato escludendo l'esposizione verso Car Server

Intermediazione creditizia - Riposizionamento del consorzio su linee di credito *core* ed a maggiore redditività (2/2)

2. Abbandono del mercato leasing con gestione in continuità dell'acquisito (*phase out*)

Leasing – Movimentazioni in arco piano
(Dati in €M)

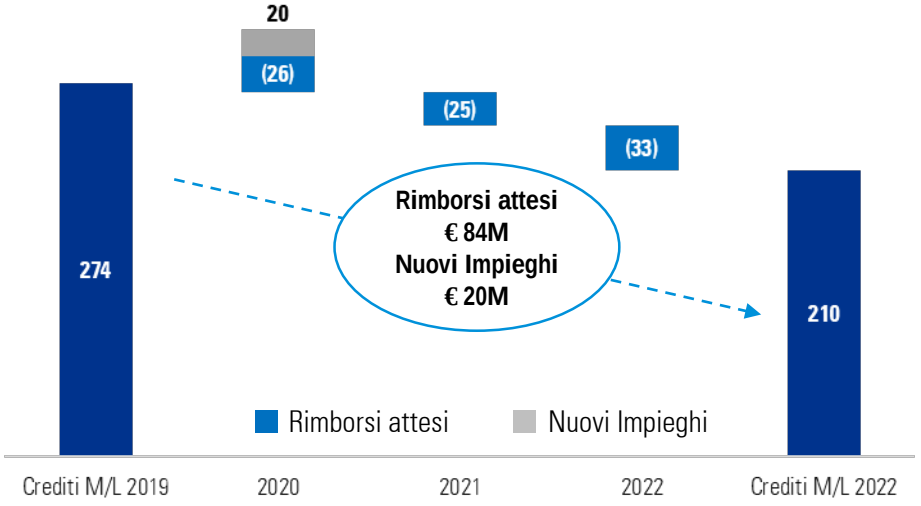


	Leasing 2019	2020	2021	2022	Leasing 2022
Tasso medio	4,84%*	1,80%	1,84%	1,92%	

Graduale *phase out* del prodotto 'leasing' mediante **incasso** dei canoni sulla base dei **piani di ammortamento vigenti e di riscatto** dei beni. Non si prevedono nuove accensioni.

3. Graduale riduzione di impieghi a M/L T, con potenziali nuove opportunità di investimento

M/L termine – Movimentazioni in arco piano
(Dati in €M)



	Crediti M/L 2019	2020	2021	2022	Crediti M/L 2022
	2,21%**	2,13%	2,24%	2,17%	

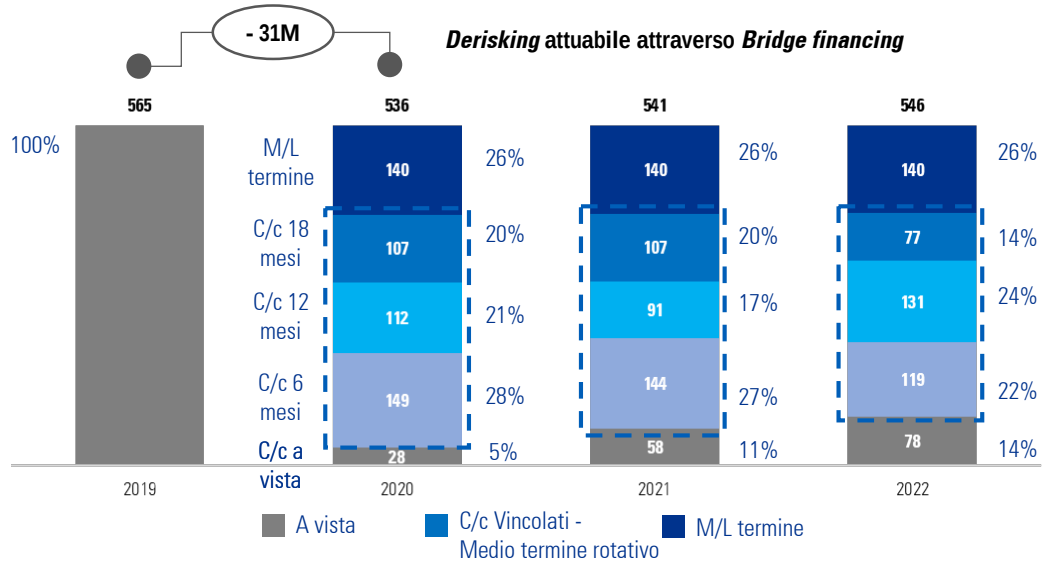
Graduale riduzione dello stock di credito a M/LT e previsione di **nuove accensioni** di finanziamenti verso soci per ca. € 20M con *maturity* media pari a 5 anni e **tassi compatibili con il relativo funding.**

* La riduzione del tasso medio nel periodo 2020-2019 è prevalentemente riconducibile alla cessione di Car Server e dei leasing automobilistici ad essa connessi

** Il tasso medio 2019 è stato calcolato escludendo l'esposizione verso Car Server e CCFS Immobiliare

Intermediazione creditizia - Riorganizzazione e consolidamento della raccolta verso soci

1. Riorganizzazione della raccolta soci in segmenti di funding ben distinti



Tassi d'interesse previsti a piano

M/L termine		1,30%	1,30%	1,30%
C/c 18 mesi		1,00%	1,00%	1,00%
C/c 12 mesi		0,75%	0,75%	0,75%
C/c 6 mesi		0,50%	0,50%	0,50%
C/c a vista		0,20%	0,20%	0,20%
Tasso medio CCFS	**1,17%**	**1,04%**	**0,83%**	**0,80%**

Il piano industriale prevede la **riorganizzazione della struttura di raccolta** in segmenti di *funding* ben distinti per *maturity*: (i) **segmento di *funding* a M/L termine** (bullet previsto in rifinanziamento al terzo anno), offerto ad un tasso del 1,30% annuo e (ii) **un segmento di funding a Breve termine a vista** (tasso 0,20% annuo) e (iii) **segmento di *funding*** composto da c/c a vincolati **(Medio termine rotativo)** con ***maturity* e profili di remunerazione differenziati** (6m – 0,50%; 12m – 0,75%; 18m – 1,00%).

Le **proiezioni** di Piano Industriale prevedono una **ri-accensione dei c/c vincolati in scadenza ed un graduale riposizionamento su fasce di *maturity* inferiore**

Nota: si precisa che i grafici non contengono la voce «altri finanziamenti da soci»

Intermediazione creditizia - Posizionamento rispetto al mercato

Al fine di fornire un benchmarking dei tassi offerti ai consociati, si riporta di seguito un estratto del report «Previsione dei bilanci bancari – Gennaio 2020» elaborato da Prometeia in cui vengono evidenziati per i vari anni (consuntivi e prospettici) i principali tassi di interesse dei titoli sovrani e del settore bancario

		2018	2019	2020P	2021P	2022P
Tassi di mercato	(2) *Tasso su BOT a 3 mesi*	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%
	(3) *Tasso su BTP a 10 anni*	2,6%	1,9%	1,3%	1,2%	1,2%
	Tasso Euribor a 3 mesi	-0,3%	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,3%
	Tasso Swap a 3 anni	0,1%	-0,3%	-0,4%	-0,4%	-0,3%
Tassi bancari	*Tasso medio sui crediti alle imprese*	2,1%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%
	Tasso medio sui crediti alle famiglie	3,2%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
	Tasso medio sui prestiti bancari	**2,6%**	**2,5%**	**2,5%**	**2,5%**	**2,5%**
	(2) *Tasso medio sui depositi*	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%
	(1) *Tasso medio sui c/c passivi*	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Tasso medio sulle obbligazioni	2,5%	2,3%	2,4%	2,5%	2,6%
	Tasso medio di raccolta	**0,7%**	**0,6%**	**0,6%**	**0,6%**	**0,7%**
	Spread tassi bancari complessivo	**1,9%**	**1,9%**	**1,9%**	**1,9%**	**1,9%**
CCFS	(1) *c/c a vista*		0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
	(2) *c/c vincolati 6 mesi*		0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
	(2) *c/c vincolati 12 mesi*		0,75%	0,75%	0,75%	0,75%
	(2) *c/c vincolati 18 mesi*		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
	(3) *M/L termine*		1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
	CCFS -Tasso medio di raccolta soci		**1,2%**	**1,0%**	**0,8%**	**0,8%**

I dati a lato mostrano i tassi di mercato ed i tassi bancari nell'orizzonte temporale 2018-2022, con particolare riferimento al contesto nazionale.

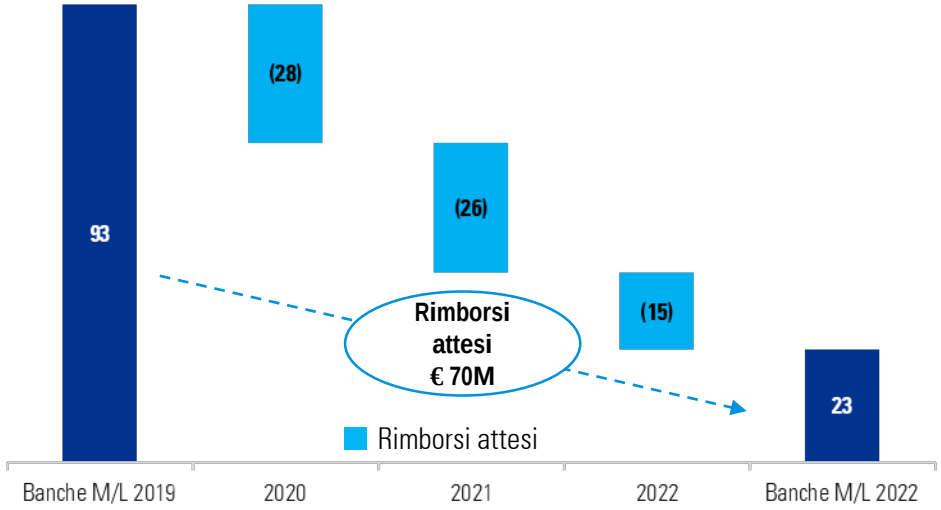
- **Tassi di mercato:** per quanto riguarda i titoli di stato a breve termine (BOT a 3 mesi) si evidenzia una sostanziale stabilità del rendimento in campo negativo (-0,2%). I BTP a 10 anni mostrano un rendimento in calo per effetto delle moderate stime di crescita dell'economia italiana. L'andamento previsto dell'Euribor a 3 mesi e dello Swap a 3 anni riflette la continuità delle politiche monetarie della BCE, finalizzate al sostenimento dell'economia reale tramite il raggiungimento di un tasso neutro nel medio periodo.
- **Tassi bancari:** la sostanziale stabilità dei tassi di interesse sui prestiti a famiglie e imprese (derivante dalle attese sui tassi di mercato e dalla competizione su segmenti con migliore *standing* creditizio), unito alla stabilità del costo della raccolta (dovuto agli interventi della BCE) confermano un difficile ampliamento dello spread bancario negli anni (costante a 1,9%).
- **CCFS:** il tasso di remunerazione che CCFS offrirà ai propri depositanti risulta allineato e/o superiore alle categorie omogenee offerte dal sistema bancario e dal mercato dei titoli di stato (vedi *references* numerici).

Fonti: «Previsione dei bilanci bancari - Gennaio 2020», Prometeia

Intermediazione creditizia - Ridimensionamento dell'esposizione verso gli istituti finanziari

1. Graduale riduzione delle fonti a M/L T secondo i piani di ammortamento attualmente vigenti

Debiti vs Banche a M/L termine – Movimentazioni in arco piano
(Dati in €M)

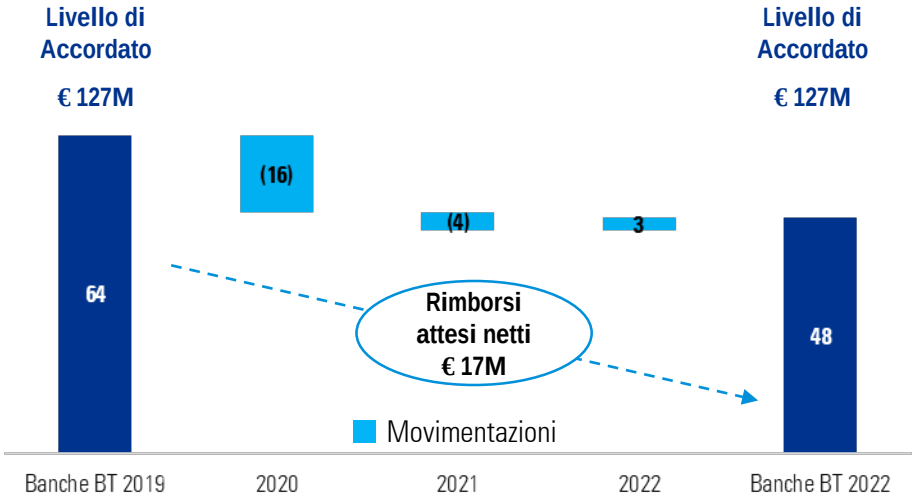


Tasso medio	Banche M/L 2019	2020	2021	2022
	1,99%	2,01%	2,10%	2,23%

Non prevista la rinegoziazione del debito a M/L termine bancario che vede un **graduale *amortizing* secondo i piani di ammortamento attualmente vigenti**

2. Graduale riduzione dell'utilizzo delle banche a breve sulla base di un livello definito di *minimum liquidity*

Debiti vs Banche a breve termine – Movimentazioni in arco piano
(Dati in €M)

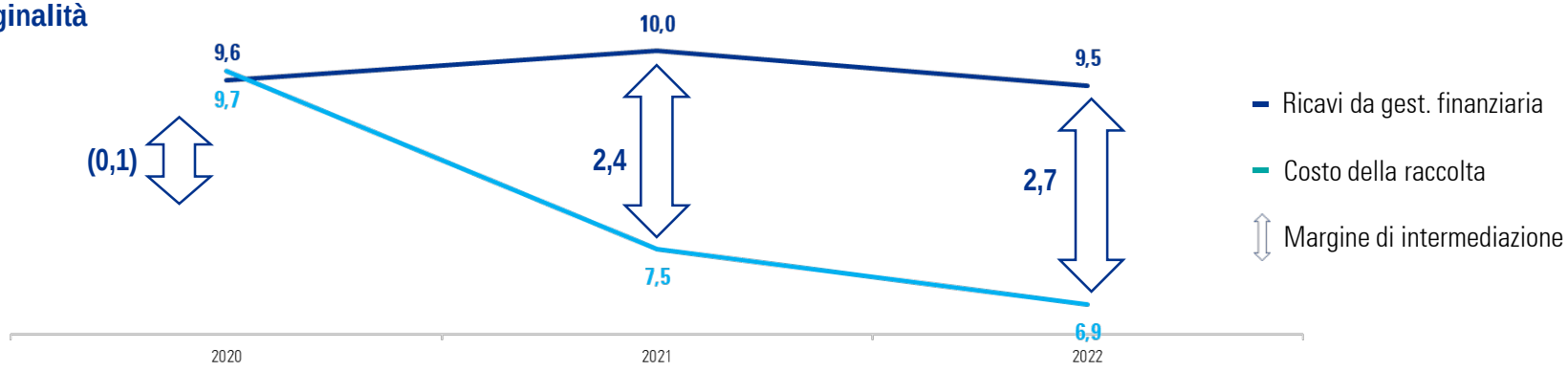


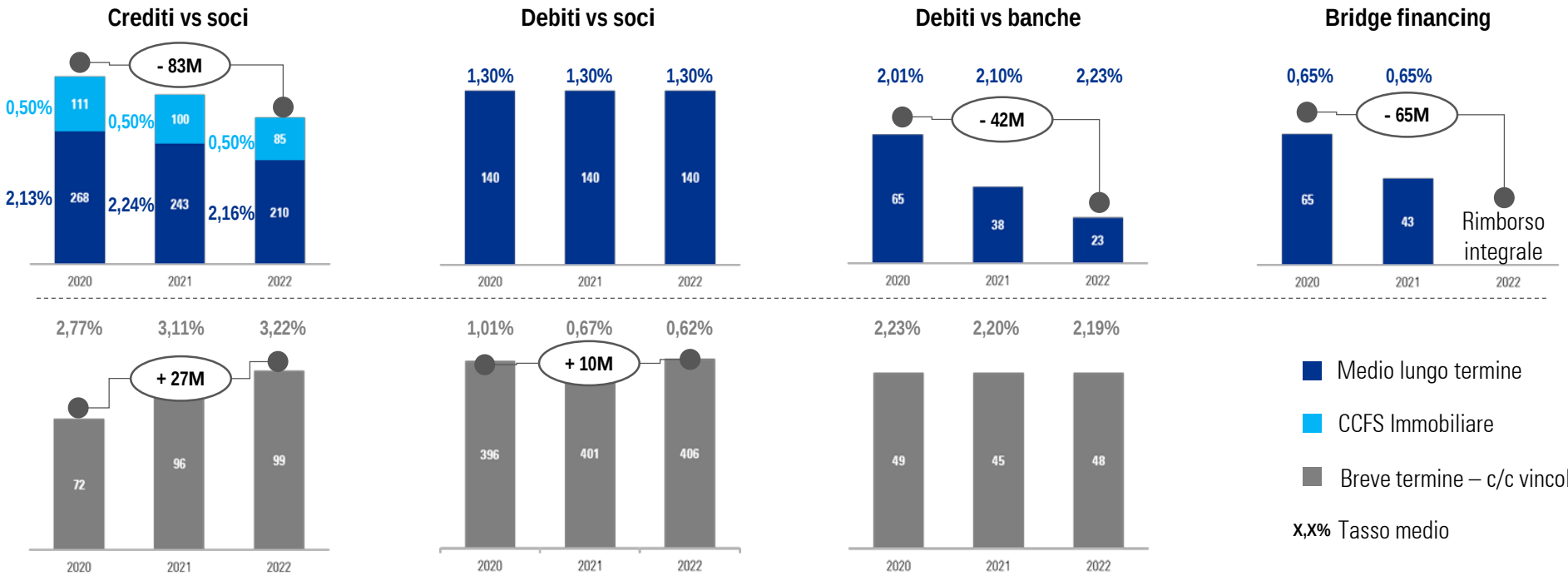
Banche BT 2019	2020	2021	2022
1,98%	2,23%	2,20%	2,19%

Previsione di uno **stream di riduzione degli utilizzati** coerentemente con un **livello soglia di *minimum liquidity* (*buffer* di liquidità)** necessario a fronteggiare quota del *funding*

Intermediazione creditizia - Focus sull'incremento della marginalità

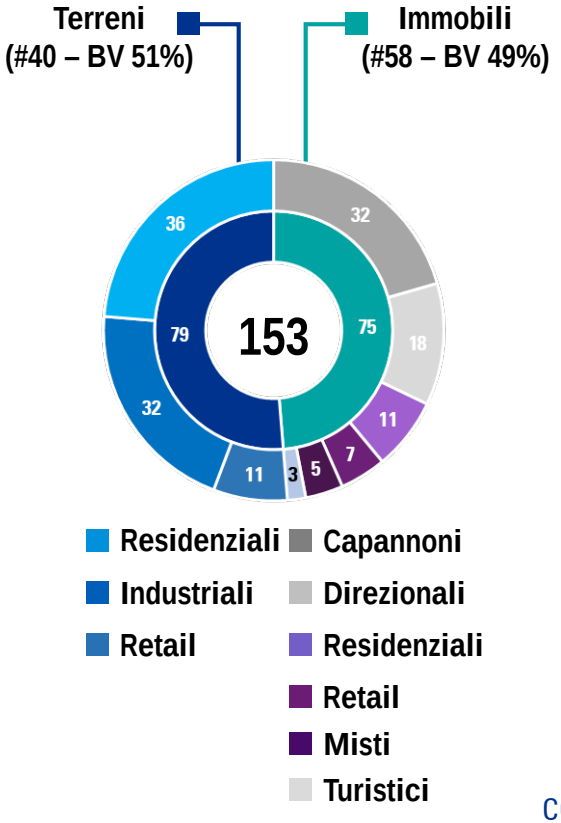
Il recupero di marginalità
(Dati in €M)



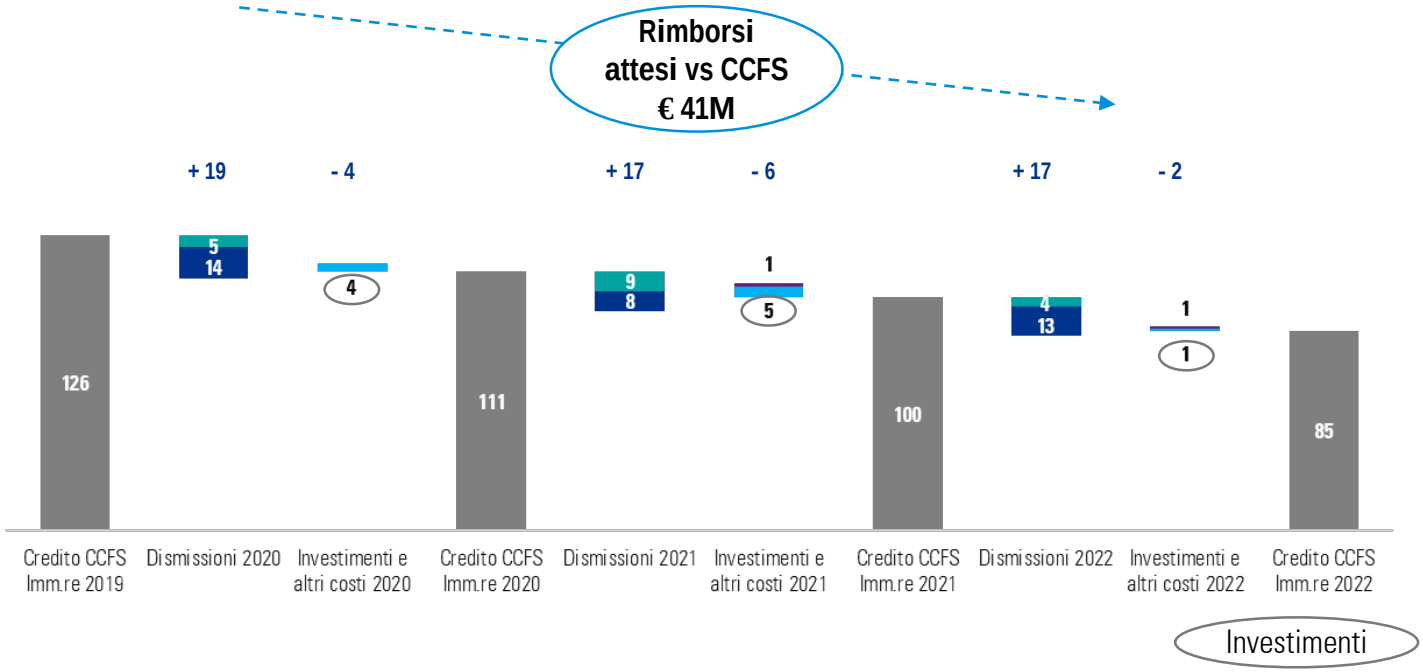


Gestione degli immobili - Cronoprogramma di vendita e rientro del credito da CCFS Immobiliare

Patrimonio immobiliare di CCFS Immobiliare
(Book Value in € M al 31.12.2019)



Cronoprogramma di vendita degli immobili e correlato rimborso del credito di CCFS Immobiliare
(Dati in € M)



La presenza di **un rilevante e variegato portafoglio immobiliare (NAV - ca. €153M)** consente la **definizione** da parte di CCFS Immobiliare di un **cronoprogramma ordinato di dismissioni** funzionale in arco piano (i) al **rimborso** di una quota dell'**esposizione nei confronti di CCFS (ca. € 41M)** e (ii) alla **valorizzazione degli asset residui** attraverso un chiaro **programma di investimenti (ca. €10M)**

Razionalizzazione delle partecipazioni - Potenziale valore a supporto degli obiettivi di medio lungo periodo

Principali partecipazioni	*BV Partecipazioni CCFS*	*Credito erogato da CCFS * (BT e MLT)*
Sottogruppo CCFS Immobiliare	22	126
Sottogruppo Emiliana Conglomerati	27	29
Sottogruppo Enerfin	0	23
Sottogruppo Finanza Cooperativa	2 Aqua SpA: € 1,9M	41 Aqua SpA: € 16,7M
Sottogruppo società collegate	5	25
Cooperare	25	-
Par.co	10	12
Welfare Italia	7	19
CCPL	0	42
Altre	5	13
Totale	**103**	**330**

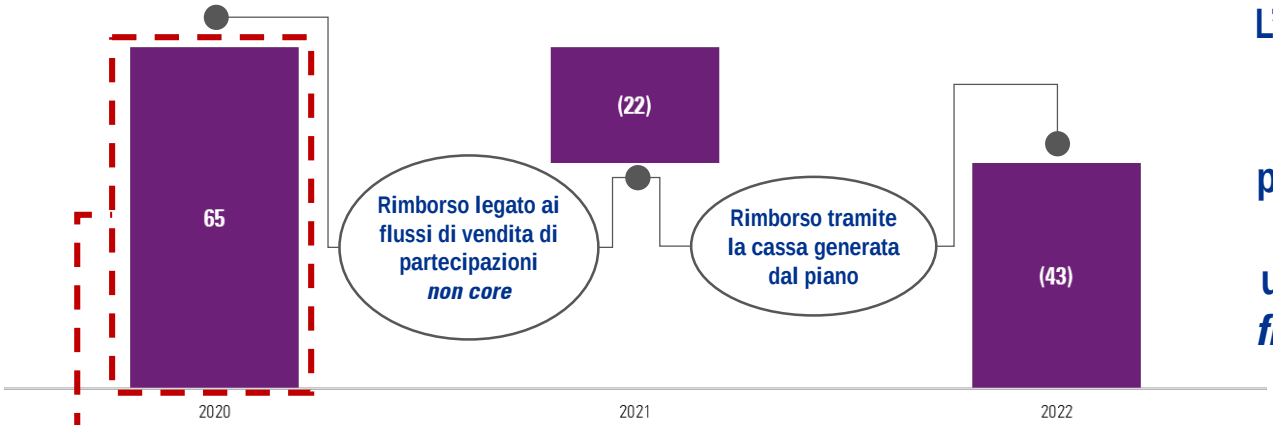
* Nella sezione afferente il *deployment* dei crediti verso soci a M/L termine sono contenuti anche i piani di rientro, ove presenti, dei crediti verso società partecipate.

Identificazione da parte del management delle **partecipazioni ritenute *non core*** ed **avvio di un processo di dismissione organizzata** al fine di **massimizzare la valorizzazione** delle stesse, nell'ottica di una **razionalizzazione e semplificazione della struttura del gruppo**.

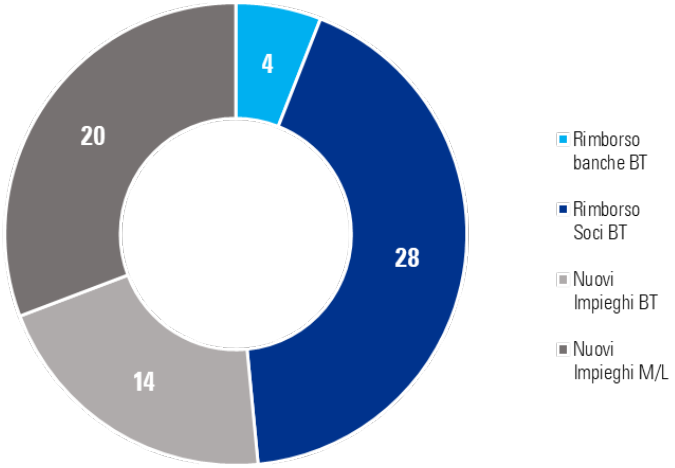
Il management ha ipotizzato in arco piano un **target di dismissioni** (*deleveraging*) pari a **ca. € 22M.**

Supporto finanziario - Piano Industriale basato sul presupposto di un *Bridge financing*

Accensione, rimborso del Bridge financing ed impieghi correlati
(Dati in € M)



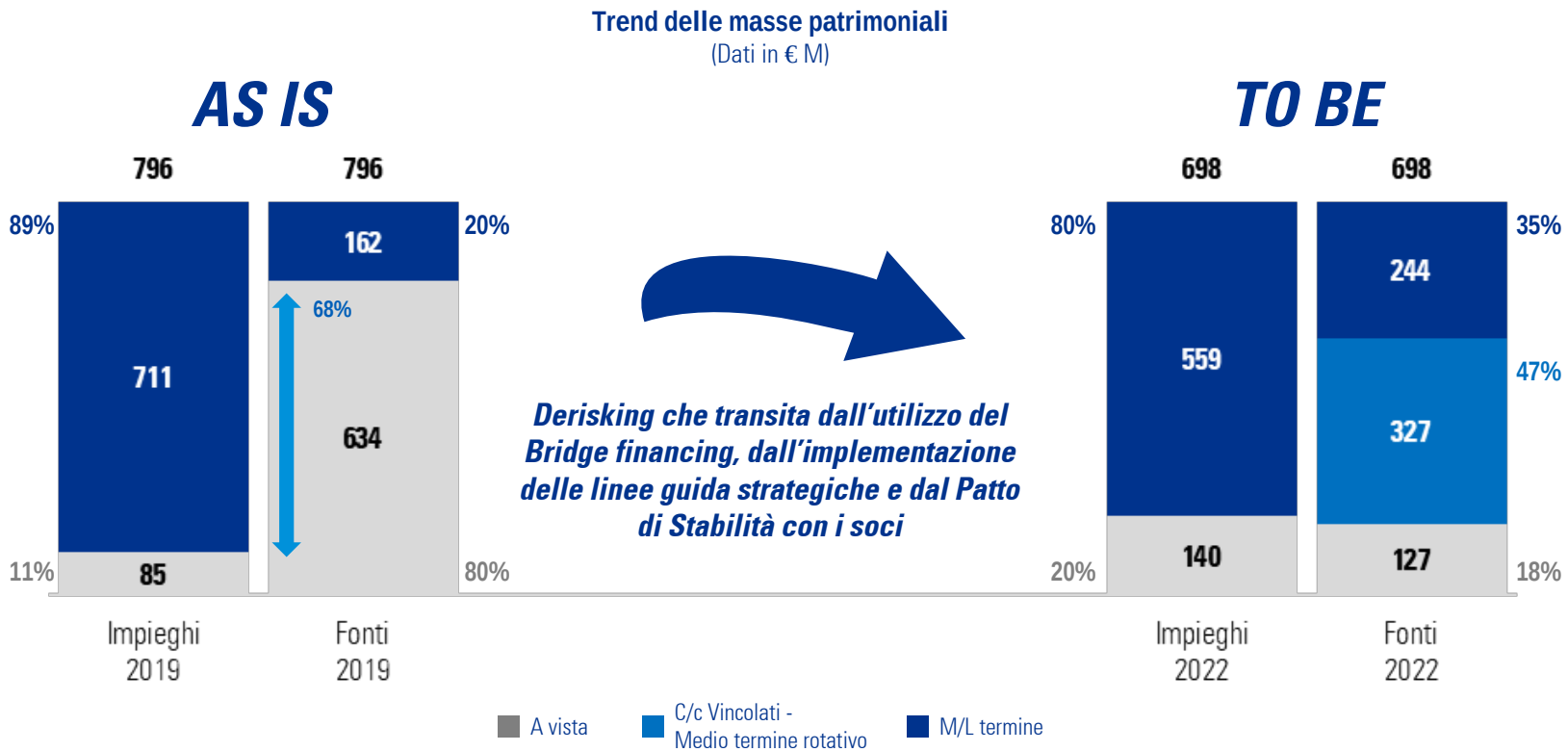
Impiego del *Bridge financing*



L'implementazione delle linee guida strategiche nonché il **raggiungimento degli obiettivi di piano industriale** prefissati si fondano sul presupposto dell' **accensione di una linea di funding a MLT « *Bridge financing»*** *pari ad* € 65M con profilo di rimborso *bullet* al 31.12.22 (previste accelerazioni sulla base di determinate dismissioni *not core).*

La provvista ottenuta sarà destinata (i) per una quota pari al **50% al rimborso immediato** *pro-quota* e *pari passu* tra **soci finanziatori e banche e (ii) per la restante parte a supporto dei nuovi impieghi previsti**.

Target di piano industriale - Il riequilibrio tra le *maturity* fonti/impieghi



Le linee guida strategiche descritte nelle precedenti slide nonché **le azioni mirate di *Derisking* e *Deleveraging*** previste dal management contribuiranno, in arco piano, ad un progressivo riequilibrio del margine di struttura di CCFS a supporto della **sostenibilità economico finanziaria del Consorzio nel medio lungo termine** assottigliando il GAP tra impieghi a breve termine e fonti a lungo termine

Target di Piano Industriale - Principali KPIs al 2022

IMPIEGHI	
✓ Crediti finanziari a M/L termine vs soci	€ 210M
✓ Crediti finanziari a breve termine vs soci	€ 99M
✓ Dismissioni e rientro del credito vs CCFS Imm.	€ 41M
✓ Incasso crediti incagliati/sofferenze	€ 10M
✓ Dismissione di partecipazioni non core	€ 22M

FONTI	
✓ Livello di raccolta da soci	€ 550M
C/C a vista	*€ 78M*
C/C vincolato a 6 mesi	*€ 119M*
C/C vincolato a 12 mesi	*€ 131M*
C/C vincolato a 18 mesi	*€ 77M*
M/L termine	*€ 140M*
Altri finanziamenti da soci	*€ 4M*
✓ Accensione di un *Bridge financing*	€ 65M
✓ Mantenimento di una *Minimum Liquidity*	€ 30-40M

TARGET ECONOMICI E TASSI MEDI	
✓ Margine di intermediazione	€ 2,7M
✓ Tasso medio di raccolta vs soci al 2022 (M/L T e BT)	0,8%
✓ Tasso medio di raccolta vs banche al 2022 (M/L T e BT)	2,2%
✓ Tasso medio nuovi impieghi a BT - Autoliquidanti	Eur 6M + 350bp (Eur 0 Floor)
✓ Tasso medio nuovi impieghi a M/L T	Eur 6M + 250bp (Eur 0 Floor)
✓ Tasso Bridge financing	0,65%

Agenda

1. Overview della società
2. Linee guida strategiche
3. Piano industriale
   a) CCFS
   b) CCFS Immobiliare
4. Sensitivity
5. Allegati

CCFS - Conto economico (1/3)

	CCFS - Conto Economico						
	€'000	2017A	2018A	2019PC	2020P	2021P	2022P
	Ricavi della gestione finanziaria	**21.446**	**22.287**	**17.412**	**9.597**	**9.954**	**9.534**
1	*Ricavi netti da beni leasing*	*5.341*	*8.372*	*5.810*	*721*	*683*	*640*
2	*Ricavi da gestione finanziaria*	*16.088*	*13.908*	*11.355*	*8.876*	*9.272*	*8.894*
	Proventi finanziari	*17*	*7*	*246*	-	-	-
	Costi di approvvigionamento	**(11.244)**	**(11.516)**	**(13.474)**	**(9.704)**	**(7.541)**	**(6.866)**
3	*Costo della raccolta*	*(10.822)*	*(10.993)*	*(12.990)*	*(9.189)*	*(7.024)*	*(6.346)*
	Oneri finanziari	*(422)*	*(523)*	*(484)*	*(515)*	*(518)*	*(521)*
	Margine di intermediazione	**10.202**	**10.771**	**3.937**	**(107)**	**2.413**	**2.668**
	Dividendi	5.156	7.577	2.693	7.477	977	977
	Altri ricavi	4.306	2.455	2.445	2.000	2.000	2.000
	Margine di contribuzione	**19.665**	**20.804**	**9.076**	**9.370**	**5.390**	**5.645**
	Costi generali	**(5.313)**	**(5.286)**	**(5.894)**	**(3.539)**	**(3.264)**	**(3.359)**
	Costi fissi e spese generali	*(785)*	*(810)*	*(1.198)*	*(543)*	*(545)*	*(547)*
	Costi per servizi	*(1.611)*	*(1.585)*	*(2.310)*	*(1.253)*	*(1.309)*	*(1.317)*
	Costi per godimento beni di terzi	*(514)*	*(557)*	*(243)*	*(200)*	*(182)*	*(182)*
	Costi del personale	*(2.403)*	*(2.334)*	*(2.143)*	*(1.543)*	*(1.229)*	*(1.314)*
	Margine gestione ordinaria	**14.352**	**15.518**	**3.182**	**5.831**	**2.126**	**2.286**
	Plusvalenze	426	2.803	18.692	-	-	-
	Minusvalenze	(1)	(262)	(7.674)	-	-	-
	Altri costi straordinari	-	-	(437)	(500)	-	-
	Totale primo margine	**14.777**	**18.059**	**13.763**	**5.331**	**2.126**	**2.286**
	Ammortamenti	(161)	(123)	(338)	(339)	(211)	(139)
	Accantonamenti e svalutazioni	(14.061)	(16.906)	(24.051)	(5.500)	(2.000)	(1.503)
	Utile lordo di gestione	**556**	**1.030**	**(10.627)**	**(508)**	**(85)**	**645**
	Tasse	181	(441)	(1.290)	-	(237)	(293)
	Utile netto	**737**	**588**	**(11.917)**	**(508)**	**(321)**	**352**

HIGHLIGHTS

Si riportano a lato il prospetti di conto economico del Piano Industriale di CCFS che recepiscono gli effetti delle linee guida strategiche identificate dal management. Di seguito la descrizione dei principali andamenti e, nelle successive slide, un focus sulle principali voci.

1. **Ricavi da leasing:** la voce comprende la pianificazione degli interessi derivanti dalla gestione dell'esposizione di leasing. La dinamica decrescente riflette le ipotesi di *phase out* presentate dal management.
2. **Ricavi da gestione finanziaria:** la pianificazione della voce dei ricavi da gestione finanziaria, prevalentemente composta dagli interessi attivi derivanti dalla gestione degli impieghi vs soci. La dinamica riflette le ipotesi di rimborso e nuove accensioni previste dal management in arco piano, descritte nelle precedenti slide.
3. **Costo della Raccolta:** il costo della raccolta, include oneri di funding da sostenere verso soci prestatori e banche ed evidenzia un andamento decrescente di ca. € 2,8M in arco piano, per il duplice effetto di (i) riorganizzazione della struttura delle fonti vs soci e (ii) progressivo *derisking*.

Nota: Si precisa che il valore del 2019PC fa riferimento ad una situazione contabile pre consuntiva che potrebbe subire variazioni in sede di redazione del bilancio definitivo, soprattutto in relazione a poste valutative

CCFS - Conto economico (2/3)

CCFS - Conto Economico						
€'000	2017A	2018A	2019PC	2020P	2021P	2022P
Ricavi della gestione finanziaria	**21.446**	**22.287**	**17.412**	**9.597**	**9.954**	**9.534**
Ricavi netti da beni leasing	*5.341*	*8.372*	*5.810*	*721*	*683*	*640*
Ricavi da gestione finanziaria	*16.088*	*13.908*	*11.355*	*8.876*	*9.272*	*8.894*
Proventi finanziari	*17*	*7*	*246*	-	-	-
Costi di approvvigionamento	**(11.244)**	**(11.516)**	**(13.474)**	**(9.704)**	**(7.541)**	**(6.866)**
Costo della raccolta	*(10.822)*	*(10.993)*	*(12.990)*	*(9.189)*	*(7.024)*	*(6.346)*
Oneri finanziari	*(422)*	*(523)*	*(484)*	*(515)*	*(518)*	*(521)*
Margine di intermediazione	**10.202**	**10.771**	**3.937**	**(107)**	**2.413**	**2.668**
4 Dividendi	5.156	7.577	2.693	7.477	977	977
5 Altri ricavi	4.306	2.455	2.445	2.000	2.000	2.000
Margine di contribuzione	**19.665**	**20.804**	**9.076**	**9.370**	**5.390**	**5.645**
6 **Costi generali**	**(5.313)**	**(5.286)**	**(5.894)**	**(3.539)**	**(3.264)**	**(3.359)**
Costi fissi e spese generali	*(785)*	*(810)*	*(1.198)*	*(543)*	*(545)*	*(547)*
Costi per servizi	*(1.611)*	*(1.585)*	*(2.310)*	*(1.253)*	*(1.309)*	*(1.317)*
Costi per godimento beni di terzi	*(514)*	*(557)*	*(243)*	*(200)*	*(182)*	*(182)*
Costi del personale	*(2.403)*	*(2.334)*	*(2.143)*	*(1.543)*	*(1.229)*	*(1.314)*
Margine gestione ordinaria	**14.352**	**15.518**	**3.182**	**5.831**	**2.126**	**2.286**
Plusvalenze	426	2.803	18.692	-	-	-
Minusvalenze	(1)	(262)	(7.674)	-	-	-
Altri costi straordinari	-	-	(437)	(500)	-	-
Totale primo margine	**14.777**	**18.059**	**13.763**	**5.331**	**2.126**	**2.286**
Ammortamenti	(161)	(123)	(338)	(339)	(211)	(139)
Accantonamenti e svalutazioni	(14.061)	(16.906)	(24.051)	(5.500)	(2.000)	(1.503)
Utile lordo di gestione	**556**	**1.030**	**(10.627)**	**(508)**	**(85)**	**645**
Tasse	181	(441)	(1.290)	-	(237)	(293)
Utile netto	**737**	**588**	**(11.917)**	**(508)**	**(321)**	**352**

HIGHLIGHTS

4. **Dividendi:** includono le previsioni di remunerazione da parte di alcune partecipate. Il valore del 2020 include un dividendo di ca. € 7M previsto da parte della società Holding Server che sarà, in ipotesi di Piano, controllata al 100% da CCFS.

5. **Altri Ricavi:** relativi a (i) proventi del fondo immobiliare Namira, (ii) cedole obbligazionarie Unipol in scadenza al 2023 e (iii) capitalizzazione di polizze Unipol in portafoglio. I valori sono stati pianificati sulla base di (i) redditività storica del fondo immobiliare Namira, (ii) tasso cedolare Unipol e (iii) tassi minimi di capitalizzazione.

6. **Costi Generali:** le voci costi fissi e spese generali, costi per servizi e costi del personale sono state pianificate su base storica, considerando inoltre (i) azioni mirate di *cost saving* (già in atto dai primi mesi 2020) (ii) normalizzazione di effetti legati a poste straordinarie e (iii) eventuali *increase* strategici a supporto dell'attività. Nelle seguenti slide sono forniti maggiori dettagli sulla pianificazione, alle quali si rimanda per un approfondimento.
   La voce Costi per godimento beni di terzi evidenzia una diminuzione di ca. € 0,06M in arco piano, dovuta alla riduzione del canone di locazione di alcuni immobili già a partire del 2020 (ca. € 0,03M) ed alla riduzione dei canoni di locazione per le auto aziendali (ca. € 0,04M) coerentemente con i *cost saving* del personale.

CCFS - Conto economico (3/3)

CCFS - Conto Economico						
€'000	2017A	2018A	2019PC	2020P	2021P	2022P
Ricavi della gestione finanziaria	**21.446**	**22.287**	**17.412**	**9.597**	**9.954**	**9.534**
Ricavi netti da beni leasing	*5.341*	*8.372*	*5.810*	*721*	*683*	*640*
Ricavi da gestione finanziaria	*16.088*	*13.908*	*11.355*	*8.876*	*9.272*	*8.894*
Proventi finanziari	*17*	*7*	*246*	-	-	-
Costi di approvvigionamento	**(11.244)**	**(11.516)**	**(13.474)**	**(9.704)**	**(7.541)**	**(6.866)**
Costo della raccolta	*(10.822)*	*(10.993)*	*(12.990)*	*(9.189)*	*(7.024)*	*(6.346)*
Oneri finanziari	*(422)*	*(523)*	*(484)*	*(515)*	*(518)*	*(521)*
Margine di intermediazione	**10.202**	**10.771**	**3.937**	**(107)**	**2.413**	**2.668**
Dividendi	5.156	7.577	2.693	7.477	977	977
Altri ricavi	4.306	2.455	2.445	2.000	2.000	2.000
Margine di contribuzione	**19.665**	**20.804**	**9.076**	**9.370**	**5.390**	**5.645**
Costi generali	**(5.313)**	**(5.286)**	**(5.894)**	**(3.539)**	**(3.264)**	**(3.359)**
Costi fissi e spese generali	*(785)*	*(810)*	*(1.198)*	*(543)*	*(545)*	*(547)*
Costi per servizi	*(1.611)*	*(1.585)*	*(2.310)*	*(1.253)*	*(1.309)*	*(1.317)*
Costi per godimento beni di terzi	*(514)*	*(557)*	*(243)*	*(200)*	*(182)*	*(182)*
Costi del personale	*(2.403)*	*(2.334)*	*(2.143)*	*(1.543)*	*(1.229)*	*(1.314)*
Margine gestione ordinaria	**14.352**	**15.518**	**3.182**	**5.831**	**2.126**	**2.286**
Plusvalenze	426	2.803	18.692	-	-	-
Minusvalenze	(1)	(262)	(7.674)	-	-	-
7 Altri costi straordinari	-	-	(437)	(500)	-	-
Totale primo margine	**14.777**	**18.059**	**13.763**	**5.331**	**2.126**	**2.286**
Ammortamenti	(161)	(123)	(338)	(339)	(211)	(139)
8 Accantonamenti e svalutazioni	(14.061)	(16.906)	(24.051)	(5.500)	(2.000)	(1.503)
Utile lordo di gestione	**556**	**1.030**	**(10.627)**	**(508)**	**(85)**	**645**
Tasse	181	(441)	(1.290)	-	(237)	(293)
Utile netto	**737**	**588**	**(11.917)**	**(508)**	**(321)**	**352**

HIGHLIGHTS

7. **Altri costi straordinari**: la voce include i costi di consulenza afferenti il processo di Piano Industriale ed al monitoraggio dello stesso.

8. **Accantonamenti e svalutazioni:** la voce si movimenta nel corso del Piano per il progressivo accantonamento a fondi rischi generici per far fronte anche al possibile impatto derivante dalla contingenza economico finanziaria derivante dalla crisi sanitaria internazionale. L'andamento decrescente attesta il valore degli accantonamenti al terzo anno di Piano a ca. € 1,5M pari a ca. lo 0,5% dell'esposizione finanziaria a breve e M/L T verso i soci (Escl. CCFS Immobiliare e Sofferenze).

CCFS - Ricavi della gestione finanziaria

CCFS - Ricavi da leasing					
€/000	**2019PC**	**2020P**	**2021P**	**2022P**	**2020-2022**
Canoni attivi da leasing	21.554	2.968	3.054	3.009	9.031
Maxi canoni	-	-	-	1.300	1.300
Interessi da canoni leasing	5.810	721	683	640	2.044
Totale ricavi da leasing	**27.364**	**3.688**	**3.737**	**4.950**	**12.375**
Amm.to beni in leasing	(21.554)	(2.968)	(3.054)	(4.309)	(10.331)
Ricavi netti da leasing	**5.810**	**721**	**683**	**640**	**2.044**
Ricavi netti da leasing %	*21,2%*	*19,5%*	*18,3%*	*12,9%*	*16,5%*
Ricavi netti da leasing % (no maxi canoni)	*21,2%*	*19,5%*	*18,3%*	*17,5%*	*18,5%*

CCFS - Dettaglio ricavi della gestione finanziaria					
€/000	**2019PC**	**2020P**	**2021P**	**2022P**	**2020-2022**
Interessi attivi su c/c impropri	10.953	8.477	8.873	8.495	25.846
Crediti a M/L		6.567	6.238	5.360	18.165
CCFS Immobiliare		*593*	*527*	*463*	*1.583*
Crediti as is		*5.851*	*5.282*	*4.568*	*15.701*
Nuove Linee M/LT		*123*	*429*	*329*	*881*
Crediti a Breve termine		1.910	2.635	3.135	7.681
Crediti as is		*1.792*	*1.780*	*1.779*	*5.352*
Nuove Linee BT		*118*	*855*	*1.356*	*2.329*
Prestazioni di servizi	348	348	348	348	1.045
Interessi attivi su crediti imm.ti IC	41	41	41	41	124
Altri	12	9	9	9	27
Totale	**11.355**	**8.876**	**9.272**	**8.894**	**27.042**

HIGHLIGHTS

A lato si riporta la composizione e l'evoluzione in arco piano dei **ricavi netti di leasing**, rappresentati da un valore netto tra canoni, interessi e quota di ammortamento dei beni. Il management, stante la strategia di *deleveraging*, non ha previsto accensioni di nuovi finanziamenti leasing, andando così a conformare l'andamento decrescente della voce.

Nella tabella sottostante si fornisce un drill down della composizione dei **ricavi della gestione finanziaria**, pianificati puntualmente sulla base delle ipotesi strategiche di Piano Industriale:

- **Crediti a M/L T (escl. CCFS Immobiliare):** gli interessi a M/L termine sono composti da (i) interessi su crediti attualmente in portafoglio, previsti in riduzione in virtù dei piani di ammortamento in essere e (ii) interessi su nuove linee a M/L T;
- **Crediti vs CCFS Immobiliare:** l'andamento decrescente dei ricavi da CCFS Immobiliare riflette le ipotesi di rimborso previste sulla base del piano di dismissione della controllata. Si precisa inoltre che è prevista una riduzione già a partire dal 2020 del tasso di interesse applicato (da 1% a 0,5%);
- **Crediti a Breve termine**: l'andamento crescente degli interessi relativi agli impieghi a Breve termine è influenzato prevalentemente dalle ipotesi strategiche di accensione di nuovi impieghi a breve termine per un totale complessivo di ca. € 40,5M in arco piano (tasso Eur 6M + 3,5%).

CCFS - Costo della raccolta

CCFS - Costo della raccolta				
€/000	**2019PC**	**2020P**	**2021P**	**2022P**
Interessi vs banche - M/L Termine		1.676	1.170	739
Interessi vs banche - Hot Money	3.466	613	398	390
Interessi vs banche - Conto corrente		944	633	624
Totale interessi vs banche	**3.466**	**3.232**	**2.202**	**1.753**
Interessi vs Soci - c/c a vista (i= 0,20%)	9.523	4.227	92	150
Interessi vs Soci - c/c vincolati 6 mesi (i= 0,50%)	-	253	688	618
Interessi vs Soci - c/c vincolati 12 mesi (i= 0,75%)	-	294	798	902
Interessi vs Soci - c/c vincolati 18 mesi (i= 1,00%)	-	364	1.073	823
Interessi vs Soci - M/L Termine (i= 1,30%)	-	607	1.820	1.820
Totale interessi vs Soci	**9.523**	**5.745**	**4.471**	**4.313**
Interessi su Bridge financing (i= 0,65%)	-	211	351	279
Totale	**12.990**	**9.189**	**7.024**	**6.346**

CCFS - Debiti vs banche e soci				
€/000	**2019PC**	**2020P**	**2021P**	**2022P**
Debiti vs banche - M/L Termine	92.695	64.595	38.284	22.877
Debiti vs banche - Hot Money	38.000	24.576	22.776	24.126
Debiti vs banche - Conto corrente	26.225	24.067	22.267	23.617
Totale Debiti vs banche	**156.921**	**113.238**	**83.327**	**70.619**
Debiti vs Soci - c/c a vista (i= 0,20%)	565.186	28.003	58.481	78.481
Debiti vs Soci - c/c vincolati 6 mesi (i= 0,50%)	-	149.352	144.352	119.352
Debiti vs Soci - c/c vincolati 12 mesi (i= 0,75%)	-	111.681	90.681	130.681
Debiti vs Soci - c/c vincolati 18 mesi (i= 1,00%)	-	107.347	107.347	77.347
Debiti vs Soci - M/L Termine (i= 1,30%)	-	140.000	140.000	140.000
Altri finanziamenti da soci	4.132	4.132	4.132	4.132
Totale Debiti vs Soci	**569.318**	**540.515**	**544.993**	**549.993**
Debiti su Bridge financing (i= 0,65%)	-	65.000	42.913	-
Totale	**726.239**	**718.753**	**671.232**	**620.612**

HIGHLIGHTS

Per una migliore comprensione della dinamica di onerosità del funding, si presentano a lato in due tabelle, con logica speculare e di correlazione, il trend degli interessi passivi di raccolta vs banche e soci e il relativo stock patrimoniale.

Interessi vs Banche – M/L Termine: previsti in riduzione per effetto del rimborso dell'esposizione bancaria a M/L termine come da piano di *amortizing* in essere (diminuzione di ca. € 70M 2022 vs 2019).

Interessi vs Banche – Hot Money e Conto corrente: interessi sull'esposizione a BT bancaria previsti in riduzione per effetto del minor utilizzo dell'esposizione bancaria a breve termine (c/c e Hot Money), generata da (i) un parziale rimborso mediante l'utilizzo di parte dei flussi generati dal *Bridge Financing* (ca. € 4M) e (ii) un minore utilizzo delle linee a breve termine, coerentemente con la strategia di mantenere i livelli di *minimum liquidity* a ca. € 30/40M.

Interessi vs Soci: il costo della raccolta da soci risente della strategia di riorganizzazione delle modalità di raccolta. Infatti, come illustrato precedentemente, il management prevede una riorganizzazione delle forme a breve termine attraverso l'introduzione sia di linee di c/c vincolato (caratterizzate da onerosità medie e *maturity* differenziate in arco piano) sia di un segmento di *funding* a M/L.

Interessi su *Bridge financing*: relativi alla remunerazione della linea di *Bridge financing,* prevista ad un tasso di 0,65%. Il valore del 2020 rappresenta quota parte del valore annuale, in quanto previsto in accensione nel secondo semestre 2020.

CCFS - Costi fissi, spese generali e Costi per servizi

	CCFS - Dettaglio costi fissi e spese generali						
	€/000	**2017A**	**2018A**	**2019PC**	**2020P**	**2021P**	**2022P**
①	Sanzioni e penalità	2	50	392	50	50	51
②	IVA indetraibile	357	336	438	175	175	175
③	Contributi associativi	198	203	212	161	162	162
	Tasse e tributi	35	58	56	56	56	57
	IMU	5	8	20	20	20	20
	Cancelleria	19	14	8	8	8	8
	Altri costi	168	142	73	73	74	74
	Totale	**785**	**810**	**1.198**	**543**	**545**	**547**

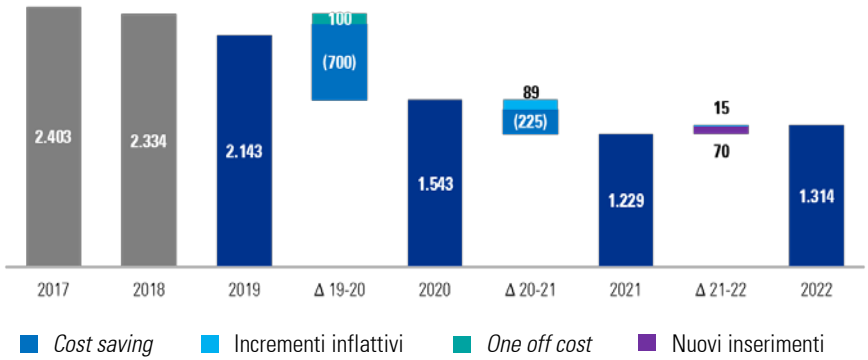
	CCFS - Dettaglio costi per servizi						
	€/000	**2017A**	**2018A**	**2019PC**	**2020P**	**2021P**	**2022P**
④	Consulenze	696	588	902	349	351	353
⑦	Emolumenti Amm.ri e sindaci	217	218	276	378	479	481
	Premi assicurativi	99	104	87	88	88	89
⑤	Pulizia, vigilanza ed altri servizi	99	118	80	61	61	62
	Utilities	66	59	68	69	69	70
	Commissioni e spese bancarie	(23)	64	21	21	21	21
	Spese per trasferte	33	36	27	27	27	28
	Manutenzione	26	32	17	17	17	17
	Pubblicità	44	52	17	17	17	17
⑥	Altri servizi	353	314	816	228	178	179
	Totale	**1.611**	**1.585**	**2.310**	**1.253**	**1.309**	**1.317**

HIGHLIGHTS

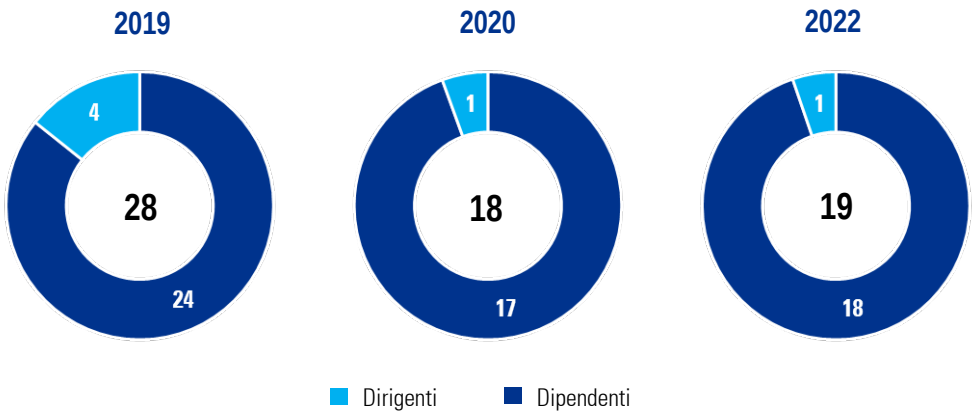
1. **Sanzioni e penalità**: allineate, a partire dal 2020, al valore del 2018 in quanto il 2019 è stato influenzato da poste straordinarie;
2. **IVA indetraibile**: in riduzione rispetto al 2019 coerentemente con la riduzione delle spese professionali e di consulenza previste dal management e dettagliate nella successiva slide, alla quale si rimanda per ulteriori informazioni.
3. **Contributi associativi**: in virtù delle negoziazioni attualmente in corso, è stata stimata una riduzione di ca. € 0,05M dei contributi associativi previsti per Legacoop.
4. **Consulenze**: in riduzione di ca. € 0,6M tra il 2019 ed il 2020 per la presenza di poste *non recurring* nel 2019;
5. **Pulizia, vigilanza ed altri servizi**: riduzione di ca. € 0,02M dei costi di pulizia dei locali aziendali, come risultante da rinegoziazioni con il fornitore;
6. **Altri servizi**: riduzioni per ca. € 0,6M, di cui ca. € 0,57M afferenti incentivi all'esodo corrisposti nel 2019 ed in scadenza nei primi mesi del 2020. Previsto un *cost saving* di ca. € 0,03M afferente l'efficientamento del servizio di assistenza IT.
7. **Emolumenti amm.ri e sindaci**: incremento di ca. € 0,2M (ca. € 0,1M nel 2020 e ca. € 0,1M nel 2021) per l'avvicendamento della nuova governance. Si precisa che una quota dell'incremento è da considerarsi come una riallocazione contabile da costi del personale (parte della remunerazione del precedente amministratore era infatti considerata all'interno dei costi per lavoro dipendente) ad emolumenti.

CCFS - Costo del personale

Bridge del costo del personale in arco piano
(Dati in € k)



Headcount



HIGHLIGHTS

Si riporta a lato l'evoluzione del costo del personale e dei relativi *headcount* previsti dal Piano Industriale.

Come dimostrato dall'andamento decrescente del costo, CCFS ha attuato già a partire dal 2019 un processo di riduzione ed efficientamento dell'area del personale. Coerentemente con la strategia di snellimento dell'attivo patrimoniale e la cessione di Car Server, gli *headcount* sono previsti in riduzione di 10 unità. Il management ritiene opportuno effettuare un inserimento mirato (ca. € 0,1M) nelle aree strategico di sviluppo (es. crediti, istruttoria crediti).

Tale strategia comporterà una riduzione del costo del personale di ca. € 0,8M in arco piano. Tale valore tiene in considerazione (i) *one off cost* nel 2020 per ca. € 0,1M (si precisa che tale costo si riferisce solamente alla quota di *redundancy* spesata nell'anno, poiché le altre uscite finanziarie previste trovano una copertura economica nel relativo fondo appostato negli anni precedenti), (ii) un incremento di ca. € 0,1M per l'inserimento di nuove figure a partire dal 2022 e (ii) incrementi inflattivi.

CCFS - Stato Patrimoniale (1/3)

	CCFS - Stato Patrimoniale						
	€'000	2017A	2018A	2019PC	2020P	2021P	2022P
	Attivo fisso	**375.060**	**431.827**	**221.425**	**220.941**	**191.066**	**186.618**
	Imm.ni materiali	*355*	*4.796*	*4.570*	*4.341*	*4.132*	*3.993*
1	Imm.ni materiali in leasing	*156.579*	*198.612*	*41.495*	*38.527*	*35.473*	*31.163*
	Imm.ni immateriali	*177*	*150*	*111*	*2*	*0*	*0*
2	Imm.ni Finanziarie	*216.949*	*228.267*	*175.245*	*178.067*	*151.458*	*151.458*
	Crediti verso soci	*1.001*	*2*	*4*	*4*	*4*	*4*
	Capitale Circolante Operativo	**(5.000)**	**(7.247)**	**1.194**	**1.384**	**1.384**	**1.386**
	Crediti commerciali	3.175	2.355	1.638	1.628	1.618	1.608
	Debiti Commerciali	(8.176)	(9.602)	(444)	(244)	(234)	(222)
	Rimanenze	-	-	-	-	-	-
	Capitale Circolante Altro	**64.189**	**50.639**	**63.318**	**63.923**	**59.709**	**60.657**
	Posizioni commerciali I/C	(148)	(197)	(237)	(207)	(175)	(152)
	Imposte	18.335	5.298	2.848	3.928	3.738	3.504
3	Altri Crediti/Altri Debiti	(214)	(800)	12.287	11.210	6.018	6.043
4	Altri titoli	46.216	46.338	48.421	48.993	50.128	51.263
	Fondi	**(756)**	**(654)**	**(917)**	**(5.977)**	**(7.977)**	**(9.480)**
	Capitale Investito Netto	**433.493**	**474.565**	**285.021**	**280.271**	**244.182**	**239.181**
	PFN a Breve	**(72.135)**	**(139.462)**	**(38.609)**	**(17.501)**	**(7.919)**	**(7.132)**
	Cassa e liquidità	76.388	5.209	25.616	31.141	37.124	40.610
	Debiti vs banche a Breve	(148.523)	(144.671)	(64.225)	(48.642)	(45.042)	(47.742)
	Finanziamenti a M/L termine verso Banche	**(45.000)**	**(79.335)**	**(92.695)**	**(64.595)**	**(38.284)**	**(22.877)**
	Bridge financing	**-**	**-**	**-**	**(65.000)**	**(42.913)**	**-**
	Posizioni finanziarie verso soci	**(237.276)**	**(175.045)**	**(85.347)**	**(65.313)**	**(87.526)**	**(141.281)**
	Crediti finanziari vs soci	644.341	588.046	483.971	475.202	457.467	408.712
	Crediti finanziari vs soci	603.475	565.187	459.656	450.887	438.152	394.397
	Crediti finanziari a M/L termine	*312.507*	*316.364*	*274.186*	*267.834*	*242.699*	*210.067*
	Crediti finanziari vs CCFS Immobiliare	*128.719*	*130.153*	*126.212*	*110.912*	*99.912*	*85.412*
	Crediti finanziari a Breve termine	*162.249*	*118.670*	*59.258*	*72.141*	*95.541*	*98.918*
	Sofferenze	40.866	22.859	24.315	24.315	19.315	14.315
	Debiti finanziari vs soci	(881.616)	(763.091)	(569.318)	(540.515)	(544.993)	(549.993)
	c/c a vista	*(878.901)*	*(760.704)*	*(565.186)*	*(28.003)*	*(58.481)*	*(78.481)*
	c/c vincolati (6/12/18 mesi)	-	-	-	*(368.379)*	*(342.379)*	*(327.379)*
	M/L termine	-	-	-	*(140.000)*	*(140.000)*	*(140.000)*
	Altri finanziamenti da soci	*(2.716)*	*(2.387)*	*(4.132)*	*(4.132)*	*(4.132)*	*(4.132)*
	Posizione Finanziaria Netta	**(354.411)**	**(393.842)**	**(216.651)**	**(212.409)**	**(176.642)**	**(171.289)**
	Patrimonio Netto	**(79.082)**	**(80.723)**	**(68.369)**	**(67.861)**	**(67.540)**	**(67.892)**

HIGHLIGHTS

1. **Imm.ni materiali in leasing:** la voce, contenente le immobilizzazioni concesse in leasing (perlopiù leasing immobiliari – ca. 95%), è stata pianificata, coerentemente con le linee guida strategiche, considerando (i) il regolare *amortizing* alle vigenti condizioni (ca. € 10,3M di rimborsi 2019-2022) e (ii) il progressivo *phase out* della forma tecnica leasing (nessuna nuova accensione). Maggiori dettagli saranno forniti in seguito.

2. **Imm.ni finanziarie**: la voce è composta prevalentemente da partecipazioni, quote di fondi chiusi di investimento e titoli obbligazionari. Il valore, in riduzione di ca. € 23,8M (2019 vs 2022), è riconducibile all'effetto combinato di (i) incasso di ca € 4,7M da obbligazioni ordinarie MPS, (ii) prevista cessione di partecipazioni *non core* nel 2021 per ca. € 22,1M e (iii) incremento del valore della partecipazione Par.Co per ca. € 3M in seguito della prevista escussione del pegno su quote nell'ambito della procedura concorsuale Unieco. Inoltre, il piano riporta gli effetti della fusione per incorporazione della società Holding Server (previsto l'acquisto delle quote nel 2020 per ca. € 7,5M e successivo scarico della partecipazione per effetto delle scritture di fusione nel 2021).

3. **Altri Crediti/Altri debiti**: riduzione di ca. € 6,2M 2022 vs 2019 in relazione all'incasso previsto del credito originato nell'ambito dell'operazione Car Server (prima tranche).

4. **Altri titoli**: la movimentazione della voce, composta prevalentemente da polizze assicurative Unipol (in scadenza oltre l'orizzonte di piano), è dovuta alla capitalizzazione annua (2,5%).

CCFS - Stato Patrimoniale (2/3)

	CCFS - Stato Patrimoniale						
	€'000	**2017A**	**2018A**	**2019PC**	**2020P**	**2021P**	**2022P**
	Attivo fisso	**375.060**	**431.827**	**221.425**	**220.941**	**191.066**	**186.618**
	Imm.ni materiali	*355*	*4.796*	*4.570*	*4.341*	*4.132*	*3.993*
	Imm.ni materiali in leasing	*156.579*	*198.612*	*41.495*	*38.527*	*35.473*	*31.163*
	Imm.ni immateriali	*177*	*150*	*111*	*2*	*0*	*0*
	Imm.ni Finanziarie	*216.949*	*228.267*	*175.245*	*178.067*	*151.458*	*151.458*
	Crediti verso soci	*1.001*	*2*	*4*	*4*	*4*	*4*
	Capitale Circolante Operativo	**(5.000)**	**(7.247)**	**1.194**	**1.384**	**1.384**	**1.386**
	Crediti commerciali	3.175	2.355	1.638	1.628	1.618	1.608
	Debiti Commerciali	(8.176)	(9.602)	(444)	(244)	(234)	(222)
	Rimanenze	-	-	-	-	-	-
	Capitale Circolante Altro	**64.189**	**50.639**	**63.318**	**63.923**	**59.709**	**60.657**
	Posizioni commerciali I/C	(148)	(197)	(237)	(207)	(175)	(152)
	Imposte	18.335	5.298	2.848	3.928	3.738	3.504
	Altri Crediti/Altri Debiti	(214)	(800)	12.287	11.210	6.018	6.043
	Altri titoli	46.216	46.338	48.421	48.993	50.128	51.263
5	**Fondi**	**(756)**	**(654)**	**(917)**	**(5.977)**	**(7.977)**	**(9.480)**
	Capitale Investito Netto	**433.493**	**474.565**	**285.021**	**280.271**	**244.182**	**239.181**
	PFN a Breve	**(72.135)**	**(139.462)**	**(38.609)**	**(17.501)**	**(7.919)**	**(7.132)**
	Cassa e liquidità	76.388	5.209	25.616	31.141	37.124	40.610
	Debiti vs banche a Breve	(148.523)	(144.671)	(64.225)	(48.642)	(45.042)	(47.742)
6	**Finanziamenti a M/L termine verso Banche**	**(45.000)**	**(79.335)**	**(92.695)**	**(64.595)**	**(38.284)**	**(22.877)**
7	**Bridge financing**	**-**	**-**	**-**	**(65.000)**	**(42.913)**	**-**
	Posizioni finanziarie verso soci	**(237.276)**	**(175.045)**	**(85.347)**	**(65.313)**	**(87.526)**	**(141.281)**
8	Crediti finanziari vs soci	644.341	588.046	483.971	475.202	457.467	408.712
	Crediti finanziari vs soci	603.475	565.187	459.656	450.887	438.152	394.397
	Crediti finanziari a M/L termine	*312.507*	*316.364*	*274.186*	*267.834*	*242.699*	*210.067*
	Crediti finanziari vs CCFS Immobiliare	*128.719*	*130.153*	*126.212*	*110.912*	*99.912*	*85.412*
	Crediti finanziari a Breve termine	*162.249*	*118.670*	*59.258*	*72.141*	*95.541*	*98.918*
	Sofferenze	40.866	22.859	24.315	24.315	19.315	14.315
	Debiti finanziari vs soci	(881.616)	(763.091)	(569.318)	(540.515)	(544.993)	(549.993)
	c/c a vista	*(878.901)*	*(760.704)*	*(565.186)*	*(28.003)*	*(58.481)*	*(78.481)*
	c/c vincolati (6/12/18 mesi)	-	-	-	*(368.379)*	*(342.379)*	*(327.379)*
	M/L termine	-	-	-	*(140.000)*	*(140.000)*	*(140.000)*
	Altri finanziamenti da soci	*(2.716)*	*(2.387)*	*(4.132)*	*(4.132)*	*(4.132)*	*(4.132)*
	Posizione Finanziaria Netta	**(354.411)**	**(393.842)**	**(216.651)**	**(212.409)**	**(176.642)**	**(171.289)**
	Patrimonio Netto	**(79.082)**	**(80.723)**	**(68.369)**	**(67.861)**	**(67.540)**	**(67.892)**

HIGHLIGHTS

5. **Fondi**: composti da fondo TFR e fondi rischi, riflettono un andamento crescente sulla base degli accantonamenti a fondo rischi generici dettagliati nella sezione di conto economico. La movimentazione del 2020 tiene in considerazione anche il rilascio di quota di *one off cost* previsti in uscita nel 2020 (ca € 0,3M).

6. **Finanziamenti a M/L termine verso Banche**: riduzione di ca. € 69,9M in arco piano per effetto del pagamento delle rate nel rispetto dei vigenti piani di ammortamento.

7. **Bridge Financing:** nel 2020 si prevede l'accensione di una linea di *bridge financing* pari a ca. € 65M con rimborso bullet al terzo anno (2022). Il Piano ipotizza un rimborso parziale accelerato nel 2021 (ca. € 22,1M) con i flussi rivenienti dalla dismissione di partecipazioni *non core* e, per la quota residua, con la liquidità generata dal Piano Industriale nel 2022.

8. **Crediti finanziari vs soci:**

   a) **Crediti a M/L termine:** la diminuzione dell'esposizione a M/L termine in arco piano (ca. - € 64M) per effetto combinato tra (i) graduale rientro delle posizioni a M/L esistenti (ca. € 84M) e (ii) accensione di nuovi finanziamenti per ca. € 20M nel corso del II sem. 2020 (maturity 5 anni – onerosità 2,5% annuo);

   b) **Crediti vs CCFS Immobiliare**: la voce, in coerenza con le linee guida strategiche, riflette le ipotesi di rimborso del credito operato da CCFS Immobiliare (ca. € 41M) reso possibile dall'attuazione del cronoprogramma di vendita;

CCFS - Stato Patrimoniale (3/3)

CCFS - Stato Patrimoniale						
€'000	**2017A**	**2018A**	**2019PC**	**2020P**	**2021P**	**2022P**
Attivo fisso	**375.060**	**431.827**	**221.425**	**220.941**	**191.066**	**186.618**
Imm.ni materiali	*355*	*4.796*	*4.570*	*4.341*	*4.132*	*3.993*
Imm.ni materiali in leasing	*156.579*	*198.612*	*41.495*	*38.527*	*35.473*	*31.163*
Imm.ni immateriali	*177*	*150*	*111*	*2*	*0*	*0*
Imm.ni Finanziarie	*216.949*	*228.267*	*175.245*	*178.067*	*151.458*	*151.458*
Crediti verso soci	*1.001*	*2*	*4*	*4*	*4*	*4*
Capitale Circolante Operativo	**(5.000)**	**(7.247)**	**1.194**	**1.384**	**1.384**	**1.386**
Crediti commerciali	3.175	2.355	1.638	1.628	1.618	1.608
Debiti Commerciali	(8.176)	(9.602)	(444)	(244)	(234)	(222)
Rimanenze	-	-	-	-	-	-
Capitale Circolante Altro	**64.189**	**50.639**	**63.318**	**63.923**	**59.709**	**60.657**
Posizioni commerciali I/C	(148)	(197)	(237)	(207)	(175)	(152)
Imposte	18.335	5.298	2.848	3.928	3.738	3.504
Altri Crediti/Altri Debiti	(214)	(800)	12.287	11.210	6.018	6.043
Altri titoli	46.216	46.338	48.421	48.993	50.128	51.263
Fondi	**(756)**	**(654)**	**(917)**	**(5.977)**	**(7.977)**	**(9.480)**
Capitale Investito Netto	**433.493**	**474.565**	**285.021**	**280.271**	**244.182**	**239.181**
PFN a Breve	**(72.135)**	**(139.462)**	**(38.609)**	**(17.501)**	**(7.919)**	**(7.132)**
Cassa e liquidità	76.388	5.209	25.616	31.141	37.124	40.610
Debiti vs banche a Breve	(148.523)	(144.671)	(64.225)	(48.642)	(45.042)	(47.742)
Finanziamenti a M/L termine verso Banche	**(45.000)**	**(79.335)**	**(92.695)**	**(64.595)**	**(38.284)**	**(22.877)**
Bridge financing	**-**	**-**	**-**	**(65.000)**	**(42.913)**	**-**
Posizioni finanziarie verso soci	**(237.276)**	**(175.045)**	**(85.347)**	**(65.313)**	**(87.526)**	**(141.281)**
8 Crediti finanziari vs soci	644.341	588.046	483.971	475.202	457.467	408.712
Crediti finanziari vs soci	603.475	565.187	459.656	450.887	438.152	394.397
Crediti finanziari a M/L termine	*312.507*	*316.364*	*274.186*	*267.834*	*242.699*	*210.067*
Crediti finanziari vs CCFS Immobiliare	*128.719*	*130.153*	*126.212*	*110.912*	*99.912*	*85.412*
Crediti finanziari a Breve termine	*162.249*	*118.670*	*59.258*	*72.141*	*95.541*	*98.918*
9 Sofferenze	40.866	22.859	24.315	24.315	19.315	14.315
10 Debiti finanziari vs soci	(881.616)	(763.091)	(569.318)	(540.515)	(544.993)	(549.993)
c/c a vista	*(878.901)*	*(760.704)*	*(565.186)*	*(28.003)*	*(58.481)*	*(78.481)*
c/c vincolati (6/12/18 mesi)	-	-	-	*(368.379)*	*(342.379)*	*(327.379)*
M/L termine	-	-	-	*(140.000)*	*(140.000)*	*(140.000)*
Altri finanziamenti da soci	*(2.716)*	*(2.387)*	*(4.132)*	*(4.132)*	*(4.132)*	*(4.132)*
Posizione Finanziaria Netta	**(354.411)**	**(393.842)**	**(216.651)**	**(212.409)**	**(176.642)**	**(171.289)**
Patrimonio Netto	**(79.082)**	**(80.723)**	**(68.369)**	**(67.861)**	**(67.540)**	**(67.892)**

HIGHLIGHTS

8. **Crediti finanziari vs soci (continua):**
   c) **Crediti a Breve Termine**: la voce evidenzia i risultati della strategia di progressiva focalizzazione sul segmento *core* di CCFS, implementata attraverso l'accensione di linee a breve termine ai soci (tot. + ca. € 40,5M in arco-piano) con onerosità pari a 3,5%.

9. **Sofferenze:** indicate al netto del relativo fondo di svalutazione; il management intende perseguire una strategia di monitoraggio pro attivo delle sofferenze (e degli incagli) con un rafforzamento dell'attività di recupero di crediti incagliati e sofferenze tramite la creazione di un cantiere ad hoc. Il target ipotetico di *deleverage* su sofferenze/incagli ammonta ad un importo complessivo di € 10M in arco piano che per semplicità espositiva e chiarezza dell'effetto patrimoniale sono imputati interamente a questa categoria ma da intendersi come sopra descritto.

10. **Debiti finanziari vs soci**: al fine di riequilibrare la struttura fonti impieghi, il management ha previsto di riorganizzare la struttura del debito vs soci in segmenti di funding ben distinti: (i) breve termine a vista, (ii) c/c vincolati (scad. 6/12/18 mesi) e (iii) *facilities* a M/L termine (costanti a ca. € 140M in arco piano) caratterizzate da profili di rimborso *bullet/refinancing* a fine piano. La movimentazione rispecchia le linee guida strategiche dettagliate nell'apposita sezione a cui si rimanda per l'evoluzione quantitativa.

CCFS - Cash flow indiretto

CCFS - Cash flow indiretto						
€'000	**2017A**	**2018A**	**2019PC**	**2020P**	**2021P**	**2022P**
Totale primo margine	**14.777**	**18.059**	**13.763**	**5.331**	**2.126**	**2.286**
Imposte	(9.310)	12.596	1.159	(1.080)	(47)	(59)
Δ Crediti commerciali	222	820	717	10	10	10
Δ Debiti commerciali	5.717	1.426	(9.158)	(200)	(10)	(12)
Delta Capitale Circolante Netto Commerciale	5.939	2.246	(8.441)	(190)	-	(2)
Δ Partite commerciali I/C	(260)	48	41	(30)	(32)	(23)
Δ Altre voci del Cap. Circolante	12.361	465	(15.170)	505	4.057	(1.159)
Delta Capitale Circolante Netto	18.040	2.759	(23.570)	285	4.025	(1.184)
Canoni di leasing (quota capitale)	18.883	31.593	21.554	2.968	3.054	4.309
Flusso di Cassa Caratteristico	**42.390**	**65.007**	**12.906**	**7.504**	**9.158**	**5.353**
Δ Fondi	(882)	(101)	263	5.060	2.000	1.503
Accantonamenti e svalutazioni	(14.061)	(16.906)	(24.051)	(5.500)	(2.000)	(1.503)
Decremento/(Incremento) Crediti vs soci	72.140	56.295	104.075	8.769	17.736	48.754
Flusso di Cassa Operativo	**99.587**	**104.295**	**93.193**	**15.833**	**26.894**	**54.108**
Delta Patrimonio Netto	9.902	1.052	(436)	(0)	(0)	0
Capex e Dismissioni	(22.556)	(88.483)	188.509	(2.822)	26.609	0
Flusso di Cassa a Servizio del Debito	**86.932**	**16.864**	**281.265**	**13.011**	**53.503**	**54.108**
(Rimborso)/Nuovo Debito vs banche	29.226	30.483	(67.086)	(43.682)	(29.911)	(12.708)
(Rimborso)/Nuovo Debito vs soci	(39.791)	(118.525)	(193.773)	(28.803)	4.478	5.000
(Rimborso)/Nuovo Bridge financing	-	-	-	65.000	(22.087)	(42.913)
Flusso di Cassa Netto	**76.367**	**(71.179)**	**20.407**	**5.525**	**5.983**	**3.487**
Cassa e disponibilità liquide iniziali	21	76.388	5.209	25.616	31.141	37.124
Flusso di cassa netto	76.367	(71.179)	20.407	5.525	5.983	3.487
Cassa e disponibilità liquide finali	76.388	5.209	25.616	31.141	37.124	40.610

HIGHLIGHTS

Si presenta a lato il prospetto di cash flow costruito con logica indiretta. Le movimentazioni riflettono le ipotesi economico patrimoniali descritte nelle precedenti slide, alle quali si rimanda per un'approfondita trattazione.

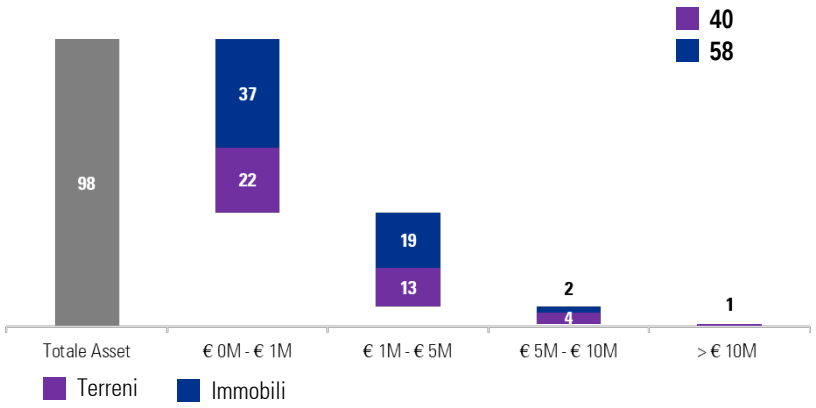
Agenda

1. Overview della società
2. Linee guida strategiche
3. Piano industriale
   a) CCFS
   b) CCFS Immobiliare
4. Sensitivity
5. Allegati

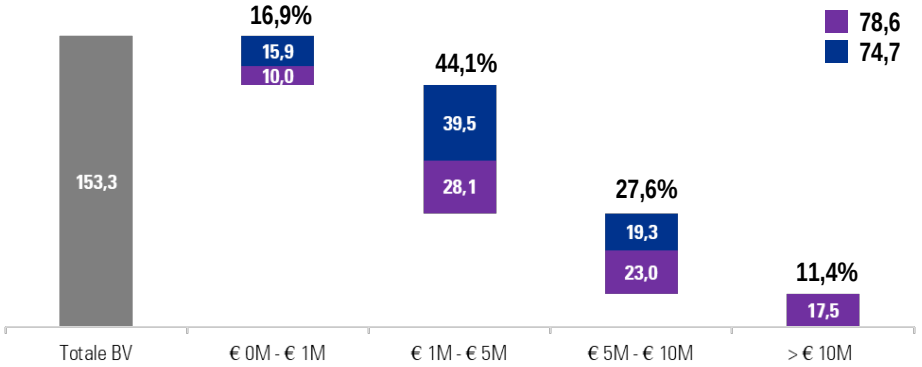
CCFS Immobiliare - *Overview* del portafoglio immobiliare

CCFS Immobiliare, Società che si occupa della gestione e dello sviluppo di iniziative immobiliari, come introdotto nelle precedenti slide, annovera tra il suo patrimonio un ampio spettro di asset con caratteristiche, peculiarità ed elementi distintivi diversi tra loro.

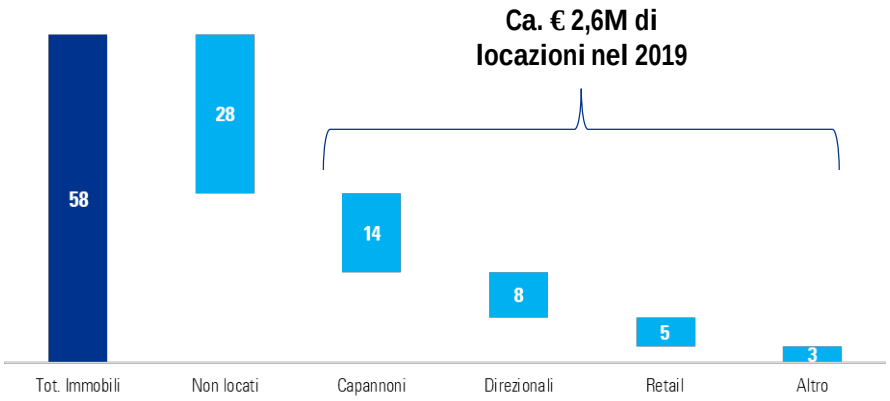
Numero di asset per cluster di Book Value (BV)



Valore degli asset per cluster di Book Value (€ M)



Numero degli immobili locati per cluster



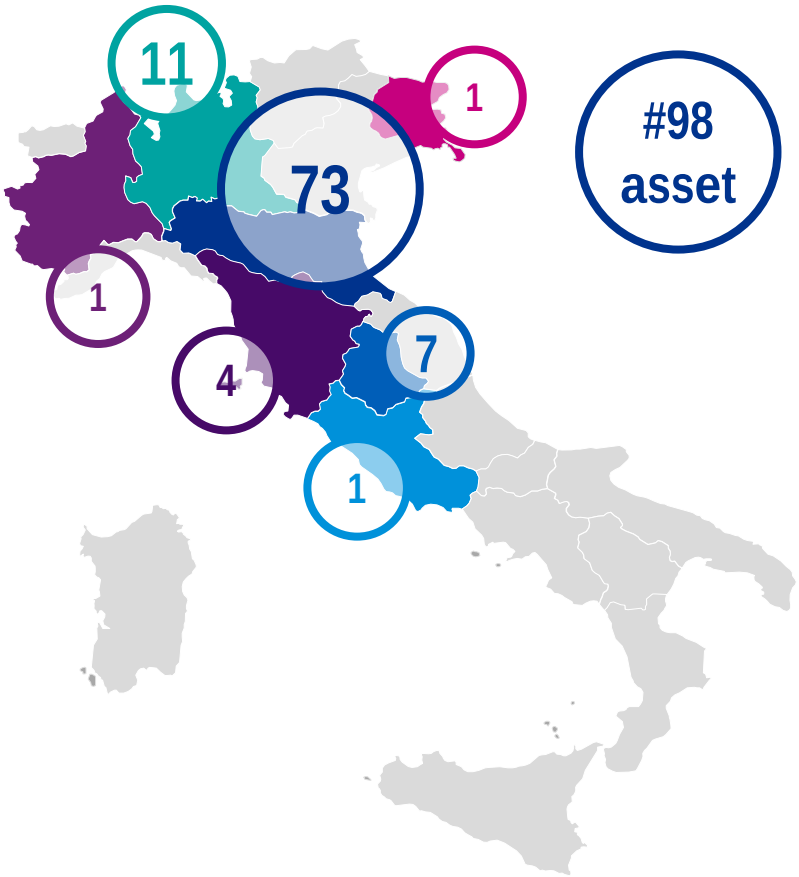
CCFS immobiliare vanta un **corposo e variegato portafoglio immobiliare composto da #98 asset** (58 immobili e 40 terreni) con un **Book Value complessivo di ca. € 153,3M**. Quota parte (ca. 50%) degli immobili contribuiscono alla redditività della società attraverso un flusso di **canoni di locazioni** pari a ca. € **2,6M nel 2019.** Il **patrimonio immobiliare** risulta **libero da ipoteche** rendendo il valore il valore del BV coerente con il NAV

Nota: Si precisa che alcuni asset potrebbero essere oggetto di frazionamento (es. appartamenti, porzioni di immobili, lotti di terreno) andando a modificare la numerosità.

CCFS Immobiliare - Segmentazione per area geografica e cluster

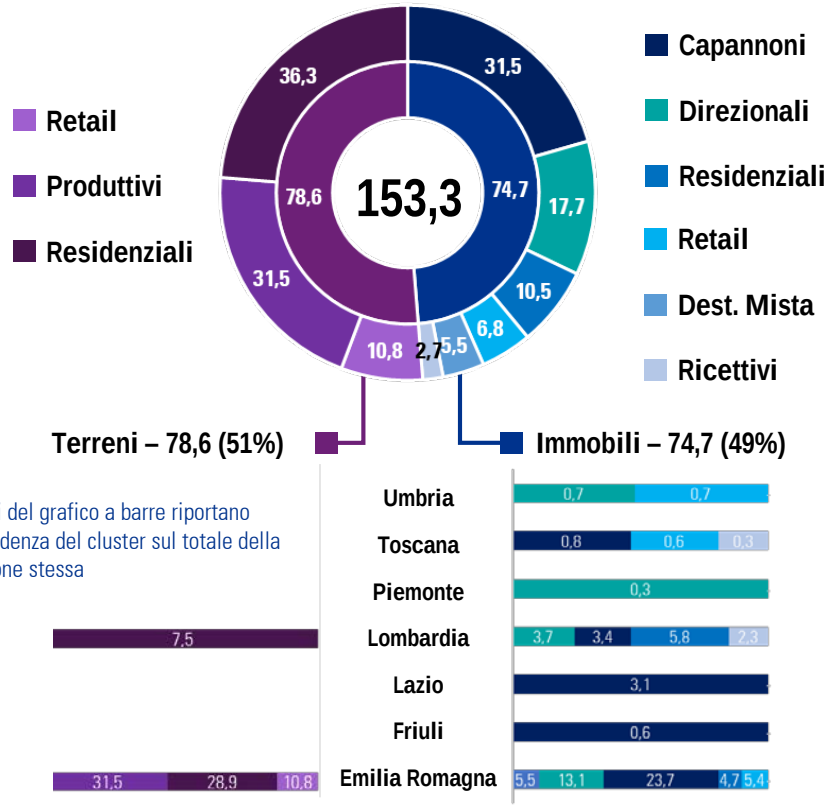
Si riporta di seguito la geolocalizzazione degli asset di CCFS con un focus sulla distribuzione dei vari cluster.

Segmentazione regionale del portafoglio immobiliare



Book Value delle rimanenze immobiliari al 31.12.2019

Dati in € M

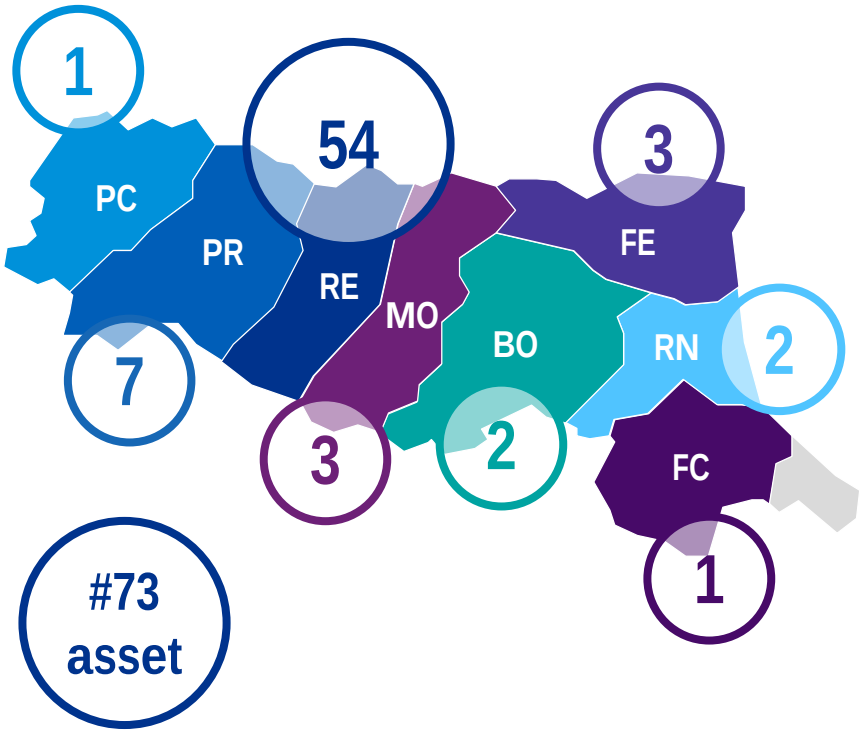


Un portagoglio distribuito quasi integralmente in Emilia Romagna (ca. 74%), in cui sono presenti terreni (51% BV – 41% numerosità) ed immobili (49% del BV – 59% numerosità) con numerosità e valori similari

CCFS Immobiliare - Focus Emilia Romagna (1/8)

Si riporta di seguito la localizzazione in Emilia Romagna per provincia degli asset in portafoglio di CCFS, ed un dettaglio dei principali asset per Book Value. Maggiori informazioni e specifiche tecniche degli asset saranno fornite in seguito.

Segmentazione provinciale del portafoglio immobiliare



Principali asset in Emilia Romagna (per BV)

	Nome	Cluster	Luogo	Superficie (mq)	BV (€ M)
A	Area Mancasale	Due Terreni Edificabili Industriali	Mancasale (RE)	125.403 e 45.000	17,5 e 2,5
B	Parco Ottavi	Terreni Edificabili Residenziali e Ricreativi	Reggio Emilia	55.454 (su più lotti, di cui 35.248 Residenziali)	11,1
C	Area Villanova	Terreno Edificabile Industriale	Reggiolo (RE)	202.638	8,9
D	Complesso Punta Lago	Immobili Residenziali	Cerreto Laghi (RE)	3.299 (2 lotti a destinazione mista)	8,0
E	Immobile Telereggio	Immobile direzionale	Cavriago (RE)	3.447	6,6
F	Area Fidenza	Terreno Edificabile Retail	Fidenza Outlet Village	46.407	6,2
G	Area Novellara	Terreno Edificabile Residenziale	Novellara (RE)	24.384 (più lotti distinti)	5,2
	TOTALE			**506.032 (68%)**	**66,0 (53%)**

La distribuzione regionale evidenzia una concentrazione degli asset nella provincia di Reggio Emilia. I primi 7 asset regionali rappresentano circa il 68% della superficie ed il 53% del BV totale regionale

CCFS Immobiliare - Focus Emilia Romagna (2/8)
Terreni a Mancasale (RE)

Anno/i di vendita

A Terreno Edificabile a Mancasale
Via d'Annunzio
Mancasale (RE)

2020 – 2021 -2022

Località	Reggio Emilia - Mancasale
Categoria	Area edificabile con destinazione industriale
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	125.403 mq
Superficie utilizzabile	78.046 mq (60%)
Valore rimanenza	€ 17.534.736
Stima importi urbanizzazione	€ 1.000.000
€/mq	135
Data perizia	2018

- Il terreno, che costituisce l'ampliamento della zona industriale di Mancasale (il maggior polo produttivo e logistico della provincia) è posto nei pressi del casello dell'Autostrada del Sole e a ridosso della fermata AV di Reggio Emilia. Le aree sono soggette ad attuazione di un Piano Urbanistico Attuativo, ma sono ad oggi allo stato incolto.
- Metodo di valutazione: la valorizzazione, effettuata sul valore di perizia, pari a 150 €/mq, è stata prudenzialmente rettificata a causa di un mercato in rallentamento a 145 €/mq. Al fine di tenere in considerazione i costi di completamento dell'urbanizzazione, il valore risultante è stato scontato di circa € 1.000.000.
- E' prevista, nei 3 anni di piano, la dismissione di ca. il 60% del terreno; trattative in corso con player della logistica,.
- Terreno parzialmente urbanizzato.

A Terreno a Mancasale
Via Napoli
Mancasale (RE)

Località	Reggio Emilia - Mancasale
Categoria	Aree in gran parte edificabili in attesa di urbanizzazione
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	45.000 mq
Superficie utilizzabile	9.000 mq (30%)
Valore rimanenza	€ 2.504.035
Stima importi urbanizzazione	-
€/mq	83
Data perizia	2017

- Lotti di terreni (in gran parte edificabili) situati nei pressi della zona industriale di Mancasale. I terreni risultano attualmente a destinazione agricola, ma sono coinvolti all'interno del Piano di Urbanizzazione (PUA 6) che interessa tutta l'area ad esclusione di due lotti che resteranno a destinazione agricola.
- Metodo di valutazione: il terreno destinato a urbanizzazione è stato valutato a 35 €/mq mentre i terreni agricoli sono stati valutati a 5 €/mq.
- Terreno da urbanizzare.

Si precisa che tra la data di perizia e la data odierna potrebbero essere state effettuate vendite/acquisti di lotti di terreno o porzioni di immobili che, pertanto, non rendono coerenti i dati di perizia con i dati attuali relativi a superfici, €/mq, ecc

CCFS Immobiliare - Focus Emilia Romagna (3/8)

Terreno edificabile Parco Ottavi - Reggio Emilia (1/2)

Anno/i di vendita

B

Terreno Edificabile a Reggio Emilia - Lotto H

Parco Ottavi, Via dei Templari
Reggio Emilia

Località	Reggio Emilia
Categoria	Area a destinazione residenziale in attesa di urbanizzazione
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	26.709 mq
Superficie utilizzabile	11.190 mq (42%)
Valore rimanenza	€ 7.400.091
Stima importi urbanizzazione	n.d.
€/mq (superficie utilizzabile)	277
Data perizia	2017

- Il terreno edificabile Lotto H è inserito nel più ampio progetto Parco Ottavi, che riguarda le aree comprese in due comparti a prevalente destinazione residenziale localizzati nell'immediata periferia Ovest di Reggio Emilia. La convenzione urbanistica risulta ad oggi essere scaduta.
- Comprende lotti edificabili a destinazione residenziale per palazzine in linea e a torre e relative opere di urbanizzazione. La superficie del lotto è pari a 26.709 mq, di cui 11.190 mq edificabili.
- Metodo di valutazione: il valore al mq è stato stimato pari a 508 €/mq sulla Superficie Utilizzabile e a 334 €/mq sulla Superficie Totale sulla base di un costo di costruzione stimato pari a 1.440 €/mq e di costi di urbanizzazione sostenuti pari c.a. a 220 €/mq. Il terreno risulta da urbanizzare.

B

Terreno Edificabile a Reggio Emilia - Lotto K

Via Don Baldoni
Reggio Emilia

Località	Reggio Emilia
Categoria	Area a destinazione residenziale
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	6.592 mq
Superficie utilizzabile	1.625 mq (22%)
Valore rimanenza	€ 2.036.510
Stima importi urbanizzazione	€ 400.000
€/mq	277
Data perizia	2017

- Il lotto K è un lotto edificabile a destinazione residenziale, oltre a strade private, parcheggi privati ed opere di urbanizzazione. L'area è condivisa con altri proprietari, e la quota del lotto K di CCFS è pari a 7.356 mq (di cui 1.625 mq edificabili).
- Metodo di valutazione: il valore è stato considerato pari al prezzo di acquisto del lotto effettuato da CCFS Immobiliare nel 2015, pari ad € 2.030.100 ritenuto, alla data di perizia, congruo con i valori di mercato. Tale prezzo non considera gli oneri di urbanizzazione ancora da sostenere a carico dell'acquirente per € 400.000.
- Terreno urbanizzato

Si precisa che tra la data di perizia e la data odierna potrebbero essere state effettuate vendite/acquisti di lotti di terreno o porzioni di immobili che, pertanto, non rendono coerenti i dati di perizia con i dati attuali relativi a superfici, €/mq, ecc

CCFS Immobiliare - Focus Emilia Romagna (4/8)

Terreno edificabile Parco Ottavi - Reggio Emilia (2/2)

Anno/i di vendita

B

Terreno Edificabile a Reggio Emilia - Lotto D

Parco Ottavi, Via dei Templari
Reggio Emilia

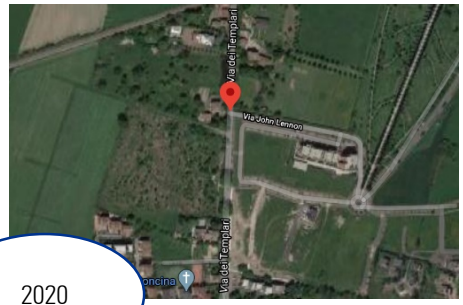
Località	Reggio Emilia
Categoria	Area a destinazione ludico-ricreativa in attesa di urbanizzazione
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	20.206 mq
Superficie utilizzabile	8.250 mq (39%)
Valore rimanenza	€ 1.167.063
Stima importi urbanizzazione	-
€/mq	56
Data perizia	2017

- Il lotto D è un lotto di complessivi 21.000 mq (di cui 8.250 mq utilizzabili) destinati ad interventi edilizi privati a destinazione sportiva, ricreativa, servizi e relative opere di urbanizzazione (ancora da effettuare).
- Metodo di valutazione: il valore del terreno è stato stimato in € 1.010.300, corrispondente a 50 €/mq.
- Terreno da urbanizzare

B

Terreno a destinazione residenziale a Reggio Emilia

Via Templari
Reggio Emilia



2020

Località	Reggio Emilia
Categoria	Terreno a destinazione residenziale
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	1.947 mq
Superficie utilizzabile	322 mq (17%)
Valore rimanenza	€ 512.933
Stima importi urbanizzazione	-
€/mq	263
Data perizia	2017

- Il bene è composto da due lotti di terreno urbanizzati situati a Reggio Emilia e localizzati all'interno di un contesto residenziale di alto livello (nelle vicinanze del Parco Ottavi), in zona periferica.
- L'area ha una superficie pari a 1.947 mq e risulta essere utilizzabile per 322 mq. Oltre ai due lotti edificabili, rispettivamente di 1.066 mq e 881 mq, sono presenti delle aree in comproprietà residuali (2/36) che non hanno diritti edificatori i.
- Metodo di valutazione: la valutazione si è basata su un valore intorno a 260 €/mq sulla superficie fondiaria. Nello specifico, il primo lotto è stato valutato pari a € 275.000 mentre il secondo a € 237.000. Il valore totale è pari a € 512.000.
- Terreno in corso di urbanizzazione

Si precisa che tra la data di perizia e la data odierna potrebbero essere state effettuate vendite/acquisti di lotti di terreno o porzioni di immobili che, pertanto, non rendono coerenti i dati di perizia con i dati attuali relativi a superfici, €/mq, ecc

CCFS Immobiliare - Focus Emilia Romagna (5/8)

Terreni edificabili a Villanova e Fidenza

Anno/i di vendita

C Terreno Edificabile a Villanova (RE)

Via Cispadana
Reggiolo (RE)

NO PICTURE AVAILABLE

2020

Località	Reggiolo (RE)
Categoria	Terreno edificabile a destinazione terziaria
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	202.638 mq
Superficie utilizzabile	66.852 mq (26%)
Valore rimanenza	€ 8.908.963
Stima importi urbanizzazione	1.350.000
€/mq	44
Data perizia	2017

- Il terreno edificabile si sviluppa su una superficie di 202.638mq in località Villanova (RE), all'interno di un'area soggetta ad attuazione di Piano Urbanistico a destinazione terziaria. L'area è collocata strategicamente sullo svincolo dell'Autostrada del Brennero e la costruenda Autostrada Cispadana.
- Tra le destinazioni urbanistiche sono previste, possibilità di commercio all'ingrosso. Il terreno risulta da urbanizzare con stimati oneri per ca. a € 1,1M ai quali sommare ca. € 0,25M di spese di convenzionamento.
- Metodo di valutazione: ai fini valutativi, è stato applicato un valore di 35 €/mq sulla superficie territoriale di 260.456 mq (superficie totale alla data di perizia).
- Trattative in stato avanzato con un player della logistica, rimandate alla fase post emergenza pandemica COVID-19.

D Terreno Edificabile a Fidenza (PR)

Via San Michele Campagna
Fidenza (PR)

NO PICTURE AVAILABLE

2022

Località	Fidenza (PR)
Categoria	Terreno edificabile a destinazione commerciale
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	46.407 mq
Superficie utilizzabile	19.392 mq (45%)
Valore rimanenza	€ 6.217.504
Stima importi urbanizzazione	-
€/mq	144
Data perizia	2018

- L'area edificabile di 43.112 mq è situata nell'area dell'outlet di Fidenza (PR) ed è composta da 2 lotti, entrambi edificabili, pari a 33.883 mq per il lotto 3 e 9.229 mq per il lotto 4.
- I terreni sono edificabili a destinazione commerciale e regolati dal Piano Strutturale Comunale. I lotti presentano interessanti possibilità di integrazioni con l'outlet di Fidenza e presentano già dotazioni di servizi integrate con le stesse funzioni commerciali. Stante il rallentamento del mercato retail causa COVID-19, la vendita dell'area è stata ipotizzata nel 2022.
- Metodo di valutazione: i principi di valutazione sono basati sulla possibilità di realizzare un immobile di tipo commerciale. Nello specifico il valore è stato calcolato a 144 €/mq.
- Terreno urbanizzato.

Si precisa che tra la data di perizia e la data odierna potrebbero essere state effettuate vendite/acquisti di lotti di terreno o porzioni di immobili che, pertanto, non rendono coerenti i dati di perizia con i dati attuali relativi a superfici, €/mq, ecc

CCFS Immobiliare - Focus Emilia Romagna (6/8)
Complesso Punta Lago - Cerreto Laghi (RE)

Anno/i di vendita

E

Immobile residenziale a Cerreto Laghi (RE)
Piazza del Lago
Cerreto Laghi (RE)

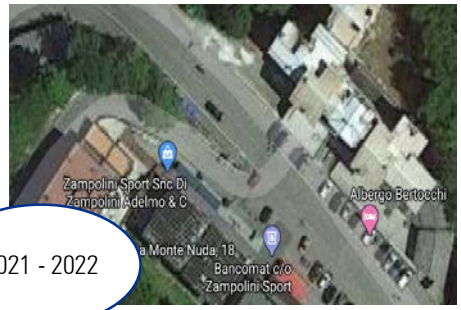
2020 – 2021 -2022

Località	Cerreto Laghi (RE)
Categoria	Immobile polifunzionale finito
Superficie totale	2.143 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 5.035.213
€/mq	2.751
Data perizia	2017
Locato (Y/N)	N
Canone annuo	-

- Il complesso immobiliare è situato a Cerreto Laghi (RE), meta turistica montana.
- Il fabbricato è composto da una parte più bassa che presenta un piano interrato destinato ad autorimesse, un piano rialzato destinato a negozi, servizi e attrezzature comunali; il primo piano è destinato ad uffici e residenze. Il secondo piano è destinato ad uso abitativo. Gli appartamenti, 14 in totale, sono ad oggi disponibili ed è prevista la vendita in arco piano di un'unità all'anno.
- Metodo di valutazione: per la valorizzazione è stato determinato un prezzo medio per le unità residenziali di 2.800 €/mq, per le autorimesse 1.400 €/mq e per i negozi 2.900 €/mq. I box/cantine sono stati valorizzati 2.000 €/cad.

E

Immobile residenziale a Cerreto Laghi (RE)
Via Monte Nuda
Cerreto Laghi (RE)



2021 - 2022

Località	Cerreto Laghi
Categoria	Immobile residenziale da finire
Superficie fondiaria	1.156 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 3.044.875
Costi stimati a finire	€ 1.100.000
€/mq	1.821
Data perizia	2017
Locato (Y/N)	N
Canone annuo	-

- Il complesso immobiliare è situato a Cerreto Laghi (RE), meta turistica montana.
- E' costituito da tre blocchi destinati a residenza in corso di completamento. Il complesso sarà composto da 5 piani, oltre ad un corpo edilizio distaccato destinato ad autorimesse con sovrastanti parcheggi pubblici. Il complesso richiede ulteriori ca. € 1,1M di investimenti per il completamento, che sono stati stimati per il periodo 2021-2022.
- Metodo di valutazione: per la valorizzazione è stato determinato un prezzo medio per le unità residenziali di 2.800 €/mq, per le autorimesse 1.400 €/mq e per i negozi 2.900 €/mq. I box/cantine sono stati valorizzati 2.000 €/cad.

Si precisa che tra la data di perizia e la data odierna potrebbero essere state effettuate vendite/acquisti di lotti di terreno o porzioni di immobili che, pertanto, non rendono coerenti i dati di perizia con i dati attuali relativi a superfici, €/mq, ecc

CCFS Immobiliare - Focus Emilia Romagna (7/8)
Immobile direzionale a Cavriago (RE) - Telereggio

Anno/i di vendita

F

Immobile direzionale a Cavriago (RE)
Via Buozzi
Cavriago (RE)

Località	Cavriago (RE)
Categoria	Immobile ad uso terziario (televisivo) e direzionale (in corso di frazionamento)
Superficie fondiaria	3.447 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 6.627.807
€/mq	1.923
Data perizia	2018
Locato (Y/N)	Y
Canone annuo	€ 205.100

- La proprietà è costituita da 2 grandi unità immobiliari, al centro della zona industriale di Cavriago, nella periferia di Reggio Emilia. Cavriago è un polo terziario importante per supportare le attività del quadrante sud-ovest della provincia.
- L'immobile è una palazzina finita ad uso terziario (uffici e studi televisivi); è composta di uffici al piano terra ad oggi locati a Telereggio (per un canone di €195.000), un edificio specialistico per attività televisiva, uffici al primo piano in corso di frazionamento e un'area cortilitiva comune. Risultano locate altre due aree per € 10.100.
- Metodo di valutazione: i valori unitari sono stati definiti in 1.950 €/mq per gli uffici e di 2.200 €/mq per gli uffici specialistici per attività televisiva; per gli uffici al primo piano è stato assunto un valore di 1.630 €/mq. Valore totale di € 6.620.000.

CCFS Immobiliare - Focus Emilia Romagna (8/8)
Aree edificabili a Novellara (RE)

Anno/i di vendita

G Terreni edificabili a Novellara (RE) Comparto A
Via Pajetta
Novellara (RE)

2020 – 2021 -2022

Località	Novellara (RE)
Categoria	Area edificabile con destinazione residenziale
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	12.186 mq
Superficie utilizzabile	3.285 mq (32%)
Valore rimanenza	€ 2.863.287
Stima importi urbanizzazione	-
€/mq	277
Data perizia	2019

G Terreni edificabili a Novellara (RE) Comparto B
Via Pajetta
Novellara (RE)

Località	Novellara (RE)
Categoria	Area edificabile con destinazione residenziale
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	12.198 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 2.330.698
Stima importi urbanizzazione	-
€/mq	191
Data perizia	2019

- Le aree sono poste a sud del centro abitato di Novellara (Loc. Cartoccio) in provincia di Reggio Emilia. Sono oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo e costituiscono un importante e rilevante sviluppo urbanistico-residenziale del comune di Novellara.
- Descrizione:
  - Comparto A: si tratta di una superficie edificabile di 11.721 mq, di cui utilizzabile 2.850 mq. La costruzione, già avviata, è stata prevista in più tranche e una parte di edificazione è già stata ultimata mentre una parte è in fase di attuazione.
  - Comparto B: si tratta di una superficie edificabile di 12.198 mq, da attuare.
- Metodo di valutazione: per la valutazione le urbanizzazioni sono state considerate come finite, essendo già stati presi e consolidati i relativi impegni economici e di garanzie con il Comune di Novellara.
  - Comparto A: il valore di mercato unitario per questo lotto è stato considerato pari a 285 €/mq e il valore totale risultante è di € 3.340.000.
  - Comparto B: il valore di mercato per il comparto B è stato considerato pari a 202 €/mq e il valore totale è di € 2.464.000.
- In arco piano, ca. il 90% dei terreni afferenti il Lotto A sono previsti in vendita. Le trattative inerenti le vendite previste nel 2020 sono in stato avanzato e, per alcuni lotti, manca solo il rogito tra le parti.
- Comparto A urbanizzato
- Comparto B da urbanizzare

Si precisa che tra la data di perizia e la data odierna potrebbero essere state effettuate vendite/acquisti di lotti di terreno o porzioni di immobili che, pertanto, non rendono coerenti i dati di perizia con i dati attuali relativi a superfici, €/mq, ecc

CCFS Immobiliare - Cronoprogramma di vendite

CCFS Immobiliare, come illustrato nelle precedenti slide, ha avviato una precisa strategia di dismissione ordinata del proprio portafoglio immobiliare. Tale attività rientra nella più ampia strategia di *deleveraging* avviata a livello centrale dal gruppo CCFS e si pone l'obiettivo di rimborsare l'esposizione finanziaria verso la controllante tramite quota parte dei flussi rivenienti dalle dismissioni immobiliari che sarà impostata secondo logiche di massimizzazione del valore dei beni in portafoglio nell'ambito del mercato di riferimento. La tabella seguente riporta il cronoprogramma di vendite ipotizzato dal management della società, evidenziando anno per anno prezzo di vendita ipotizzato e le conseguenti plus/minusvalenze rispetto ai valori di carico degli immobili.

CCFS Immobiliare - Immobili in vendita per cluster

€/000	2019		2020				2021				2022				Totale 2020-2022			
Tipologia di Immobile	**N.**	**BV**	**Prezzo di vendita**	**Scarico Rimanenza**	**Plus / (Minus)**	**% media minus**	**Prezzo di vendita**	**Scarico Rimanenza**	**Plus / (Minus)**	**% media minus**	**Prezzo di vendita**	**Scarico Rimanenza**	**Plus / (Minus)**	**% media minus**	**Prezzo di vendita**	**Scarico Rimanenza**	**Plus / (Minus)**	**% media minus**
Immobile industriale - Capannone	15	31.522	190	(252)	(62)	24,5%	-	-	-	0,0%	957	(1.201)	(244)	20,3%	1.147	(1.452)	(306)	21,0%
Immobile direzionale	17	17.716	-	-	-	0,0%	1.332	(1.597)	(264)	16,5%	-	-	-	0,0%	1.332	(1.597)	(264)	16,5%
Immobile residenziale	13	10.513	1.993	(2.031)	(38)	1,9%	4.759	(4.735)	24	0,0%	1.930	(1.953)	(24)	1,2%	8.682	(8.719)	(37)	0,4%
Immobile retail	9	6.763	2.300	(2.764)	(464)	16,8%	1.960	(2.035)	(75)	3,7%	460	(572)	(112)	19,6%	4.720	(5.372)	(652)	12,1%
Immobile a destinazione mista	2	5.491	116	(171)	(55)	32,1%	126	(196)	(70)	35,9%	105	(153)	(48)	31,4%	347	(520)	(173)	33,3%
Immobili turistico-ricettivi	2	2.673	-	-	-	0,0%	324	(389)	(65)	16,7%	318	(374)	(56)	14,9%	642	(762)	(120)	15,8%
Totale Immobili	**58**	**74.678**	**4.599**	**(5.217)**	**(618)**	**11,9%**	**8.501**	**(8.952)**	**(451)**	**5,0%**	**3.770**	**(4.253)**	**(484)**	**11,4%**	**16.870**	**(18.423)**	**(1.553)**	**8,4%**
Terreni edificabili - Dest. Residenziale	9	36.322	893	(1.063)	(170)	16,0%	3.834	(4.161)	(335)	8,1%	3.518	(3.784)	(267)	7,0%	8.244	(9.009)	(764)	8,5%
Terreni edificabili - Dest. Industriale	27	31.518	12.750	(13.150)	(400)	3,0%	3.900	(4.500)	(600)	13,3%	3.000	(3.500)	(500)	14,3%	19.650	(21.150)	(1.500)	7,1%
Terreni edificabili - Dest. Retail	4	10.777	-	-	-	0,0%	614	(614)	-	0,0%	6.026	(6.430)	(405)	6,3%	6.640	(7.045)	(405)	5,7%
Totale Terreni	**40**	**78.617**	**13.643**	**(14.213)**	**(570)**	**4,0%**	**8.348**	**(9.276)**	**(935)**	**10,1%**	**12.544**	**(13.715)**	**(1.171)**	**8,5%**	**34.535**	**(37.204)**	**(2.669)**	**7,2%**
Totale	**98**	**153.295**	**18.242**	**(19.431)**	**(1.189)**	**6,1%**	**16.850**	**(18.228)**	**(1.386)**	**7,6%**	**16.313**	**(17.968)**	**(1.655)**	**9,2%**	**51.404**	**(55.626)**	**(4.222)**	**7,6%**

La presenza di **un rilevante e variegato portafoglio immobiliare (BV ca. € 153,3M)** consente la **definizione** da parte di CCFS Immobiliare di un **cronoprogramma ordinato di dismissioni** che prevede la **vendita** di immobili e terreni per **un valore complessivo di € 51M** con **minusvalenze medie del 7,6%** (totale minusvalenze pari a ca. € 4,2M). Come meglio descritto nelle successive slide tale flusso, al netto degli investimenti e delle spese di gestione sarà funzionale al **rimborso graduale dell'esposizione finanziaria vs CCFS**.

Nota: Si precisa che alcuni asset potrebbero essere oggetto di frazionamento (es. appartamenti, porzioni di immobili, lotti di terreno) andando a modificare la numerosità.

CCFS Immobiliare - Top5 Asset in vendita per anno di piano

			Prezzo di vendita		
Nome	**Cluster**	**Luogo**	**2020**	**2021**	**2022**
Terreno edificabile Villanova	Terreni edificabili - Dest. Ind.	Reggiolo (RE)	€ 9,8 M		
Terreno edificabile Mancasale (vari lotti)	Terreni edificabili - Dest. Ind.	Reggio Emilia (RE)	€ 2,4M	€ 3,6M	€ 3,0M
Supermercato	Immobile retail	Fiorano Modenese (MO)	€ 2,3M		
Terreno edificabile Pratofontana	Terreni edificabili - Dest. Ind.	Reggio Emilia (RE)	€ 0,6M		
Complesso residenziale - Ex Sala Civica	Immobile residenziale	Albinea (RE)	€ 0,6M		
Appartamenti Vicolo Varrone	Immobile residenziale	Mantova (MN)		€ 2,5M	
Ristorante - CIR Food	Immobile retail	Modena (MO)		€ 1,3M	
Ufficio	Immobile direzionale	Reggio Emilia (RE)		€ 1,0M	
Terreno edificabile (vari lotti)	Terreni edificabili – Dest. Res.	Rio Saliceto (RE)		€ 0,9M	€ 0,8M
Terreno edificabile Outlet Fidenza	Terreno edificabile – Dest. Retail	Fidenza (PR)			€ 4,6M
Terreno edificabile	Terreno edificabile – Dest. Retail	Rio Saliceto (RE)			€ 0,8M
Condominio - Armonia Lotto 3	Immobile residenziale (in corso)	Novellara (RE)			€ 0,7M
Totale Top 5 asset			**€ 15,6M (86%)**	**€ 9,3M (55%)**	**€ 10,0M (61%)**
Totale altri asset			€ 2,6M (14%)	€ 7,5M (45%)	€ 6,3M (39%)
Totale asset			**€ 18,2M**	**€ 16,8M**	**€ 16,3M**

Esclusi i Top5 asset di ogni anno, è possibile annoverare, tra gli altri, anche i seguenti asset: un complesso residenziale a Concesio (BS) (3 appartamenti per € 0,5M nel 2020, 3 appartamenti per € 0,4M nel 2021, 4 appartamenti per € 0,7M nel 2022), 2 appartamenti del complesso di Vicolo Varrone a Mantova (€ 0,5M nel 2020), un terreno a destinazione residenziale a Castellarano (RE) (€ 0,4M nel 2020, € 0,4M nel 2021, € 0,4M nel 2022), un terreno a destinazione residenziale a Traversetolo (PR) (€ 0,7M nel 2021), un immobile retail a Ferrara (€ 0,7M nel 2021), un immobile residenziale a Cerreto Laghi (RE) (3 appartamenti per € 0,7M nel 2021, 3 appartamenti per € 0,5M nel 2022), un terreno a destinazione residenziale a Novellara (RE) (€ 0,5 nel 2021), un terreno a destinazione residenziale a San Martino in Rio (RE) (€ 0,6 nel 2022), un capannone a Guastalla (RE) (€ 0,5M nel 2022), un terreno a destinazione residenziale a Guastalla (€ 0,5M nel 2022). Sono previsti anche altri asset in vendita per ca. € 1,2M nel 2020, € 4,7M nel 2021, € 3,1M nel 2022.

CCFS Immobiliare - Trattative in corso ed interessamenti

Di seguito illustra lo status delle trattative e degli interessamenti in corso sugli asset oggetto di vendita nel 2020. Come si può evincere dalla tabella sottostante, per la quasi totalità degli asset previsti in cessione, sono in corso trattative e/o sono stati siglati preliminari di vendita.

CCFS Imm.re - Status delle trattative degli immobili in vendita nel 2020

Località	Nome	Cluster	Superficie totale (mq)	Situazione contabile al 31/12/2019	Superficie in vendita	n. di Lotti/unità immobiliari in vendita	Prezzo di cessione	Scarico Rimanenza	Plus / (Minus)	Status della vendita
REGGIO EMILIA - MANCASALE	PUA 6 - 5 lotti urbanizzati	Terreni edificabili - Dest. Industriale	130.358	17.535	20.000		2.400	2.800	(400)	Trattative in corso con due player della logistica interessati ad incrementare la propria presenza sul territorio reggiano.
REGGIOLO-RE VILLANOVA	P.P. VILLANOVA	Terreni edificabili - Dest. Industriale	202.638	8.909	202.638		9.750	9.750	-	Trattativa in stato avanzato. Prevista la delibera all'operazione da parte dell'investitore entro il 2020.
CERRETO LAGHI-VENTASSO	PUNTALAGO LOTTO 1	Immobile a destinazione mista	1.830	5.035		1	116	171	(55)	Trattativa avviata
CONCESIO - BS	LOTTO B - BORGHETTO	Immobile residenziale	969	1.668		3	515	468	47	Stima di vendita su base storica, non sono attualmente in essere trattative in stato avanzato
CONCESIO - BS	LOTTO C - MARCHESINA	Immobile residenziale	117	3.330		1	110	127	(17)	Trattativa conclusa, in attesa di siglare l'atto.
NOVELLARA-RE	COMPARTO A _ ARMONIA 10 LOTTI	Terreni edificabili - Dest. Residenziale	6.740	1.932	2.200	2	230	397	(167)	Trattativa conclusa, in attesa del rogito.
FIORANO MODENESE	SUPERMERCATO	Immobile retail	1.440	2.764	1.369		2.300	2.764	(464)	Negoziazione in corso.
REGGIO EMILIA - PRATOFONTANA	COMPARTO 82 - POC	Terreni edificabili - Dest. Industriale	40.000	2.570	7.440		600	600	-	Preliminare firmato in scadenza nei correnti mesi. Proroga richiesta in quanto manifestata l'intenzione di portare a termine la vendita nei prossimi mesi
CASTELLARANO-RE	6 LOTTI - LA BRADA PP32	Terreni edificabili - Dest. Residenziale	4.575	1.208	1.538	2	428	414	14	Già conclusa la vendita per uno dei due lotti.
REGGIOLO-RE	PUA C1-7 LA QUERCIA n. 7 lotti	Terreni edificabili - Dest. Residenziale	6.027	946	1.136	2	160	178	(18)	Preliminare siglato per n.1 lotti e trattativa in corso per il restante.
GUASTALLA-RE SAN GIROLAMO	2 LOTTI (ex CMR)	Terreni edificabili - Dest. Residenziale	1.413	151	682	1	75	75	-	Trattative avviate.
SAN MARTINO IN RIO-RE	IPC LOTTO 2	Immobile industriale - Capannone	919	551	300	1	190	252	(62)	Trattativa conclusa, l'acquirente è in attesa della delibera da parte degli istituti finanziari per operazione di leasing.
ALBINEA-RE	EX SALA CIVICA (UNIECO)	Immobile residenziale	622	651		2	558	596	(38)	Firmato preliminare per n.1 immobili e trattative in corso per il restante.
MANTOVA	VICOLO VARRONE	Immobile residenziale	945	817		2	500	500	-	N.2 preliminari di vendita firmati
NOVELLARA - RE	ARMONIA LOTTO 3	Immobile residenziale	640	539		1	310	340	(30)	N.1 preliminari di vendita firmati
Totale			**399.233**	**48.607**	**237.303**		**18.242**	**19.431**	**(1.189)**	

CCFS Immobiliare - Conto economico (1/2)

	CCFS Immobiliare - Conto Economico						
	€'000	**2017A**	**2018A**	**2019PC**	**2020P**	**2021P**	**2022P**
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.774	9.875	12.621	20.403	18.912	18.313
	Ricavi e proventi diversi	228	31	317	62	62	62
	Valore della produzione	**3.002**	**9.906**	**12.938**	**20.465**	**18.973**	**18.375**
2	Materie prime	(1)	(8.250)	(1.623)	(609)	(0)	(0)
3	Costi per Servizi	(2.856)	(3.835)	(3.038)	(4.747)	(5.633)	(1.984)
	Variazione delle rimanenze	515	3.980	(7.979)	(14.736)	(13.259)	(16.641)
	Margine di contribuzione	**660**	**1.800**	**298**	**373**	**82**	**(250)**
4	Costi per godimento beni di terzi	(164)	(156)	(115)	(115)	(116)	(117)
4	Costi del personale	(263)	(131)	(151)	(151)	(152)	(153)
	Costi fissi e spese generali	(1.274)	(1.397)	(1.380)	(1.053)	(954)	(864)
	EBITDA	**(1.041)**	**117**	**(1.347)**	**(947)**	**(1.140)**	**(1.384)**
	Ammortamenti	(271)	(240)	(44)	(45)	(23)	(0)
	Accantonamenti e svalutazioni	(561)	-	(5.500)	-	-	-
	Sopravvenienze attive (utilizzo fondo rischi)	-	-	-	1.189	1.386	1.655
	EBIT	**(1.872)**	**(124)**	**(6.891)**	**197**	**223**	**271**
	Gestione finanziaria	(947)	(1.210)	(1.346)	(621)	(549)	(480)
	Gestione straordinaria	179	(2.196)	(438)	-	-	-
	Svalutazioni di partecipazioni	(139)	(299)	(146)	-	-	-
	EBT	**(2.780)**	**(3.829)**	**(8.821)**	**(425)**	**(326)**	**(210)**
	Tasse	(19)	1.447	(9)	-	-	-
	Utile netto	**(2.799)**	**(2.382)**	**(8.830)**	**(425)**	**(326)**	**(210)**

Nota: Si precisa che il valore del 2019PC fa riferimento ad una situazione contabile pre consuntiva che potrebbe subire variazioni in sede di redazione del bilancio definitivo, soprattutto in relazione a poste valutative

HIGHLIGHTS

1. **Ricavi delle vendite e delle prestazioni:** includono i ricavi delle vendite immobiliari ipotizzate dal management (ca. € 51,4M in arco piano) ed i proventi derivanti dagli affitti degli immobili (ca. € 6,2M in arco piano). Per un'analisi dettagliata degli immobili previsti in vendita si rimanda alla slide di cronoprogramma.
2. **Materie prime:** la voce fa riferimento agli acquisti/permute previsti in arco piano. La voce, movimentata nel solo 2020 si riferisce ad una permuta di un immobile a Pizzo Calabro (VV), in compensazione di un credito commerciale.
3. **Costi per servizi:** la voce include prevalentemente i costi necessari per la valorizzazione degli asset destinati in portafoglio. Il management prevede investimenti in arco piano pari a ca. € 9,1M per la valorizzazione e la vendibilità degli immobili e dei terreni. Tali costi saranno capitalizzati sugli asset di riferimento in arco piano. Nelle successive slide si riporta un dettaglio dell'allocazione degli investimenti sulle varie fasce merceologiche.
4. **Costi per godimento di beni di terzi e costi del personale:** la prima voce contiene principalmente canoni di leasing, mentre la seconda le retribuzioni del personale dipendente. Entrambe le voci di costo sono state previste sostanzialmente stabili in arco piano.

CCFS Immobiliare - Conto economico (2/2)

	CCFS Immobiliare - Conto Economico						
	€'000	**2017A**	**2018A**	**2019PC**	**2020P**	**2021P**	**2022P**
	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.774	9.875	12.621	20.403	18.912	18.313
	Ricavi e proventi diversi	228	31	317	62	62	62
	Valore della produzione	**3.002**	**9.906**	**12.938**	**20.465**	**18.973**	**18.375**
	Materie prime	(1)	(8.250)	(1.623)	(609)	(0)	(0)
	Costi per Servizi	(2.856)	(3.835)	(3.038)	(4.747)	(5.633)	(1.984)
	Variazione delle rimanenze	515	3.980	(7.979)	(14.736)	(13.259)	(16.641)
	Margine di contribuzione	**660**	**1.800**	**298**	**373**	**82**	**(250)**
	Costi per godimento beni di terzi	(164)	(156)	(115)	(115)	(116)	(117)
	Costi del personale	(263)	(131)	(151)	(151)	(152)	(153)
5	Costi fissi e spese generali	(1.274)	(1.397)	(1.380)	(1.053)	(954)	(864)
	EBITDA	**(1.041)**	**117**	**(1.347)**	**(947)**	**(1.140)**	**(1.384)**
	Ammortamenti	(271)	(240)	(44)	(45)	(23)	(0)
	Accantonamenti e svalutazioni	(561)	-	(5.500)	-	-	-
6	Sopravvenienze attive (utilizzo fondo rischi)	-	-	-	1.189	1.386	1.655
	EBIT	**(1.872)**	**(124)**	**(6.891)**	**197**	**223**	**271**
7	Gestione finanziaria	(947)	(1.210)	(1.346)	(621)	(549)	(480)
	Gestione straordinaria	179	(2.196)	(438)	-	-	-
	Svalutazioni di partecipazioni	(139)	(299)	(146)	-	-	-
	EBT	**(2.780)**	**(3.829)**	**(8.821)**	**(425)**	**(326)**	**(210)**
	Tasse	(19)	1.447	(9)	-	-	-
	Utile netto	**(2.799)**	**(2.382)**	**(8.830)**	**(425)**	**(326)**	**(210)**

Nota: Si precisa che il valore del 2019PC fa riferimento ad una situazione contabile pre consuntiva che potrebbe subire variazioni in sede di redazione del bilancio definitivo, soprattutto in relazione a poste valutative

HIGHLIGHTS

5. **Costi fissi e spese generali:** la voce è principalmente composta dal sostenimento dell'IMU. La movimentazione decrescente riflette le ipotesi di dismissione precedentemente illustrate. Si precisa che la riduzione 2020 vs 2019 contiene anche l'eliminazione di alcune poste considerate non ripetibili negli anni di piano.
6. **Sopravvenienze attive da fondo acc.to**: la voce si movimenta nel corso del periodo di piano per il rilascio progressivo del fondo rischi accantonamento nel corso del 2019 per far fronte alle minusvalenze previste dalla vendita degli asset in arco piano.
7. **Gestione finanziaria:** gli oneri finanziari, totalmente connessi al finanziamento erogato da CCFS nei confronti di CCFS Immobiliare, sono stati pianificati considerando la riduzione prevista del tasso di interesse da 1% a 0,5%. La dinamica decrescente riflette il graduale rimborso dell'esposizione verso CCFS.

Si prega di notare che la minusvalenza derivante dalla cessione degli immobili previsti dal cronoprogramma di vendita è implicitamente riportata nella variazione delle rimanenze e riportata all'interno dell'EBITDA rappresentando il *core business* della società.

CCFS Immobiliare - Investimenti previsti a piano

La tabella qui di seguito illustra un dettaglio degli investimenti previsti in arco piano suddivisi per anno e per cluster di asset di riferimento.

CCFS Immobiliare - Investimenti previsti per cluster						
€/000	2019		2020	2021	2022	Totale 2020-2022
Tipologia di Immobile	N.	BV	Investimenti			
Immobile industriale - Capannone	15	31.522	-	-	-	-
Immobile direzionale	17	17.716	-	-	-	-
Immobile residenziale	13	10.513	2.830	1.363	500	4.693
Immobile retail	9	6.763	170	-	-	170
Immobile a destinazione mista	2	5.491	-	-	-	-
Immobili turistico-ricettivi	2	2.673	-	-	-	-
Totale Immobili	**58**	**74.678**	**3.000**	**1.363**	**500**	**4.863**
Terreni edificabili - Dest. Residenziale	9	36.322	410	1.580	-	1.990
Terreni edificabili - Dest. Industriale	27	31.518	250	1.500	400	2.150
Terreni edificabili - Dest. Retail	4	10.777	-	100	-	100
Totale Terreni	**40**	**78.617**	**660**	**3.180**	**400**	**4.240**
Totale	**98**	**153.295**	**3.660**	**4.543**	**900**	**9.103**

La società ha pianificato ca. € 9,1M di investimenti in arco piano, al fine di valorizzare parte degli asset in portafoglio. Alcuni di essi necessitano infatti di interventi di urbanizzazione e di rifinitura (es. fognature, completamento della ristrutturazione, ecc) per permettere alla Società di realizzare le vendite previste.

CCFS Immobiliare - Stato patrimoniale

	CCFS Immobiliare - Stato Patrimoniale						
	€'000	**2017A**	**2018A**	**2019PC**	**2020P**	**2021P**	**2022P**
	Attivo fisso	**7.852**	**2.895**	**2.695**	**2.650**	**2.626**	**2.626**
	Imm.ni materiali	4.975	1	1	1	0	0
	Imm.ni immateriali	162	111	68	23	0	-
1	*Imm.ni finanziarie*	2.715	2.782	2.626	2.626	2.626	2.626
	Capitale Circolante Netto Commerciale	**156.621**	**159.536**	**154.695**	**139.218**	**125.976**	**109.352**
2	*Crediti commerciali*	3.134	4.076	2.276	1.377	1.345	1.314
3	*Debiti commerciali*	(980)	(2.987)	(875)	(717)	(669)	(621)
4	*Rimanenze*	154.467	158.447	153.294	138.559	125.300	108.659
	Capitale Circolante Altro	**(857)**	**3.890**	**(364)**	**333**	**433**	**533**
	Crediti commerciali I/C	112	120	-	-	-	-
	Debiti commerciali I/C	(133)	(240)	(113)	(113)	(113)	(113)
	Imposte	2.015	2.403	633	1.231	1.231	1.231
	Altri Crediti	492	440	333	333	333	333
5	*Altri Debiti*	(5.240)	(732)	(1.218)	(1.118)	(1.018)	(918)
	Altri titoli	1.898	1.898	-	-	-	-
6	**Fondi**	**(3.278)**	**(6.940)**	**(13.007)**	**(11.822)**	**(10.439)**	**(8.787)**
	Capitale Investito Netto	**160.338**	**159.380**	**144.018**	**130.379**	**118.597**	**103.724**
	PFN di Breve	**202**	**313**	**2.548**	**290**	**611**	**640**
7	**PFN Bancaria a M/L termine**	**(2.357)**	**(1.012)**	**(766)**	**(594)**	**(459)**	**(324)**
	Altre posizioni finanziarie I/C a M/L	**(124.930)**	**(127.812)**	**(123.759)**	**(108.459)**	**(97.459)**	**(82.959)**
	Crediti finanziari I/C	3.788	2.341	2.453	2.453	2.453	2.453
8	*Debiti finanziari I/C*	(128.719)	(130.153)	(126.212)	(110.912)	(99.912)	(85.412)
	Posizione Finanziaria Netta	**(127.086)**	**(128.510)**	**(121.977)**	**(108.763)**	**(97.307)**	**(82.644)**
	Patrimonio Netto	**(33.252)**	**(30.870)**	**(22.041)**	**(21.616)**	**(21.290)**	**(21.080)**

Nota: Si precisa che il valore del 2019PC fa riferimento ad una situazione contabile pre consuntiva che potrebbe subire variazioni in sede di redazione del bilancio definitivo, soprattutto in relazione a poste valutative

HIGHLIGHTS

1. **Immobilizzazioni finanziarie:** la voce è composta principalmente dalle partecipazioni in Aree Residenziali S.r.l. e Dexia S.r.l..
2. **Crediti commerciali:** la riduzione tra il 2019 e il 2020 è principalmente dovuta alla chiusura del credito verso Esperanza, attraverso la permuta di un immobile sito in Pizzo Calabro (ca. € 0,61M). Il restante *decalage* (ca. € 0,29M) è imputabile all'incasso di ulteriori crediti previsti in riscossione nel corso dell'anno.
3. **Debiti commerciali:** la diminuzione di € 0,3M in arco piano è legata al progressivo pagamento di un debito per il completamento di opere di urbanizzazione.
4. **Rimanenze:** la diminuzione in arco piano riflette le ipotesi del management in merito alle vendite immobiliari parzialmente compensate dalle capitalizzazioni di costi per investimenti e consulenze.
5. **Altri debiti:** la diminuzione annuale di € 0,1M è legata allo storno di un debito per alcune opere di urbanizzazione.
6. **Fondi**: la voce si movimenta prevalentemente per il progressivo utilizzo del fondo generico accantonato nel 2019 per far fronte alle minusvalenze attese dal processo di vendita degli asset in arco piano.
7. **PFN Bancaria a M/L termine**: in riduzione per effetto del regolare *amortizing* secondo i contratti in essere.
8. **Debiti finanziari I/C:** rappresenta il debito nei confronti di CCFS. Il piano di dismissione immobiliare nel periodo 2020-2022 consente il rimborso del debito per ca. € 40,8M, riducendo l'esposizione vs CCFS da ca. € 126,2M a ca. € 85,4M.

CCFS Immobiliare - Cash Flow

CCFS Immobiliare - Cash Flow indiretto						
€'000	**2017A**	**2018A**	**2019PC**	**2020P**	**2021P**	**2022P**
EBITDA	**(1.041)**	**117**	**(1.347)**	**(947)**	**(1.140)**	**(1.384)**
Imposte	238	1.059	1.761	(598)	-	-
Δ Crediti commerciali	261	(941)	1.800	899	31	31
Δ Debiti commerciali	(424)	2.006	(2.111)	(158)	(48)	(48)
Δ Rimanenze	(515)	(3.980)	5.152	14.736	13.259	16.641
Delta Capitale Circolante Netto Commerciale	(679)	(2.915)	4.841	15.477	13.242	16.625
Δ Partite commerciali I/C	(439)	98	(6)	-	-	-
Δ Altre voci del Cap. Circolante	25.688	(4.456)	2.491	(100)	(100)	(100)
Delta Capitale Circolante Netto	24.570	(7.273)	7.325	15.377	13.142	16.525
Flusso di Cassa Caratteristico	**23.767**	**(6.097)**	**7.739**	**13.832**	**12.002**	**15.141**
Capex e Dismissioni	24	4.717	156	(0)	(0)	0
Δ Fondi	773	3.661	6.068	(1.186)	(1.383)	(1.652)
Proventi finanziari	543	140	2	1	1	1
Accantonamenti e svalutazioni	(561)	-	(5.500)	-	-	-
Sopravvenienze attive (utilizzo fondo rischi)	-	-	-	1.189	1.386	1.655
Gestione straordinaria	40	(2.495)	(584)	-	-	-
Flusso di Cassa Operativo	**24.587**	**(74)**	**7.881**	**13.836**	**12.006**	**15.145**
Delta Patrimonio Netto	267	(0)	(0)	-	(0)	0
Flusso di Cassa a Servizio del Debito	**24.854**	**(74)**	**7.881**	**13.836**	**12.006**	**15.145**
Oneri Finanziari	(1.491)	(1.350)	(1.348)	(622)	(550)	(481)
(Rimborso)/Nuovo Debito vs banche	(1.180)	(1.385)	(207)	(172)	(135)	(135)
(Rimborso)/Nuovo Debito I/C a M/L	(22.059)	2.881	(4.052)	(15.300)	(11.000)	(14.500)
(Rimborso)/Nuovo Debito altri debiti a M/L	-	39	(39)	-	-	-
Flusso di Cassa Netto	**124**	**111**	**2.234**	**(2.258)**	**321**	**29**
PFN a breve - iniziale	78	202	313	2.548	290	611
Flusso di cassa	124	111	2.234	(2.258)	321	29
PFN a breve - finale	202	313	2.548	290	611	640

Nota: Si precisa che il valore del 2019PC fa riferimento ad una situazione contabile pre consuntiva che potrebbe subire variazioni in sede di redazione del bilancio definitivo, soprattutto in relazione a poste valutative

HIGHLIGHTS

Si presenta a lato il prospetto di cash flow costruito con logica indiretta. Le movimentazioni riflettono le ipotesi economico patrimoniali descritte nelle precedenti slide, alle quali si rimanda per un'approfondita trattazione.

Il flusso di cassa generato da CCFS Immobiliare e dal piano di dismissione immobiliare in atto è destinato al rimborso del debito vs CCFS, al netto del sostenimento degli investimenti e delle spese generali della società.

Infatti, come si può evincere nella parte inferiore dello schema di Rendiconto Finanziario, le simulazioni economico patrimoniali precedentemente descritte potrebbero permettere il rimborso di ca. € 40,8M a CCFS in arco piano.

Agenda

1. Overview della società
2. Linee guida strategiche
3. Piano Industriale
4. Sensitivity
5. Allegati
   a) Performance storiche
      i. CCFS
      ii. CCFS Immobiliare
   b) Il contesto cooperativo italiano
   c) Overview del mercato immobiliare
   d) Schede immobiliari

CCFS *Sensitivity* - Nota metodologica

La presente sezione di pone l'obiettivo di fornire **scenari di *sensitivity*** (scenari alternativi di continuità) per la società CCFS in cui vengono simulati i principali impatti economico patrimoniali che si genererebbero dalla mancata realizzazione dei principali presupposti di piano industriale descritti nelle slide precedenti. Nelle seguenti slide si riportano, in ottica comparativa rispetto allo scenario base, le evoluzioni dei principali KPIs di entrambe le *sensitivity* qui di seguito descritte.

Sensitivity 1

Nello specifico, il seguente scenario simula il **mancato ottenimento della linea di «*Bridge Financing*» ed i conseguenti connessi effetti** di seguito riportati:

1. Mancata erogazione e conseguente rimborso del Bridge financing da € 65M;
2. Mancato rimborso anticipato a banche e soci nel 2020;
3. Impossibilità ad erogare nuovi impieghi su M/L T per ca. € 20M nel 2020;
4. Impossibilità ad erogare nuovi impieghi a breve termine - € 13,5M nel 2020, € 3,5M nel 2021 e € 3,5M nel 2022;
5. Mancato ritorno di funding da parte dei soci per € 30M in arco piano;
6. Mancata raggiungimento del patto ci stabilità con soci e mancata applicabilità della manovra sulla struttura dei tassi di *funding* (ritorno a tasso medio di 1,17%);
7. Mantenimento di un livello di cassa crescente da € 20M a € 35M coerente con la *minimum liquidity* ipotizzata nello scenario di Piano Industriale.
8. Rimborso della cassa accumulata nel periodo di piano ai soci.

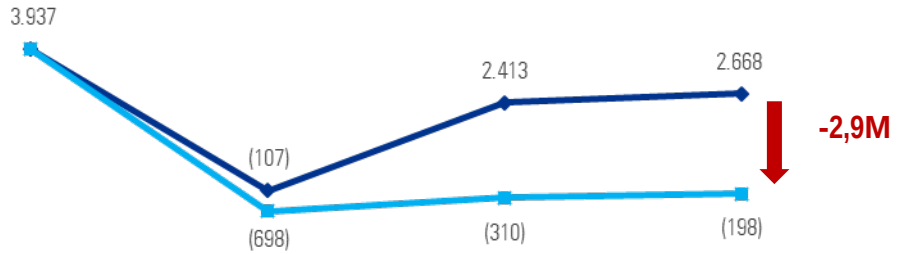
Sensitivity 2

La simulazione in oggetto è da considerarsi indipendente e non cumulata rispetto alla *Sensitivity* 1. Di seguito le principali *assumption*:

1. Adesione parziale alla manovra finanziaria di riorganizzazione della struttura di *funding* in segmenti con diversa *maturity* da parte delle cooperative non di consumo consociate; previsione del raggiungimento di un'adesione pari al 90% rispetto allo scenario base. L'ipotesi di *sensitivity* prevede una riallocazione di ca. € 20M dal segmento di *funding* a medio termine rotativo (6/12/18 mesi) al segmento di *funding* a vista.
2. Al fine di mantenere una struttura fonti-impieghi coerente con quanto rappresentato nello scenario base, nell'ottica di non incrementare il rischio intrinseco e di valutare la sostenibilità, si prevede il mancato impiego di ca. € 20M, a partire dal 2020, equamente distribuiti tra linee di credito di breve e medio lungo termine.

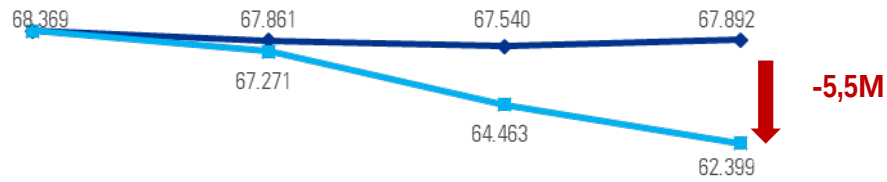
CCFS *Sensitivity* 1 - Principali *KPIs*

Margine di intermediazione



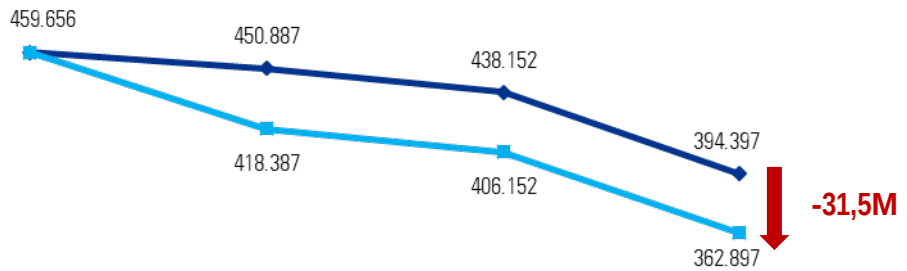
Minore redditività

Patrimonio netto



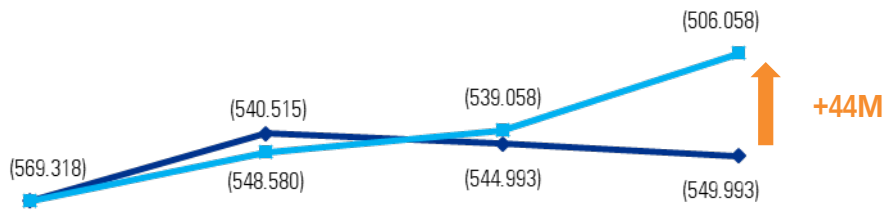
Indebolimento patrimoniale

Crediti vs soci (Escl. Sofferenze)



Minore livello di impieghi

Debiti vs Soci



Minore indebitamento vs soci a svantaggio della redditività e della solidità del consorzio

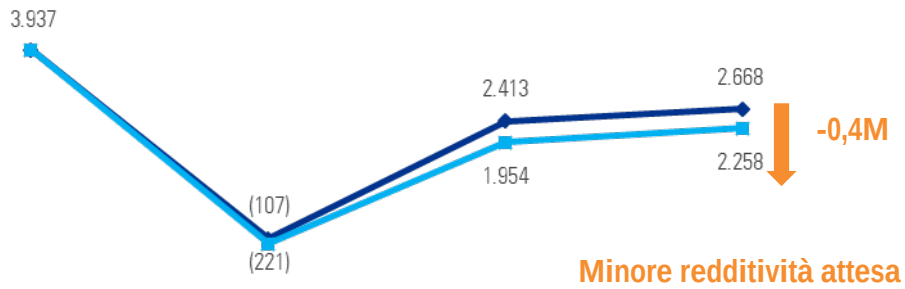
Scenario Base *Scenario Sensitivity*

2019 **2020** **2021** **2022**

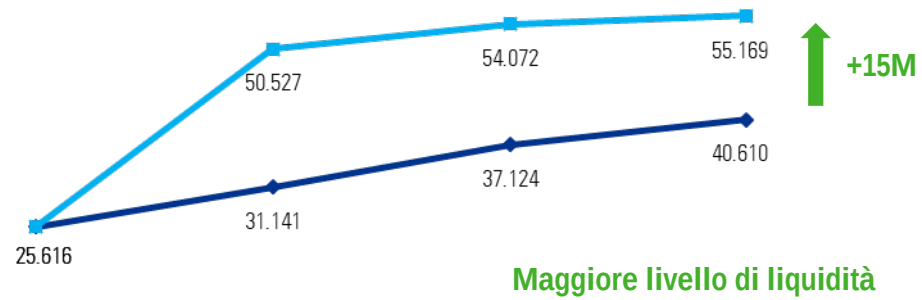
2019 **2020** **2021** **2022**

CCFS *Sensitivity* 2 – Principali *KPIs*

Margine di intermediazione

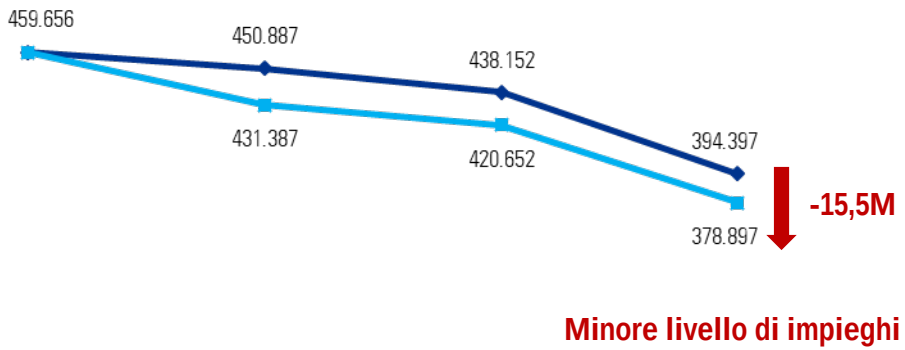


Cassa e disponibilità liquide

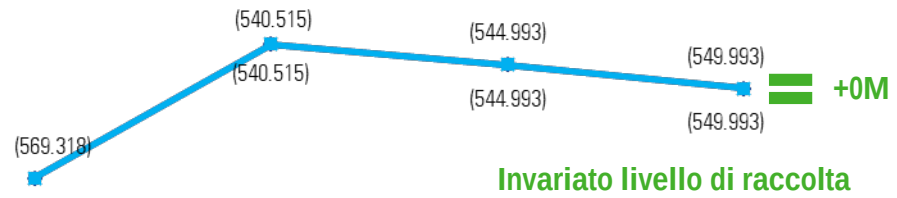


Cassa / c/c a vista	111%	105%	63%	69%	52%	56%

Crediti vs soci (Escl. Sofferenze)



Debiti vs Soci



Scenario Base *Scenario Sensitivity*

	2019		2020		2021		2022		
c/c a vista	28M	48M	58M	78M	78M	98M	+20M
c/c vincolati	368M	348M	342M	322M	327M	307M	-20M
M/L termine	140M	140M	140M	140M	140M	140M	+0M
Altri	4M	4M	4M	4M	4M	4M	+0M

CCFS Immobiliare *Sensitivity* - Nota metodologica

La presente sezione di pone l'obiettivo di fornire uno **scenario di *sensitivity*** per la società CCFS Immobiliare in cui vengono simulati i principali impatti economico patrimoniali che si genererebbero dall'**accelerazione del cronoprogramma di dismissione**. Si riportano nella tabella le ipotesi di *sensitivity* formulate dal management ed un *delta view*, rispetto allo scenario base («as is»), tra i livelli di vendita e le svalutazioni.
Nella seguente slide si riportano, in ottica comparativa rispetto allo scenario base, le evoluzioni dei principali KPIs.

CCFS Immobiliare - Immobili in vendita per cluster scenario Sensitivity

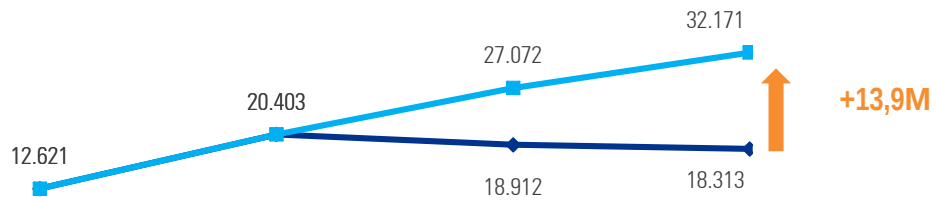
€/000	2019		2020				2021				2022			
Tipologia di Immobile	**N.**	**BV**	**Prezzo di vendita**	**Scarico Rimanenza**	**Plus / (Minus)**	**% media minus**	**Prezzo di vendita**	**Scarico Rimanenza**	**Plus / (Minus)**	**% media minus**	**Prezzo di vendita**	**Scarico Rimanenza**	**Plus / (Minus)**	**% media minus**
Immobile industriale - Capannone	15	31.522	190	(252)	(62)	24,5%	104	(257)	(153)	59,6%	9.796	(11.932)	(2.135)	17,9%
Immobile direzionale	17	17.716	-	-	-	0,0%	3.243	(4.166)	(923)	22,1%	1.809	(2.597)	(788)	30,3%
Immobile residenziale	13	10.513	1.993	(2.031)	(38)	1,9%	4.959	(5.024)	(65)	1,3%	1.930	(1.953)	(24)	1,2%
Immobile retail	9	6.763	2.300	(2.764)	(464)	16,8%	1.960	(2.035)	(75)	3,7%	910	(1.061)	(151)	14,3%
Immobile a destinazione mista	2	5.491	116	(171)	(55)	32,1%	126	(196)	(70)	35,9%	105	(153)	(48)	31,4%
Immobili turistico-ricettivi	2	2.673	-	-	-	0,0%	324	(389)	(65)	16,7%	318	(374)	(56)	14,9%
Totale Immobili	**58**	**74.678**	**4.599**	**(5.217)**	**(618)**	**11,9%**	**10.716**	**(12.068)**	**(1.352)**	**11,2%**	**14.868**	**(18.070)**	**(3.202)**	**17,7%**
Terreni edificabili - Dest. Residenziale	9	36.322	893	(1.063)	(170)	16,0%	3.373	(4.607)	(1.234)	26,8%	8.382	(15.807)	(7.425)	47,0%
Terreni edificabili - Dest. Industriale	27	31.518	12.750	(13.150)	(400)	3,0%	9.300	(14.300)	(5.000)	35,0%	450	(701)	(251)	35,8%
Terreni edificabili - Dest. Retail	4	10.777	-	-	-	0,0%	1.620	(2.191)	(570)	26,0%	6.471	(7.207)	(736)	10,2%
Totale Terreni	**40**	**78.617**	**13.643**	**(14.213)**	**(570)**	**4,0%**	**14.293**	**(21.098)**	**(6.804)**	**32,3%**	**15.303**	**(23.715)**	**(8.412)**	**35,5%**
Totale	**98**	**153.295**	**18.242**	**(19.431)**	**(1.189)**	**6,1%**	**25.010**	**(33.165)**	**(8.156)**	**24,6%**	**30.171**	**(41.785)**	**(11.614)**	**27,8%**
Totale scenario As is			18.242	(19.431)	(1.189)	6,1%	16.850	(18.228)	(1.386)	7,6%	16.313	(17.968)	(1.655)	9,2%
Δ vs Sensitivity			**-**	**-**	**-**		**8.160**	**(14.938)**	**(6.770)**		**13.858**	**(23.817)**	**(9.959)**	

Sensitivity vs scenario base

- **Maggiori ricavi da vendita per ca. € 22,0M**
- **Maggiori svalutazioni per ca. € 16,7M**

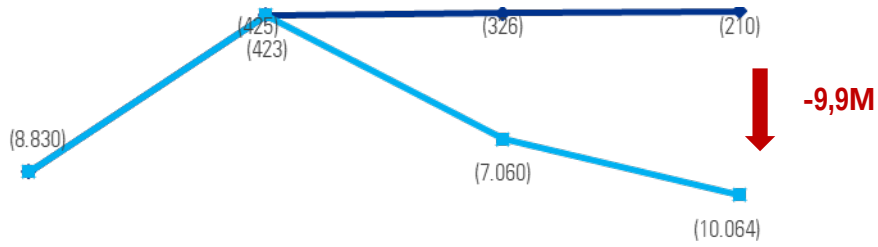
CCFS Immobiliare *Sensitivity* - Principali *KPIs*

Ricavi dalle vendite e prestazioni (Incl. Affitti)



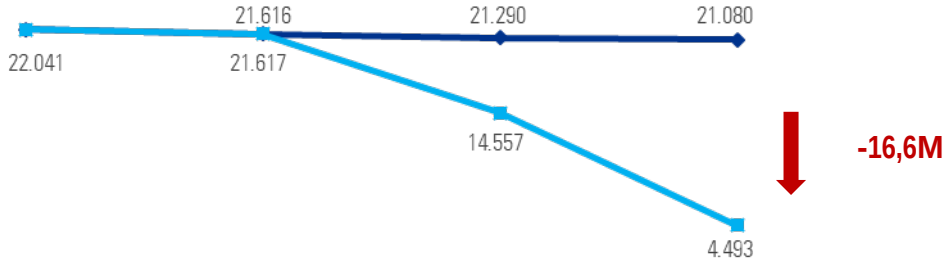
Maggiori vendite a svantaggio della marginalità

Risultato netto



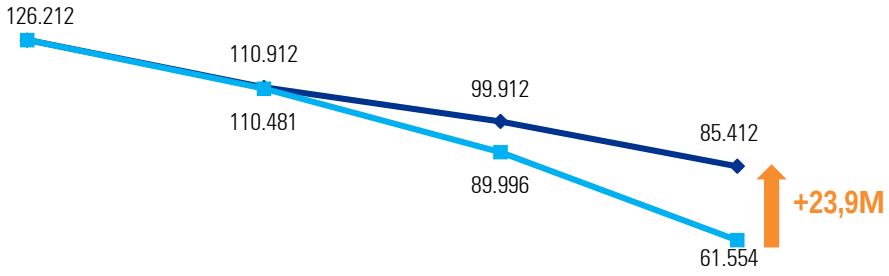
Risultato netto ampiamente negativo (maggiori minusvalenze)

Patrimonio netto



Sensibile indebolimento patrimoniale

Debito vs CCFS



Maggiori rimborso vs CCFS

Scenario Base *Scenario Sensitivity*

2019 **2020** **2021** **2022**

2019 **2020** **2021** **2022**

Agenda

1. Overview della società
2. Linee guida strategiche
3. Piano Industriale
4. Sensitivity
5. Allegati
   a) Performance storiche
      i. CCFS
      ii. CCFS Immobiliare
   b) Il contesto cooperativo italiano
   c) Overview del mercato immobiliare
   d) Schede immobiliari

CCFS - Conto economico storico (1/3)

	CCFS - Conto Economico				
	€'000	2016A	2017A	2018A	2019PC
1	**Ricavi della gestione finanziaria**	**25.387**	**21.446**	**22.287**	**17.412**
	Ricavi netti da beni leasing	3.077	*5.341*	*8.372*	*5.810*
	Ricavi da gestione finanziaria	*22.310*	*16.088*	*13.908*	*11.355*
	Proventi finanziari	*1*	*17*	*7*	*246*
	Costi di approvvigionamento	**(13.147)**	**(11.244)**	**(11.516)**	**(13.474)**
2	*Costo della raccolta*	*(12.756)*	*(10.822)*	*(10.993)*	*(12.990)*
	Oneri finanziari	*(391)*	*(422)*	*(523)*	*(484)*
	Margine di intermediazione	**12.241**	**10.202**	**10.771**	**3.937**
3	Dividendi	2.787	5.156	7.577	2.693
	Altri ricavi	4.689	4.306	2.455	2.445
	Margine di contribuzione	**19.716**	**19.665**	**20.804**	**9.076**
	Costi generali	**(5.824)**	**(5.313)**	**(5.286)**	**(5.894)**
	Costi fissi e spese generali	*(1.585)*	*(785)*	*(810)*	*(1.198)*
	Costi per servizi	*(1.267)*	*(1.611)*	*(1.585)*	*(2.310)*
	Costi per godimento beni di terzi	*(412)*	*(514)*	*(557)*	*(243)*
	Costi del personale	*(2.559)*	*(2.403)*	*(2.334)*	*(2.143)*
	Margine gestione ordinaria	**13.892**	**14.352**	**15.518**	**3.182**
	Plusvalenze	382	426	2.803	18.692
	Minusvalenze	-	(1)	(262)	(7.674)
	Altri costi straordinari	-	-	-	(437)
	Totale primo margine	**14.274**	**14.777**	**18.059**	**13.763**
	Ammortamenti	(119)	(161)	(123)	(338)
	Accantonamenti e svalutazioni	(15.921)	(14.061)	(16.906)	(24.051)
	Utile lordo di gestione	**(1.766)**	**556**	**1.030**	**(10.627)**
	Tasse	(1.867)	181	(441)	(1.290)
	Utile netto	**(3.633)**	**737**	**588**	**(11.917)**

Nota: Si precisa che il valore del 2019PC fa riferimento ad una situazione contabile pre consuntiva che potrebbe subire variazioni in sede di redazione del bilancio definitivo, soprattutto in relazione a poste valutative

HIGHLIGHTS

1. **Ricavi della gestione finanziaria**:
   a) **Ricavi netti da beni leasing**: la voce, costituita dai ricavi per interessi maturati sulle esposizioni leasing, risulta in diminuzione nel corso del 2019 principalmente per effetto della dismissione (nei primi mesi del 2019) della partecipazione di Car Server SpA che, con la sua attività di locazione di automezzi, contribuiva a in modo sostanziale alla composizione della voce;
   b) **Ricavi da gestione finanziaria**: la voce è composta prevalentemente da interessi attivi su impieghi verso soci (nel 2017 pari a ca. € 15,6M, nel 2018 a ca. € 13,2M e nel 2019 a ca. € 10,7M). Si osserva un decremento nel triennio dovuto alla diminuzione dei volumi di impiego.
2. **Costo della raccolta**: la voce, principale componente dei costi di approvvigionamento, è legata agli interessi passivi sulla raccolta da soci ed agli interessi passivi su debiti bancari. La voce presenta un decremento nel periodo 2016-2018 dovuta ad una riduzione dei volumi di raccolta. Nel 2019 si è registrato un aumento derivante da un differente *mix* nella raccolta.
3. **Dividendi**: la voce include i dividendi distribuiti dalle società partecipate. Il decremento osservato nel periodo è legato alla dismissione di Car Server che nel 2017 e 2018 aveva generato dividendi rispettivamente per ca. € 4,0M e ca. € 6,8M.

CCFS - Conto economico storico (2/3)

CCFS - Conto Economico				
€'000	2016A	2017A	2018A	2019PC
Ricavi della gestione finanziaria	**25.387**	**21.446**	**22.287**	**17.412**
Ricavi netti da beni leasing	3.077	*5.341*	*8.372*	*5.810*
Ricavi da gestione finanziaria	*22.310*	*16.088*	*13.908*	*11.355*
Proventi finanziari	*1*	*17*	*7*	*246*
Costi di approvvigionamento	**(13.147)**	**(11.244)**	**(11.516)**	**(13.474)**
Costo della raccolta	*(12.756)*	*(10.822)*	*(10.993)*	*(12.990)*
Oneri finanziari	*(391)*	*(422)*	*(523)*	*(484)*
Margine di intermediazione	**12.241**	**10.202**	**10.771**	**3.937**
Dividendi	2.787	5.156	7.577	2.693
4 Altri ricavi	4.689	4.306	2.455	2.445
Margine di contribuzione	**19.716**	**19.665**	**20.804**	**9.076**
5 **Costi generali**	**(5.824)**	**(5.313)**	**(5.286)**	**(5.894)**
Costi fissi e spese generali	*(1.585)*	*(785)*	*(810)*	*(1.198)*
Costi per servizi	*(1.267)*	*(1.611)*	*(1.585)*	*(2.310)*
Costi per godimento beni di terzi	*(412)*	*(514)*	*(557)*	*(243)*
Costi del personale	*(2.559)*	*(2.403)*	*(2.334)*	*(2.143)*
Margine gestione ordinaria	**13.892**	**14.352**	**15.518**	**3.182**
6 Plusvalenze	382	426	2.803	18.692
Minusvalenze	-	(1)	(262)	(7.674)
Altri costi straordinari	-	-	-	(437)
Totale primo margine	**14.274**	**14.777**	**18.059**	**13.763**
Ammortamenti	(119)	(161)	(123)	(338)
Accantonamenti e svalutazioni	(15.921)	(14.061)	(16.906)	(24.051)
Utile lordo di gestione	**(1.766)**	**556**	**1.030**	**(10.627)**
Tasse	(1.867)	181	(441)	(1.290)
Utile netto	**(3.633)**	**737**	**588**	**(11.917)**

HIGHLIGHTS

4. **Altri ricavi**: la voce comprende prevalentemente ricavi da titoli iscritti nell'attivo circolante. Il decremento registrato nel 2018 è legato alla cessione di obbligazioni iscritte nell'attivo circolante.
5. **Costi generali**:
   a) **Costi fissi e spese generali**: la voce aggrega spese di varia natura, principalmente composte da contributi associativi versati (in media € 0,1M nel periodo), da IVA indetraibile (in media € 0,3M nel periodo) e da contributi associativi in media € 0,2M nel periodo). Il valore del 2016, pari a ca. € 1,6M, è influenzato da poste straordinarie. Allo stesso modo, la variazione 2019 vs 2018 è legata ad un aumento di sanzioni per ca. € 0,4M dovuto a poste straordinarie non replicabili.
   b) **Costi per godimento di beni di terzi:** la voce è costituita dai canoni di locazione sostenuti da CCFS per l'utilizzo, tra le altre, di immobili, auto aziendali ed attrezzature. Presenta una diminuzione nel 2019 di € 0,3M relativamente ad operazioni di rinegoziazioni di taluni canoni.
6. **Plusvalenze**: il valore del 2018 è legato ad alcune rivalutazioni di crediti derivanti dall'escussione di garanzie. Nel 2019 l'incremento è prevalentemente legato alla dismissione di Car Server Spa.

CCFS - Conto economico storico (3/3)

CCFS - Conto Economico				
€'000	2016A	2017A	2018A	2019PC
Ricavi della gestione finanziaria	**25.387**	**21.446**	**22.287**	**17.412**
Ricavi netti da beni leasing	3.077	*5.341*	*8.372*	*5.810*
Ricavi da gestione finanziaria	*22.310*	*16.088*	*13.908*	*11.355*
Proventi finanziari	*1*	*17*	*7*	*246*
Costi di approvvigionamento	**(13.147)**	**(11.244)**	**(11.516)**	**(13.474)**
Costo della raccolta	*(12.756)*	*(10.822)*	*(10.993)*	*(12.990)*
Oneri finanziari	*(391)*	*(422)*	*(523)*	*(484)*
Margine di intermediazione	**12.241**	**10.202**	**10.771**	**3.937**
Dividendi	2.787	5.156	7.577	2.693
Altri ricavi	4.689	4.306	2.455	2.445
Margine di contribuzione	**19.716**	**19.665**	**20.804**	**9.076**
Costi generali	**(5.824)**	**(5.313)**	**(5.286)**	**(5.894)**
Costi fissi e spese generali	*(1.585)*	*(785)*	*(810)*	*(1.198)*
Costi per servizi	*(1.267)*	*(1.611)*	*(1.585)*	*(2.310)*
Costi per godimento beni di terzi	*(412)*	*(514)*	*(557)*	*(243)*
Costi del personale	*(2.559)*	*(2.403)*	*(2.334)*	*(2.143)*
Margine gestione ordinaria	**13.892**	**14.352**	**15.518**	**3.182**
Plusvalenze	382	426	2.803	18.692
7 Minusvalenze	-	(1)	(262)	(7.674)
Altri costi straordinari	-	-	-	(437)
Totale primo margine	**14.274**	**14.777**	**18.059**	**13.763**
Ammortamenti	(119)	(161)	(123)	(338)
8 Accantonamenti e svalutazioni	(15.921)	(14.061)	(16.906)	(24.051)
Utile lordo di gestione	**(1.766)**	**556**	**1.030**	**(10.627)**
Tasse	(1.867)	181	(441)	(1.290)
Utile netto	**(3.633)**	**737**	**588**	**(11.917)**

HIGHLIGHTS

7. **Minusvalenze:** il dato del 2019 è influenzato da (i) minusvalenze legata all'alienazione del credito vantato verso Città Sant'Angelo Outlet Village S.p.A. per ca. € 3,3M, (ii) perdite su crediti per ca. 2,4M e (iii) sopravvenienze passive su posizioni *intercompany* pari a ca. € 1,9M.
8. **Accantonamenti e svalutazioni:** la voce è riconducibili ad un aggregato tra svalutazioni di crediti, partecipazioni, altri titoli e accantonamenti. Di seguito si propone un dettaglio dei principali effetti:
   a) **Svalutazioni di crediti:** la voce presenta un andamento decrescente nel periodo (ca. € 7,7M nel 2016 – ca. € 5,8M nel 2019) e riflette le stime di esigibilità dei crediti da parte del management. In particolare, nel 2019 ca. € 2,4M fanno riferimento alla cessione pro soluto di alcune posizioni creditorie.
   b) **Svalutazioni di partecipazioni**: la voce presenta un andamento crescente nel periodo (ca. € 7,6M nel 2016 – ca. € 14,1M nel 2019). Nel 2019, tra le altre, CCFS ha operato le seguenti svalutazioni: CCFS immobiliare per ca. € 8,8M, Par.Co per ca. € 2,2M, Aqua per ca. € 1,8M e Premio per ca. € 1,3M.
   c) **Svalutazione altri titoli**: la voce presenta un andamento crescente nel periodo (ca. € 0,5M nel 2016 – ca. € 4,1M nel 2019). Nel 2019 il management ha appostato svalutazioni per ca. € 2,7M per le quote del Fondo Emilia e per ca. € 1,4M su titoli obbligazionari convertibili MPS.

CCFS - Stato Patrimoniale storico (1/3)

CCFS - Stato Patrimoniale				
€'000	2016A	2017A	2018A	2019PC
1 **Attivo fisso**	**371.548**	**375.060**	**431.827**	**221.425**
Imm.ni materiali	*370*	*355*	*4.796*	*4.570*
Imm.ni materiali in leasing	*115.865*	*156.579*	*198.612*	*41.495*
Imm.ni immateriali	*245*	*177*	*150*	*111*
Imm.ni Finanziarie	*255.066*	*216.949*	*228.267*	*175.245*
Crediti verso soci	*2*	*1.001*	*2*	*4*
2 **Capitale Circolante Operativo**	**939**	**(5.000)**	**(7.247)**	**1.194**
Crediti commerciali	3.397	3.175	2.355	1.638
Debiti Commerciali	(2.458)	(8.176)	(9.602)	(444)
Rimanenze	-	-	-	-
Capitale Circolante Altro	**66.799**	**64.189**	**50.639**	**63.318**
Posizioni commerciali I/C	(408)	(148)	(197)	(237)
Imposte	8.844	18.335	5.298	2.848
Altri Crediti/Altri Debiti	(1.636)	(214)	(800)	12.287
Altri titoli	59.999	46.216	46.338	48.421
Fondi	**(1.638)**	**(756)**	**(654)**	**(917)**
Capitale Investito Netto	**437.648**	**433.493**	**474.565**	**285.021**
PFN a Breve	**(132.276)**	**(72.135)**	**(139.462)**	**(38.609)**
Cassa e liquidità	21	76.388	5.209	25.616
Debiti vs banche a Breve	(132.297)	(148.523)	(144.671)	(64.225)
Finanziamenti a M/L termine verso Banche	**(32.000)**	**(45.000)**	**(79.335)**	**(92.695)**
Bridge financing	-	-	-	-
Posizioni finanziarie verso soci	**(204.927)**	**(237.276)**	**(175.045)**	**(85.347)**
Crediti finanziari vs soci	716.480	644.341	588.046	483.971
Crediti finanziari vs soci	686.201	603.475	565.187	459.656
Sofferenze	30.280	40.866	22.859	24.315
Debiti finanziari vs soci	(921.407)	(881.616)	(763.091)	(569.318)
Posizione Finanziaria Netta	**(369.203)**	**(354.411)**	**(393.842)**	**(216.651)**
Patrimonio Netto	**(68.444)**	**(79.082)**	**(80.723)**	**(68.369)**

HIGHLIGHTS

Di seguito si riportano le principali componenti delle voci dello Stato Patrimoniale. I dati al 31.12.2019 si riferiscono alla situazione contabile pre closing elaborata dalla Società prima della chiusura effettiva del bilancio.

1. **Attivo fisso:**
   a) **Immobilizzazioni materiali**: la voce si incrementa nel corso del 2018 per effetto del conferimento degli asset dove oggi CCFS ha la sua sede, da parte di CCFS Immobiliare.
   b) **Immobilizzazioni materiali in leasing**: la voce è costituita prevalentemente dagli asset in leasing automobilistico verso Car Server, ed altri asset immobiliari e strumentali. Con la dismissione della partecipazione di Car Server, la voce si riduce di ca. € 157M nel 2019.
   c) **Immobilizzazioni finanziarie**: la voce contiene prevalentemente partecipazioni, obbligazioni e quote di fondi comuni d'investimento. Il calo nel periodo in esame è legato principalmente alla dismissione della partecipazione di Car Server, ed alle svalutazioni riepilogate nelle slide precedenti.
2. **Capitale circolante operativo:**
   a) **Crediti commerciali**: la voce, composta prevalentemente dai crediti verso clienti, risulta sostanzialmente stabile nel periodo
   b) **Debiti commerciali:** la voce presenta un andamento connesso all'acquisto del parco auto concesso in leasing. La riduzione del 2019 è legato all'interruzione di tale servizio in seguito alla cessione di Car Server ed all'interruzione degli acquisti di automezzi.

CCFS - Stato Patrimoniale storico (2/3)

	CCFS - Stato Patrimoniale				
	€'000	2016A	2017A	2018A	2019PC
	Attivo fisso	**371.548**	**375.060**	**431.827**	**221.425**
	Imm.ni materiali	*370*	*355*	*4.796*	*4.570*
	Imm.ni materiali in leasing	*115.865*	*156.579*	*198.612*	*41.495*
	Imm.ni immateriali	*245*	*177*	*150*	*111*
	Imm.ni Finanziarie	*255.066*	*216.949*	*228.267*	*175.245*
	Crediti verso soci	*2*	*1.001*	*2*	*4*
	Capitale Circolante Operativo	**939**	**(5.000)**	**(7.247)**	**1.194**
	Crediti commerciali	3.397	3.175	2.355	1.638
	Debiti Commerciali	(2.458)	(8.176)	(9.602)	(444)
	Rimanenze	-	-	-	-
	Capitale Circolante Altro	**66.799**	**64.189**	**50.639**	**63.318**
	Posizioni commerciali I/C	(408)	(148)	(197)	(237)
3	Imposte	8.844	18.335	5.298	2.848
4	Altri Crediti/Altri Debiti	(1.636)	(214)	(800)	12.287
5	Altri titoli	59.999	46.216	46.338	48.421
	Fondi	**(1.638)**	**(756)**	**(654)**	**(917)**
	Capitale Investito Netto	**437.648**	**433.493**	**474.565**	**285.021**
	PFN a Breve	**(132.276)**	**(72.135)**	**(139.462)**	**(38.609)**
6	Cassa e liquidità	21	76.388	5.209	25.616
	Debiti vs banche a Breve	(132.297)	(148.523)	(144.671)	(64.225)
	Finanziamenti a M/L termine verso Banche	**(32.000)**	**(45.000)**	**(79.335)**	**(92.695)**
	Bridge financing	-	**-**	**-**	**-**
	Posizioni finanziarie verso soci	**(204.927)**	**(237.276)**	**(175.045)**	**(85.347)**
	Crediti finanziari vs soci	716.480	644.341	588.046	483.971
	Crediti finanziari vs soci	686.201	603.475	565.187	459.656
	Sofferenze	30.280	40.866	22.859	24.315
	Debiti finanziari vs soci	(921.407)	(881.616)	(763.091)	(569.318)
	Posizione Finanziaria Netta	**(369.203)**	**(354.411)**	**(393.842)**	**(216.651)**
	Patrimonio Netto	**(68.444)**	**(79.082)**	**(80.723)**	**(68.369)**

HIGHLIGHTS

3. **Imposte:** il conto è composto nel 2019 principalmente da crediti per imposte anticipate pari a ca. € 1,9M, da acconti IRES per ca. € 1,5M e da sanzioni pari a ca. € 1,1M (che sono state liquidate nel corso del 2020). Il decremento nel periodo 2016-2019 è legato al decremento dei volumi di fatturato dovuti alla cessione di Car Server ed una conseguente riduzione dell'IVA.
4. **Altri crediti/altri debiti**: l'incremento del 2019 è connesso per ca. € 12,6M ad un credito originatosi nell'ambito dell'operazione Car Server, che verrà incassato, sulla base di un contratto siglato, in più tranche nel corso degli anni successivi.
5. **Altri titoli:** la voce nel 2019, pari a ca. € 48,4M è composta da:
   a) **Polizze assicurative Unipol**: la voce è composta da 6 polizze assicurative UnipolSai S.p.A. per un valore totale pari a € 49,8M, con rivalutazione contrattualmente garantita dallo 0,50% al 2,50% aventi scadenze oltre i 5 anni. La voce si incrementa nel periodo in esame prevalentemente in virtù della capitalizzazione annua.
   b) **Strumenti derivati di hedging**: nel corso del 2018 la società ha sottoscritto strumenti finanziari derivati passivi di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse passivi legati a tre finanziamenti a M/L T stipulati nell'esercizio con enti creditizi. Il fair value negativo è pari a ca. € 1,3M. E' stata rilevata una riserva di patrimonio netto di pari importo.
6. **Cassa e liquidità**: la voce contiene il saldo netto dei c/c attivi e dei c/c attivi vincolati (Unicredit, BPER, Unipol ed Emilbanca).

CCFS - Stato Patrimoniale storico (3/3)

CCFS - Stato Patrimoniale				
€'000	2016A	2017A	2018A	2019PC
Attivo fisso	**371.548**	**375.060**	**431.827**	**221.425**
Imm.ni materiali	*370*	*355*	*4.796*	*4.570*
Imm.ni materiali in leasing	*115.865*	*156.579*	*198.612*	*41.495*
Imm.ni immateriali	*245*	*177*	*150*	*111*
Imm.ni Finanziarie	*255.066*	*216.949*	*228.267*	*175.245*
Crediti verso soci	*2*	*1.001*	*2*	*4*
Capitale Circolante Operativo	**939**	**(5.000)**	**(7.247)**	**1.194**
Crediti commerciali	3.397	3.175	2.355	1.638
Debiti Commerciali	(2.458)	(8.176)	(9.602)	(444)
Rimanenze	-	-	-	-
Capitale Circolante Altro	**66.799**	**64.189**	**50.639**	**63.318**
Posizioni commerciali I/C	(408)	(148)	(197)	(237)
Imposte	8.844	18.335	5.298	2.848
Altri Crediti/Altri Debiti	(1.636)	(214)	(800)	12.287
Altri titoli	59.999	46.216	46.338	48.421
Fondi	**(1.638)**	**(756)**	**(654)**	**(917)**
Capitale Investito Netto	**437.648**	**433.493**	**474.565**	**285.021**
PFN a Breve	**(132.276)**	**(72.135)**	**(139.462)**	**(38.609)**
Cassa e liquidità	21	76.388	5.209	25.616
7 Debiti vs banche a Breve	(132.297)	(148.523)	(144.671)	(64.225)
8 **Finanziamenti a M/L termine verso Banche**	**(32.000)**	**(45.000)**	**(79.335)**	**(92.695)**
Bridge financing	-	-	-	-
9 **Posizioni finanziarie verso soci**	**(204.927)**	**(237.276)**	**(175.045)**	**(85.347)**
Crediti finanziari vs soci	716.480	644.341	588.046	483.971
Crediti finanziari vs soci	686.201	603.475	565.187	459.656
Sofferenze	30.280	40.866	22.859	24.315
Debiti finanziari vs soci	(921.407)	(881.616)	(763.091)	(569.318)
Posizione Finanziaria Netta	**(369.203)**	**(354.411)**	**(393.842)**	**(216.651)**
Patrimonio Netto	**(68.444)**	**(79.082)**	**(80.723)**	**(68.369)**

HIGHLIGHTS

7. **Debiti vs banche a Breve**: rappresenta l'utilizzo negli anni dei fidi di c/c ordinari e Hot Money.
8. **Finanziamenti a M/L termine verso Banche**: la voce si incrementa per maggiore ricorso del Consorzio a finanziamenti a M/L bancari per stabilire un livello di *funding* coerente con gli impieghi. In particolare, nel 2017 è stato attivato un finanziamento per ca. € 45M ed altri nel corso del 2018 e del 2019 per complessivi ca. € 47,7M.
9. **Posizioni finanziarie verso soci**
   a) **Crediti finanziari verso soci:** la voce è composta dagli impieghi di CCFS verso i soci (escluse le sofferenze). Nel corso del periodo in esame CCFS ha visto una progressiva riduzione dei livelli dei crediti finanziari vs soci (- ca. € 237M 2019vs2016), connessa a doppio filo con la contrazione del livello di raccolta. Si precisa che parte rilevante della riduzione è conseguenza della dismissione di Car Server.
   b) **Sofferenze:** intese come sofferenze nette (al netto del fondo svalutazione), fanno riferimento a crediti finanziari principalmente oggetto di procedura. L'andamento nel periodo riflette le stime del management sull'esigibilità dei crediti.
   c) **Debiti finanziari verso soci:** si tratta dei depositi di liquidità effettuati dai soci e rappresentano la maggior parte delle fonti di raccolta del Consorzio. Durante il periodo in esame hanno avuto un andamento decrescente prevalentemente connesso a (i) progressiva contrazione della raccolta vs soci e (ii) rimborso di parte dei depositi tramite i flussi della dismissione di Car Server.

CCFS - Focus immobilizzazioni finanziarie

	CCFS - Dettaglio Immobilizzazioni finanziarie			
	€/000	**2017**	**2018**	**2019PC**
	Partecipazioni in imprese controllate	88.390	90.794	48.416
	Partecipazioni in altre imprese	55.083	56.019	51.545
	F.do svalut. partecip. in altre imprese	(850)	(850)	(850)
	Partecipazioni in imprese collegate	6.991	6.391	5.091
a	**Totale partecipazioni**	**149.614**	**152.353**	**104.201**
	Quote di fondi comuni d'investimento	53.094	63.173	60.447
b	**Totale quote di fondi comuni d'investimento**	**53.094**	**63.173**	**60.447**
	Obbligazioni ordinarie	16.100	16.100	15.300
	F.do svalutaz. obbligazioni convertibili	(2.500)	(4.000)	(5.350)
c	**Totale obbligazioni ordinarie**	**13.600**	**12.100**	**9.950**
	Finanziamenti attivi a terzi	641	641	647
	Totale	**216.949**	**228.267**	**175.245**

La composizione delle immobilizzazioni finanziarie di CCFS è riportata nella tabella a lato.

a) **Partecipazioni**: CCFS dispone di una ramificata struttura di gruppo, con partecipazioni valutate ca. € 104,2M nel 2019. Nel corso del triennio 2017-2019 la voce si è ridotta di ca. € 45,4M in seguito a (i) svalutazioni e (ii) dismissioni operate dalla società (es. Car Server 2019).

b) **Quote di fondi comuni d'investimento:** la voce è composta da:
   - **Fondo Namira Sette:** il fondo Namira Sette è un fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso che gestisce una serie di immobili, le cui quote sono iscritte al 31.12.19 per ca. € 52,7M.
   - **Fondo Immobiliare Emilia:** nell'ambito della procedura concorsuale di Coopsette, CCFS ha ottenuto quote rappresentanti il 73,7% del totale del fondo Immobiliare Emilia, che investe in una singola iniziativa immobiliare (Montedoro Shopping Center), oltre ad una partecipazione in una società immobiliare (Sheila S.r.l.). Il Book Value al 31.12.19 recepisce una svalutazione di ca. € 2,7M ed è pari a ca. € 7,7M.

c) **Obbligazioni ordinarie:** la voce è composta al 31.12.19 da obbligazioni subordinate Unipol Banca per ca. € 4,1M, obbligazioni MPS per ca. € 3,8M ed obbligazioni non convertibili della società Tecton per ca. € 2,0M (garantite da ipoteca di primo grado sui beni della società). I valori sono esposti al netto del fondo svalutazione. La movimentazione negli anni è connessa alla scadenza/conversione in azioni di alcune obbligazioni subordinate.

CCFS - Focus partecipazioni

CCFS - Book Value partecipazioni 31.12.19	
€/000	**2019PC**
CCFS Immobiliare S.p.A.	22.041
Emiliana Conglomerati S.p.A.	26.285
Enerfin S.p.A.	91
Totale Società controllate	**48.416**
Cooperare S.p.A.	25.334
Par.Co. S.p.A.	9.904
Welfare Italia S.p.A.	7.023
Aqua S.p.A.	1.902
Coop.Italiana Ristorazione S.C.	3.000
Boorea Emilia Ovest Soc. Coop	2.481
CCPL S.C.	400
Finanza Cooperativa SCPA	200
Fondo Svalutazione altre imprese	(850)
Altre	1.301
Totale Altre Imprese	**50.695**
Totale Imprese Collegate	**5.091**
Totale Partecipazioni	**104.201**

La tabella a lato illustra il valore totale al 31.12.19 delle partecipazioni di CCFS, pari a ca. € 104,2M.

Le imprese controllate da CCFS sono:

- **CCFS Immobiliare** (100%), società immobiliare del Gruppo, con un portafoglio di asset di ca. € 153,3M in Book Value. Maggiori dettagli saranno forniti nell'apposita sezione.
- **Emiliana Conglomerati S.p.A** (100%), società operante nella produzione e commercializzazione di materiali da costruzione.
- **Enerfin S.p.A** (100%), società attiva nell'intermediazione di prodotti energetici.

Le principali partecipazioni in **Altre Imprese** sono:

- **Cooperare S.p.A** (8,78%), holding di partecipazioni.
- **Par.Co S.p.A** (13,47%): holding di partecipazioni prevalentemente afferenti a **Welfare S.p.A** (14,64%), società che opera nel settore delle RSA.
- **Aqua S.p.A** (16,11%), società attiva nella produzione e commercializzazione di filtri per trattamento acqua.

La principale partecipazione in **Imprese Collegate** risulta essere **Demostene S.p.A** (34,95%), società che ha come attività l'acquisizione e gestione di crediti derivanti da procedure concorsuali (Valore Partecipazione pari a ca. € 3,5M).

CCFS – PFN per banca e forma tecnica al 31.12.19

CCFS - PFN per banca e forma tecnica al 31.12.19												
Istituto	Conto Corrente		Hot Money		Autoliquidanti		Totale BT		Debito M/L		Totale	
	Acc.to	Util.to	Acc.to	Util.to	Acc.to	Util.to	Acc.to	Util.to	Chiro	IPO		
Intesa San Paolo	500	-	10.000	-	-	-	10.500	-	(45.000)	(1.197)	(46.197)	29,4%
Unicredit	10.000	(7.771)	25.000	(25.000)	-	-	35.000	(32.771)	(7.991)	-	(40.762)	26,0%
Monte dei Paschi Siena	19.421	(9.601)	-	-	-	-	19.421	(9.601)	(16.000)	-	(25.601)	16,3%
BPER	7.000	(1.968)	10.000	(10.000)	-	-	17.000	(11.968)	(11.205)	-	(23.173)	14,8%
Banca Popolare di Sondrio	250	-	15.000	-	-	-	15.250	-	(11.303)	-	(11.303)	7,2%
Banco di Sardegna	5.000	(4.681)	-	-	-	-	5.000	(4.681)	-	-	(4.681)	3,0%
Banco Popolare di Milano	1.000	(457)	3.000	(3.000)	6.000	-	10.000	(3.457)	-	-	(3.457)	2,2%
UBI Banca	2.500	-	7.500	-	-	-	10.000	-	-	-	-	0,0%
Banca Etica	1.000	(845)	-	-	-	-	1.000	(845)	-	-	(845)	0,5%
Cariparma	550	(395)	3.000	-	-	-	3.550	(395)	-	-	(395)	0,3%
Altro	-	(506)	-	-	-	-	-	(506)	-	-	(506)	0,3%
Totale	**47.221**	**(26.225)**	**73.500**	**(38.000)**	**6.000**	**-**	**126.721**	**(64.225)**	**(91.499)**	**(1.197)**	**(156.920)**	**100%**

La tabella illustra il valore della PFN bancaria al 31.12.19. Il totale dei debiti a Breve Termine è confrontabile con la voce «Debiti vs banche a breve» dello stato patrimoniale, mentre il totale debiti a M/L termine è confrontabile con la voce «Finanziamenti a M/L termine vs Banche» dello stato patrimoniale.

CCFS - Cash flow storico

CCFS - Cash flow indiretto			
€'000	**2017A**	**2018A**	**2019PC**
Totale primo margine	**14.777**	**18.059**	**13.763**
Imposte	(9.310)	12.596	1.159
Δ Crediti commerciali	222	820	717
Δ Debiti commerciali	5.717	1.426	(9.158)
Delta Capitale Circolante Netto Commerciale	5.939	2.246	(8.441)
Δ Partite commerciali I/C	(260)	48	41
Δ Altre voci del Cap. Circolante	12.361	465	(15.170)
Delta Capitale Circolante Netto	18.040	2.759	(23.570)
Canoni di leasing (quota capitale)	18.883	31.593	21.554
Flusso di Cassa Caratteristico	**42.390**	**65.007**	**12.906**
Δ Fondi	(882)	(101)	263
Accantonamenti e svalutazioni	(14.061)	(16.906)	(24.051)
Decremento/(Incremento) Crediti vs soci	72.140	56.295	104.075
Flusso di Cassa Operativo	**99.587**	**104.295**	**93.193**
Delta Patrimonio Netto	9.902	1.052	(436)
Capex e Dismissioni	(22.556)	(88.483)	188.509
Flusso di Cassa a Servizio del Debito	**86.932**	**16.864**	**281.265**
(Rimborso)/Nuovo Debito vs banche	29.226	30.483	(67.086)
(Rimborso)/Nuovo Debito vs soci	(39.791)	(118.525)	(193.773)
(Rimborso)/Nuovo Bridge financing	-	-	-
Flusso di Cassa Netto	**76.367**	**(71.179)**	**20.407**
Cassa e disponibilità liquide iniziali	21	76.388	5.209
Flusso di cassa netto	76.367	(71.179)	20.407
Cassa e disponibilità liquide finali	76.388	5.209	25.616

HIGHLIGHTS

Si presenta a lato il prospetto di cash flow costruito con logica indiretta. Le movimentazioni riflettono le ipotesi economico patrimoniali descritte nelle precedenti slide, alle quali si rimanda per un'approfondita trattazione

Agenda

1. Overview della società
2. Linee guida strategiche
3. Piano Industriale
4. Sensitivity
5. Allegati
   a) Performance storiche
      i. CCFS
      ii. CCFS Immobiliare
   b) Il contesto cooperativo italiano
   c) Overview del mercato immobiliare
   d) Schede immobiliari

CCFS Immobiliare - Conto economico storico (1/2)

	CCFS Immobiliare - Conto Economico				
	€'000	**2016A**	**2017A**	**2018A**	**2019PC**
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.915	2.774	9.875	12.621
	Ricavi e proventi diversi	644	228	31	317
	Valore della produzione	**5.559**	**3.002**	**9.906**	**12.938**
2	Materie prime	(14.301)	(1)	(8.250)	(1.623)
3	Costi per Servizi	(4.539)	(2.856)	(3.835)	(3.038)
	Variazione delle rimanenze	13.343	515	3.980	(7.979)
	Margine di contribuzione	**62**	**660**	**1.800**	**298**
	Costi per godimento beni di terzi	(67)	(164)	(156)	(115)
	Costi del personale	(93)	(263)	(131)	(151)
	Costi fissi e spese generali	(1.313)	(1.274)	(1.397)	(1.380)
	EBITDA	**(1.411)**	**(1.041)**	**117**	**(1.347)**
	Ammortamenti	(307)	(271)	(240)	(44)
	Accantonamenti e svalutazioni	(184)	(561)	-	(5.500)
	Sopravvenienze attive (utilizzo fondo rischi)		-	-	-
	EBIT	**(1.902)**	**(1.872)**	**(124)**	**(6.891)**
	Gestione finanziaria	(542)	(947)	(1.210)	(1.346)
	Gestione straordinaria	2.099	179	(2.196)	(438)
	Svalutazioni di partecipazioni	(3.235)	(139)	(299)	(146)
	EBT	**(3.580)**	**(2.780)**	**(3.829)**	**(8.821)**
	Tasse	(309)	(19)	1.447	(9)
	Utile netto	**(3.889)**	**(2.799)**	**(2.382)**	**(8.830)**

Nota: Si precisa che il valore del 2019PC fa riferimento ad una situazione contabile pre consuntiva che potrebbe subire variazioni in sede di redazione del bilancio definitivo, soprattutto in relazione a poste valutative

HIGHLIGHTS

1. **Ricavi delle vendite e prestazioni:** la voce è composta da ricavi da vendite di immobili e da ricavi derivanti dalle locazioni di alcuni immobili in portafoglio. Il trend dei ricavi nel periodo 2016-2019 evidenzia un incremento dovuto principalmente alle vendite degli asset. Nello specifico, nel 2018 CCFS Immobiliare ha realizzato ca. € 7,6M dalle dismissioni, mentre nel corso del 2019 tale valore è pari a ca. € 9,8M. Oltre ai ricavi da dismissione, la Società ha realizzato rispettivamente ca. € 2,3M e ca. € 2,6M di ricavi da locazioni. Si rimanda alle successive slide per un dettaglio delle vendite immobiliari storiche.
2. **Materie prime:** la voce fa principalmente riferimento ai costi sostenuti per l'acquisto/permuta di terreni ed immobili, successivamente iscritti a rimanenza e destinati alla vendita, oltre ad altri materiali acquistati per la costruzione e/o l'arredamento degli immobili. Nel 2019 la Società ha registrato costi per acquisto di terreni ed immobili per ca. € 1,4M.
3. **Costi per servizi:** la voce include prevalentemente ai costi relativi alle lavorazioni di terzi (investimenti), pari a ca. € 2,5M nel 2018 ed a ca. € 1,6M nel 2019. Le lavorazioni di terzi sono costi, successivamente capitalizzati sul valore di rimanenza dei beni, che la società sostiene per la valorizzazione degli immobili e delle aree in portafoglio. I costi per servizi sono inoltre composti da costi per consulenze tecniche, notarili e legali, pari a ca. € 0,6M nel 2018 e a ca. € 0,5M nel 2019; anch'essi storicamente capitalizzati sul valore di rimanenza dei connessi beni. I restanti importi sono relativi a costi per servizi di importo residuale.

CCFS Immobiliare - Conto economico storico (2/2)

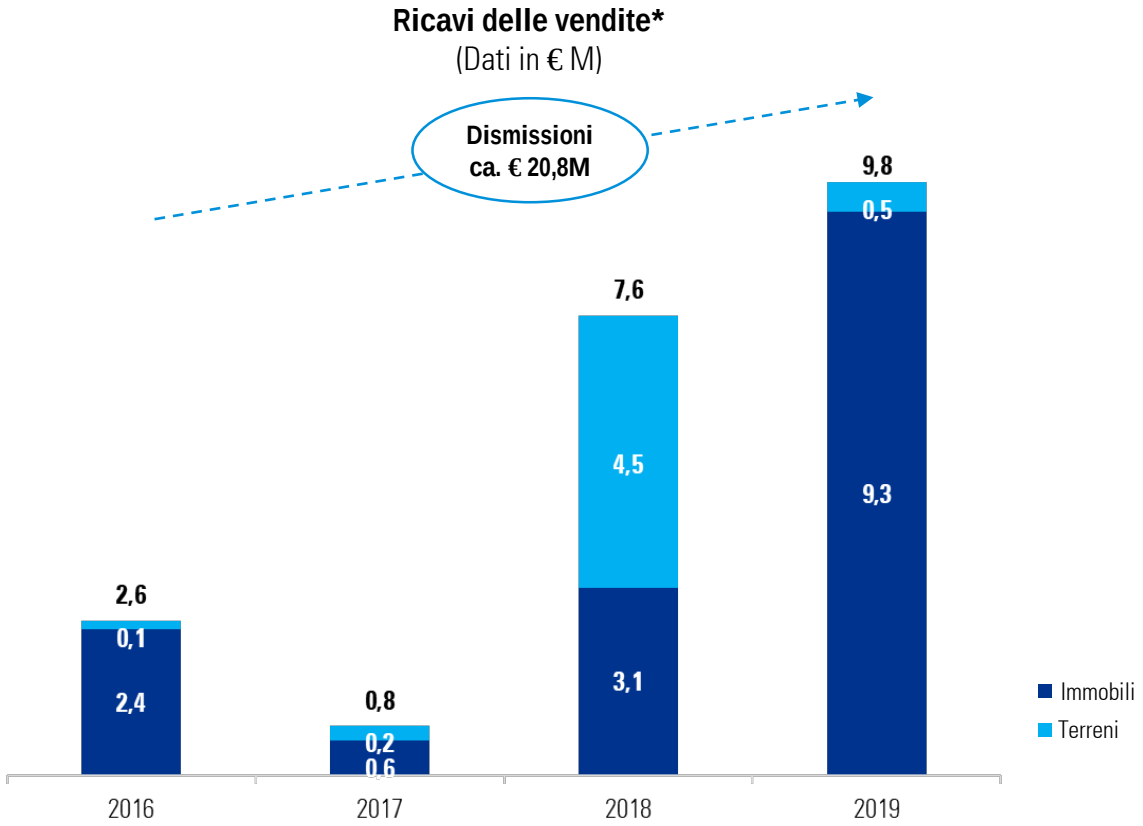
	CCFS Immobiliare - Conto Economico				
	€'000	**2016A**	**2017A**	**2018A**	**2019PC**
	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.915	2.774	9.875	12.621
	Ricavi e proventi diversi	644	228	31	317
	Valore della produzione	**5.559**	**3.002**	**9.906**	**12.938**
	Materie prime	(14.301)	(1)	(8.250)	(1.623)
	Costi per Servizi	(4.539)	(2.856)	(3.835)	(3.038)
	Variazione delle rimanenze	13.343	515	3.980	(7.979)
	Margine di contribuzione	**62**	**660**	**1.800**	**298**
	Costi per godimento beni di terzi	(67)	(164)	(156)	(115)
	Costi del personale	(93)	(263)	(131)	(151)
4	Costi fissi e spese generali	(1.313)	(1.274)	(1.397)	(1.380)
	EBITDA	**(1.411)**	**(1.041)**	**117**	**(1.347)**
	Ammortamenti	(307)	(271)	(240)	(44)
5	Accantonamenti e svalutazioni	(184)	(561)	-	(5.500)
	Sopravvenienze attive (utilizzo fondo rischi)		-	-	-
	EBIT	**(1.902)**	**(1.872)**	**(124)**	**(6.891)**
6	Gestione finanziaria	(542)	(947)	(1.210)	(1.346)
7	Gestione straordinaria	2.099	179	(2.196)	(438)
	Svalutazioni di partecipazioni	(3.235)	(139)	(299)	(146)
	EBT	**(3.580)**	**(2.780)**	**(3.829)**	**(8.821)**
	Tasse	(309)	(19)	1.447	(9)
	Utile netto	**(3.889)**	**(2.799)**	**(2.382)**	**(8.830)**

HIGHLIGHTS

4. **Costi fissi e spese generali**: la voce, sostanzialmente stabile nel quadriennio, è principalmente composta dai costi relativi all'IMU, pari a ca. € 1,0M in ciascun esercizio. La voce contiene inoltre i valori relativi ad imposte di registro (ca. € 0,1M nel 2019), in aumento rispetto al 2018 in seguito all'entrata nel portafoglio immobiliare di due strutture turistico-ricettive nell'ambito dell'operazione di fusione tra CCFS Immobiliare ed Uni Imm (precedente proprietaria dei beni in oggetto). La restante parte è relativa ad altri costi fissi di importo residuale.
5. **Accantonamenti e svalutazioni**: la voce, composta da accantonamenti e svalutazioni appostati dalla Società, evidenzia un valore di ca. € 5,5M nel 2019, dovuto all'accantonamento di un fondo per fronteggiare le potenziali minusvalenze attese dalla vendita degli asset in arco piano.
6. **Gestione finanziaria**: composta da proventi ed oneri finanziari:
   a) Proventi finanziari: i proventi finanziari sono relativi a interessi attivi su titoli in portafoglio che si azzerano nel corso del 2019 in seguito alla cessione dei titoli di riferimento. Nel triennio 2016-2018 hanno contribuito con proventi pari ca. € 1,5M.
   b) Oneri finanziari: gli oneri finanziari, pari a ca. € 1,3M annui nel triennio, sono prevalentemente riconducibili agli interessi sul finanziamento da parte di CCFS (tasso 1% annuo).
7. **Gestione straordinaria**: la voce si movimenta nel 2018 per ca. € 2,2M a causa di alcune sopravvenienze passive dovute al pagamento di sanzioni non preventivate per errato versamento dell'imposte del 2015 per ca. € 2,0M.

Dismissioni immobiliari nel periodo 2016-2019

Il grafico sottostante mostra la dinamica dei ricavi da dismissioni realizzate nel quadriennio 2016-2019 suddivise per immobili e terreni .



*Non include affitti

La società mediante le **dismissioni immobiliari** ha registrato **ricavi per ca. € 20,8M** (75% immobili e 25% terreni) nel quadriennio, con un'accelerazione delle vendite nel periodo 2018-2019

CCFS Immobiliare - Stato Patrimoniale storico (1/3)

CCFS Immobiliare - Stato Patrimoniale				
€'000	**2016A**	**2017A**	**2018A**	**2019PC**
1 **Attivo fisso**	**8.147**	**7.852**	**2.895**	**2.695**
Imm.ni materiali	5.226	4.975	1	1
Imm.ni immateriali	90	162	111	68
Imm.ni finanziarie	2.831	2.715	2.782	2.626
2 **Capitale Circolante Netto Commerciale**	**155.942**	**156.621**	**159.536**	**154.695**
Crediti commerciali	3.395	3.134	4.076	2.276
Debiti commerciali	(1.405)	(980)	(2.987)	(875)
Rimanenze	153.952	154.467	158.447	153.294
Capitale Circolante Altro	**24.649**	**(857)**	**3.890**	**(364)**
Crediti commerciali I/C	179	112	120	-
Debiti commerciali I/C	(639)	(133)	(240)	(113)
Imposte	2.272	2.015	2.403	633
Altri Crediti	828	492	440	333
Altri Debiti	(5.496)	(5.240)	(732)	(1.218)
Altri titoli	27.506	1.898	1.898	-
Fondi	**(2.506)**	**(3.278)**	**(6.940)**	**(13.007)**
Capitale Investito Netto	**186.233**	**160.338**	**159.380**	**144.018**
PFN di Breve	**78**	**202**	**313**	**2.548**
PFN Bancaria a M/L termine	**(3.538)**	**(2.357)**	**(1.012)**	**(766)**
Altre posizioni finanziarie I/C a M/L	**(146.989)**	**(124.930)**	**(127.812)**	**(123.759)**
Crediti finanziari I/C	3.788	3.788	2.341	2.453
Debiti finanziari I/C	(150.777)	(128.719)	(130.153)	(126.212)
Posizione Finanziaria Netta	**(150.449)**	**(127.086)**	**(128.510)**	**(121.977)**
Patrimonio Netto	**(35.784)**	**(33.252)**	**(30.870)**	**(22.041)**

Nota: Si precisa che il valore del 2019PC fa riferimento ad una situazione contabile pre consuntiva che potrebbe subire variazioni in sede di redazione del bilancio definitivo, soprattutto in relazione a poste valutative

HIGHLIGHTS

1. **Attivo fisso:**
   a) **Immobilizzazioni materiali:** in pressoché completa riduzione della voce nel 2018 riflette l'operazione di scissione che ha visto il trasferimento della proprietà di un compendio immobiliare sito in Reggio Emilia a favore della controllante CCFS. L'immobile è ad oggi sede di CCFS.
   b) **Immobilizzazioni finanziarie:** la voce è composta prevalentemente dalle partecipazioni detenute da CCFS Immobiliare (Dexia S.r.l., Uni Imm S.r.l., Aree Residenziali S.r.l. e CCFS tra le principali) per un totale di ca. € 2,5M. Sono inoltre presenti crediti immobilizzati per ca € 0,1M nel 2019. La voce presenta una sostanziale stabilità nel corso del periodo 2016-2019.
2. **Capitale Circolante Netto Commerciale:**
   a) **Rimanenze:** la voce fa riferimento al valore del portafoglio immobiliare disponibile per la vendita di CCFS Immobiliare. Si rimanda all'apposita sezione per maggiori dettagli.
   b) **Crediti commerciali:** nel 2019 i crediti commerciali evidenziano un calo di ca. € 1,8M rispetto all'esercizio precedente grazie all'incasso di alcuni posizioni pendenti verso clienti terzi. Nello specifico, fanno riferimento per ca. € 1,1M al credito residuo vs CIR Food per la vendita di un terreno (parzialmente estinto tramite la permuta di due immobili siti in Livorno) e per ca. € 0,7M per il pagamento degli importi residui di alcuni contratti di riserva di proprietà in scadenza nell'anno.

CCFS Immobiliare - Stato Patrimoniale storico (2/3)

	CCFS Immobiliare - Stato Patrimoniale				
	€'000	**2016A**	**2017A**	**2018A**	**2019PC**
	Attivo fisso	**8.147**	**7.852**	**2.895**	**2.695**
	Imm.ni materiali	5.226	4.975	1	1
	Imm.ni immateriali	90	162	111	68
	Imm.ni finanziarie	2.831	2.715	2.782	2.626
2	**Capitale Circolante Netto Commerciale**	**155.942**	**156.621**	**159.536**	**154.695**
	Crediti commerciali	3.395	3.134	4.076	2.276
	Debiti commerciali	(1.405)	(980)	(2.987)	(875)
	Rimanenze	153.952	154.467	158.447	153.294
	Capitale Circolante Altro	**24.649**	**(857)**	**3.890**	**(364)**
	Crediti commerciali I/C	179	112	120	-
	Debiti commerciali I/C	(639)	(133)	(240)	(113)
3	*Imposte*	2.272	2.015	2.403	633
	Altri Crediti	828	492	440	333
4	*Altri Debiti*	(5.496)	(5.240)	(732)	(1.218)
5	*Altri titoli*	27.506	1.898	1.898	-
	Fondi	**(2.506)**	**(3.278)**	**(6.940)**	**(13.007)**
	Capitale Investito Netto	**186.233**	**160.338**	**159.380**	**144.018**
	PFN di Breve	**78**	**202**	**313**	**2.548**
	PFN Bancaria a M/L termine	**(3.538)**	**(2.357)**	**(1.012)**	**(766)**
	Altre posizioni finanziarie I/C a M/L	**(146.989)**	**(124.930)**	**(127.812)**	**(123.759)**
	Crediti finanziari I/C	3.788	3.788	2.341	2.453
	Debiti finanziari I/C	(150.777)	(128.719)	(130.153)	(126.212)
	Posizione Finanziaria Netta	**(150.449)**	**(127.086)**	**(128.510)**	**(121.977)**
	Patrimonio Netto	**(35.784)**	**(33.252)**	**(30.870)**	**(22.041)**

HIGHLIGHTS

2. **Capitale Circolante Netto Commerciale**
   c) **Debiti commerciali**: il conto è prevalentemente composto dai debiti verso fornitori. La voce presenta un calo di ca. € 2,2M nel 2019 in seguito al pagamento da parte di CCFS Immobiliare di alcune partite aperte per oneri di urbanizzazione ed altri lavori edilizi svolti dai fornitori.
3. **Imposte:** nel 2019 il conto è composto principalmente da crediti per imposte anticipate pari a € 1,2M, al lordo dei debiti verso l'Erario (ca. € 0,6M). La differenza con il 2018 è quasi interamente ascrivibile alla liquidazione dell'IVA nei primi mesi del 2019 (ca. - € 1.6M 2018 vs 2019).
4. **Altri Debiti:** la voce accoglie prevalentemente debiti per impegni ad eseguire opere di urbanizzazione su un terreno sito nel Comune di Torre Pedrera (Rimini) pari a ca. € 0,5M nel 2018 e ca. € 0,7M nel 2019. Inoltre, sono presenti debiti per caparre confirmatorie (ca. € 0,1M nel 2018 e € 0,3M nel 2019), debiti tributari e ratei e risconti passivi per importi residuali.. La variazione intercorsa tra il 2017 e il 2018 è riferita ad una riclassifica da ratei passivi a fondi (nessun effetto monetario) per costi di realizzazione da sostenere su cantieri (accantonamento negli anni per ca. € 4,3M)
5. **Altri Titoli:** la voce è composta unicamente da obbligazioni Unipol subordinate, cedute totalmente nel corso del 2019.

CCFS Immobiliare - Stato Patrimoniale storico (3/3)

CCFS Immobiliare - Stato Patrimoniale					
	€'000	2016A	2017A	2018A	2019PC
	Attivo fisso	**8.147**	**7.852**	**2.895**	**2.695**
	Imm.ni materiali	5.226	4.975	1	1
	Imm.ni immateriali	90	162	111	68
	Imm.ni finanziarie	2.831	2.715	2.782	2.626
	Capitale Circolante Netto Commerciale	**155.942**	**156.621**	**159.536**	**154.695**
	Crediti commerciali	3.395	3.134	4.076	2.276
	Debiti commerciali	(1.405)	(980)	(2.987)	(875)
	Rimanenze	153.952	154.467	158.447	153.294
	Capitale Circolante Altro	**24.649**	**(857)**	**3.890**	**(364)**
	Crediti commerciali I/C	179	112	120	-
	Debiti commerciali I/C	(639)	(133)	(240)	(113)
	Imposte	2.272	2.015	2.403	633
	Altri Crediti	828	492	440	333
	Altri Debiti	(5.496)	(5.240)	(732)	(1.218)
	Altri titoli	27.506	1.898	1.898	-
6	**Fondi**	**(2.506)**	**(3.278)**	**(6.940)**	**(13.007)**
	Capitale Investito Netto	**186.233**	**160.338**	**159.380**	**144.018**
	PFN di Breve	**78**	**202**	**313**	**2.548**
7	**PFN Bancaria a M/L termine**	**(3.538)**	**(2.357)**	**(1.012)**	**(766)**
	Altre posizioni finanziarie I/C a M/L	**(146.989)**	**(124.930)**	**(127.812)**	**(123.759)**
8	*Crediti finanziari I/C*	3.788	3.788	2.341	2.453
9	*Debiti finanziari I/C*	(150.777)	(128.719)	(130.153)	(126.212)
	Posizione Finanziaria Netta	**(150.449)**	**(127.086)**	**(128.510)**	**(121.977)**
	Patrimonio Netto	**(35.784)**	**(33.252)**	**(30.870)**	**(22.041)**

HIGHLIGHTS

6. **Fondi:** nel 2018 e nel 2019 la voce è composta prevalentemente da un fondo relativo ad un impegno a sostenere gli oneri di urbanizzazione dell'area edificabile Parco Ottavi (Reggio Emilia) (ca. € 4,3M in entrambi gli esercizi). Il piano regolatore per l'area prevedeva la scadenza della concessione edilizia nel 2017. Gli attuatori hanno richiesto una proroga che non è stata concessa dal comune. Ad oggi è in corso di approvazione un nuovo piano regolatore che potrebbe sbloccare la situazione e permettere alla società di procedere con le opere di urbanizzazione e di edificazione. Il differenziale tra quanto sopra descritto ed il valore della voce è riconducibile a (i) fondi rischi generici per ca. €3,2M e (ii) un fondo accantonato nel 2019 per fronteggiare le minusvalenze attese dalla vendita degli immobili in arco piano (pari a ca. € 5,5M).
7. **PFN Bancaria a M/L termine:** i debiti bancari a M/L sono connessi a n.2 mutui ipotecati (BPER) con valore residuo al 31.12.2019 rispettivamente pari a ca. € 0,04M e € 0,7M. Il primo, relativo ad un immobile sito in Pizzo Calabro, è stato estinto nei primi mesi 2020, mentre il secondo, legato ad un immobile sito in San Martino in Rio, è in regolare *amortizing*.
8. **Crediti Finanziari I/C:** il conto è composto da crediti infruttiferi verso società controllate e collegate.
9. **Debiti Finanziari I/C:** importo relativo al finanziamento concesso dalla controllante CCFS.

CCFS Immobiliare - Cash flow indiretto storico

CCFS Immobiliare - Cash Flow indiretto			
€'000	**2017A**	**2018A**	**2019PC**
EBITDA	**(1.041)**	**117**	**(1.347)**
Imposte	238	1.059	1.761
Δ Crediti commerciali	261	(941)	1.800
Δ Debiti commerciali	(424)	2.006	(2.111)
Δ Rimanenze	(515)	(3.980)	5.152
Delta Capitale Circolante Netto Commerciale	(679)	(2.915)	4.841
Δ Partite commerciali I/C	(439)	98	(6)
Δ Altre voci del Cap. Circolante	25.688	(4.456)	2.491
Delta Capitale Circolante Netto	24.570	(7.273)	7.325
Flusso di Cassa Caratteristico	**23.767**	**(6.097)**	**7.739**
Capex e Dismissioni	24	4.717	156
Δ Fondi	773	3.661	6.068
Proventi finanziari	543	140	2
Accantonamenti e svalutazioni	(561)	-	(5.500)
Sopravvenienze attive (utilizzo fondo rischi)	-	-	-
Gestione straordinaria	40	(2.495)	(584)
Flusso di Cassa Operativo	**24.587**	**(74)**	**7.881**
Delta Patrimonio Netto	267	(0)	(0)
Flusso di Cassa a Servizio del Debito	**24.854**	**(74)**	**7.881**
Oneri Finanziari	(1.491)	(1.350)	(1.348)
(Rimborso)/Nuovo Debito vs banche	(1.180)	(1.385)	(207)
(Rimborso)/Nuovo Debito I/C a M/L	(22.059)	2.881	(4.052)
(Rimborso)/Nuovo Debito altri debiti a M/L	-	39	(39)
Flusso di Cassa Netto	**124**	**111**	**2.234**
PFN a breve - iniziale	78	202	313
Flusso di cassa	124	111	2.234
PFN a breve - finale	202	313	2.548

HIGHLIGHTS

Si presenta a lato il prospetto di cash flow costruito con logica indiretta. Le movimentazioni riflettono le ipotesi economico patrimoniali descritte nelle precedenti slide, alle quali si rimanda per un'approfondita trattazione.

CONSORZIO COOPERATIVO FINANZIARIO PER LO SVILUPPO

Agenda

1. Overview della società
2. Linee guida strategiche
3. Piano Industriale
4. Sensitivity
5. Allegati
   a) Performance storiche
      i. CCFS
      ii. CCFS Immobiliare
   b) Il contesto cooperativo italiano
   c) Overview del mercato immobiliare
   d) Schede immobiliari

Cooperative in Italia - Highlights

In Italia, sulla base di uno studio ISTAT, nel 2015* erano attive **59.027 cooperative** che hanno occupato, in termini di posizioni lavorative in media annua, **1,2 milioni di addetti** dipendenti e indipendenti, oltre a 33 mila lavoratori esterni e 11 mila lavoratori in somministrazione. Le cooperative, al netto di quelle attive nel settore finanziario e assicurativo, hanno generato un **valore aggiunto** (VA) di **28,6 miliardi** di euro.

Tra le cooperative attive spiccano le **cooperative di lavoro** (29.414; il **49,8%** del totale), **sociali** (14.263; il **24,2%**), d'**utenza** o di **consumo** (3.844, il **6,5%**) e quelle di produttori del **settore primario** (1.791; il **3%**). La cooperazione di lavoro e quella sociale, oltre a registrare il maggior numero di imprese, sono anche le due tipologie cooperative che hanno generato il maggior valore aggiunto: 12,9 e 8,1 miliardi di euro pari, complessivamente, al 73,4% del valore aggiunto dell'intera cooperazione nel 2015.

«La speranza è che vengano prodotte le conoscenze necessarie a sovvertire una tendenza diffusa nel nostro Paese: ovvero sottovalutare un fenomeno, quello della cooperazione, e contestualmente sopravvalutarne i casi negativi»
***Massimo Lori**, direzione centrale per le statistiche economiche*

« L'economia sociale fa sempre più parte di una strategia di sviluppo del paese. Non è più un fenomeno di nicchia»
***Stefano Menghinello**, direttore delle statistiche economiche ISTAT*

1,3%
Delle imprese sul territorio nazionale

4%
Del Valore Aggiunto delle imprese italiane

7,1%
Dell' occupazione totale

* Ultimo studio disponibile

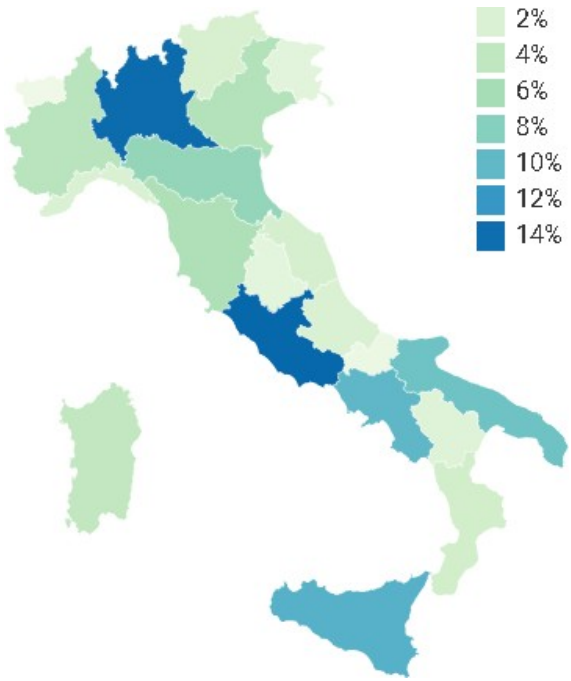
Fonte: ISTAT, «Struttura e performance delle cooperative italiane»

Cooperative in Italia - Diffusione e radicamento in Italia

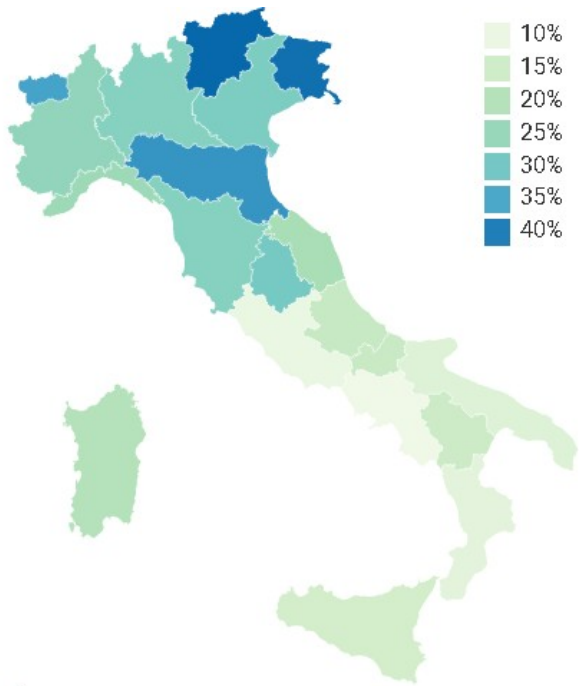
L'analisi seguente mostra la distribuzione delle cooperative a livello italiano. Più diffuse nel Mezzogiorno (40,5%) rispetto al Nord (36,4%) e al Centro (23,1%). In particolare, nel Lazio (14,3%), Lombardia (14,1%), Sicilia (10,5%), Campania (10,1%) e Puglia (9,3%).

Le cooperative «storiche» presentano quote maggiori nel Trentino (58,2%), Friuli-VG (41,7%), Emilia-Romagna (37,5%) e Valle d'Aosta (35,6%).

Cooperative per regione (%)



Incidenza delle cooperative con più di 20 anni per regione (%)



Le cooperative sono distribuite capillarmente su tutto il territorio nazionale e hanno una presenza storica rilevante in Emilia Romagna ed altre regioni del Nord

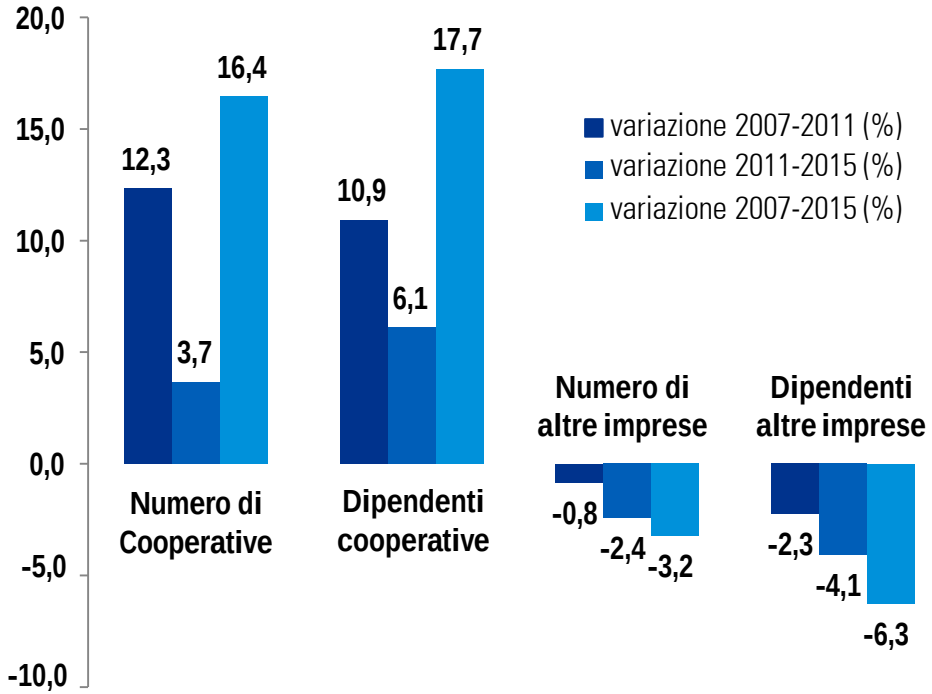
Fonte: ISTAT, «Struttura e performance delle cooperative italiane»

Cooperative in Italia - La crescita anti-ciclica tra il 2007 e il 2015

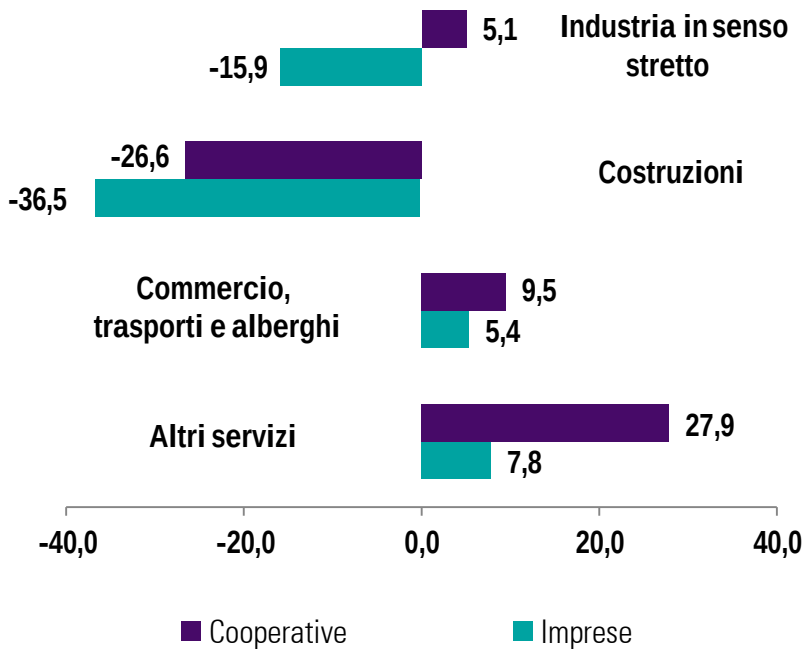
L'analisi seguente mostra come, seppur in un contesto di «debolezza» economica, l'industria cooperativa, in termini di dipendenti e addetti, abbia reagito positivamente incrementando il numero dei lavoratori rispetto al mondo delle imprese non cooperative il quale lo ha visto ridurre.

I dati mostrano questo andamento sia diviso per settori sia a livello aggregato.

Imprese e dipendenti - Anni 2007, 2011, 2015



Dipendenti per settore di attività economica Anni 2007, 2015 *(variazioni %)*



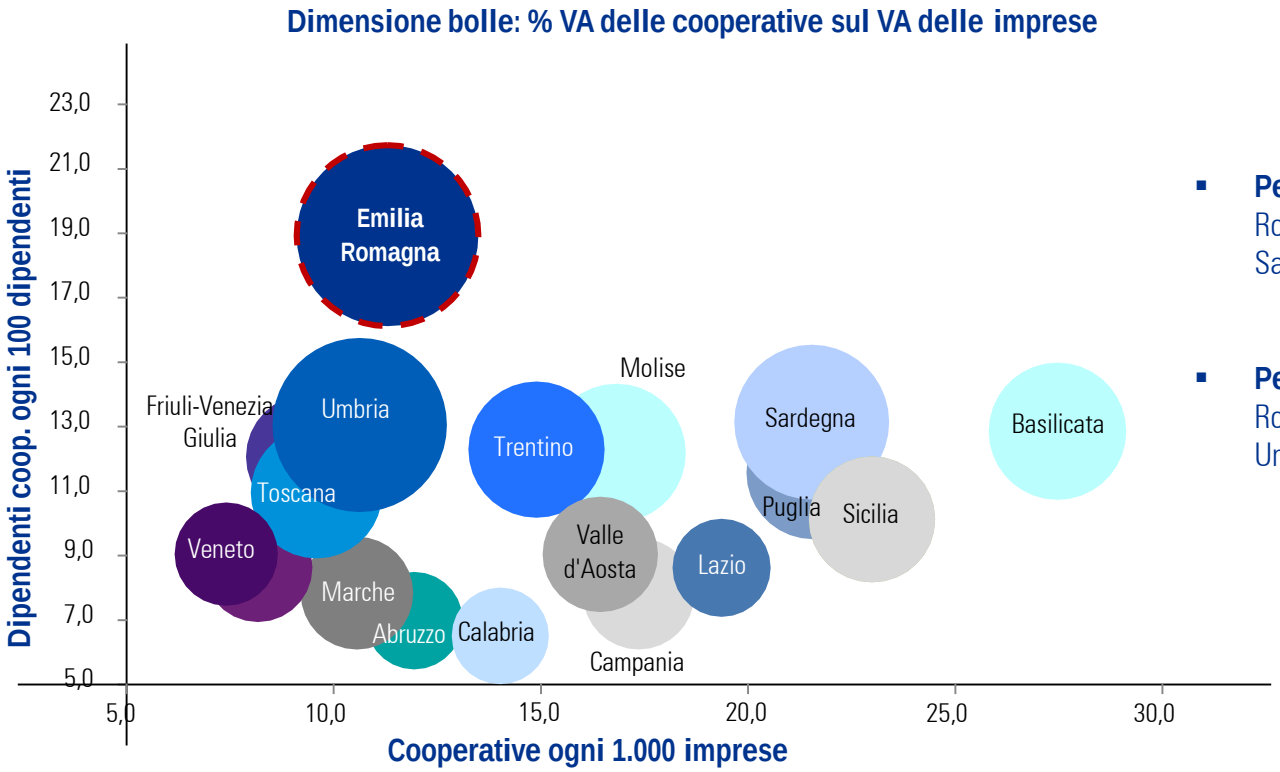
Le cooperative italiane hanno evidenziato un andamento controciclico durante la crisi economica, aumentando sia in termini di numerosità che di dipendenti

Fonte: ISTAT, «Struttura e performance delle cooperative italiane»

Cooperative in Italia - Impatto della cooperazioni per regione

L'analisi seguente mostra la distribuzione del Valore Aggiunto e dei dipendenti nel mondo cooperativo suddivi per regione.

Come si evince dal grafico la regione che presenta le maggiori cooperative in termini di VA e dipendenti è l'Emilia-Romagna, regione storicamente legata a questo tipo di organizzazione, che rappresenta una parte molto importante del tessuto industriale e non dell'intera area.



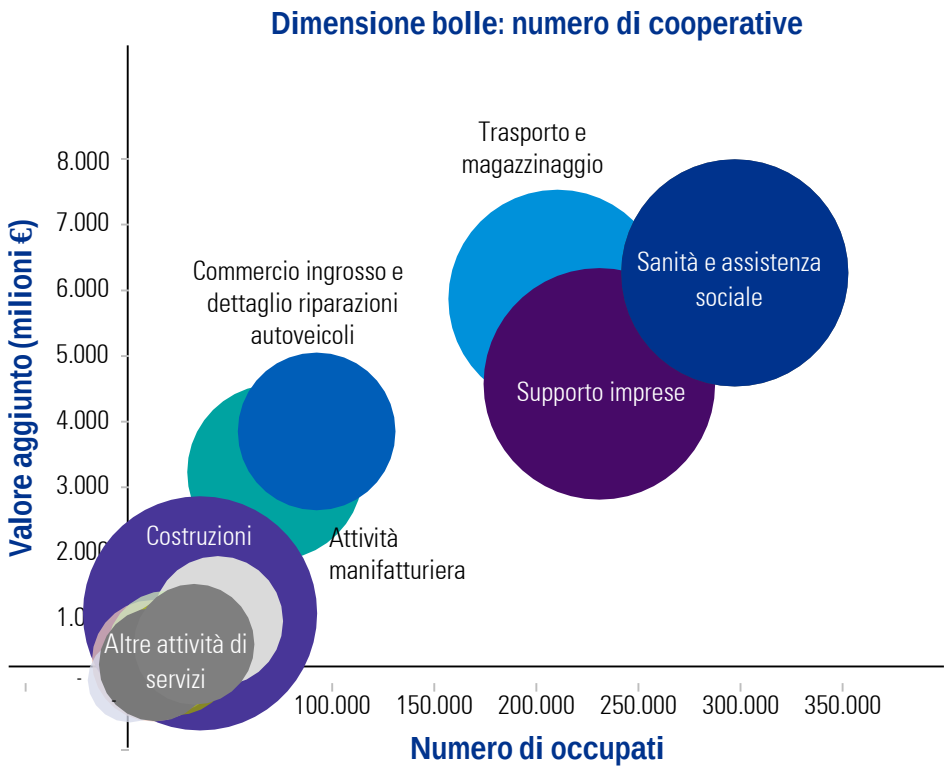
- **Peso maggiore in termini di VA:** Emilia-Romagna (9,4%), Umbria (8,6%), Trentino (7,0%), Sardegna (6,8%), Molise (5,5%), Basilicata (5,4%)
- **Peso maggiore in termini di dipendenti:** Emilia-Romagna (18,9%), Trentino (17,5%), Sardegna e Umbria (13,1%), Basilicata (12,9%)

Il contesto cooperativo emiliano ospita le cooperative con più dipendenti ed a maggior Valore Aggiunto

Fonte: ISTAT, «Struttura e performance delle cooperative italiane»

Cooperative in Italia - Specializzazione settoriale

L'analisi seguente mette in correlazione il settore di riferimento delle cooperative, il valore aggiunto e il numero di occupati, al fine di identificare i business più più rilevanti per questa specifica forma di organizzazione.



- I settori della sanità e assistenza sociale (21,9%), trasporto e magazzinaggio (20,1%), servizi di supporto alle imprese (16,0%) raccolgono oltre il 58% del valore aggiunto complessivo e più del 60% dei dipendenti.
- Le cooperative più grandi in termini di dipendenti operano nei settori: finanza e assicurazioni (104 in media), sanità e assistenza sociale (34), trasporto e magazzinaggio (27), supporto alle imprese (26).
- Nei settori delle costruzioni, delle attività immobiliari e dei servizi di informazione e comunicazione, le cooperative operano in media con meno di 5 dipendenti.

La sanità, il supporto alle imprese ed il trasporto sono per le cooperative i business con maggior Valore Aggiunto (assoluto) e numero di dipendenti

Fonte: ISTAT, «Struttura e performance delle cooperative italiane»

CONSORZIO COOPERATIVO FINANZIARIO PER LO SVILUPPO

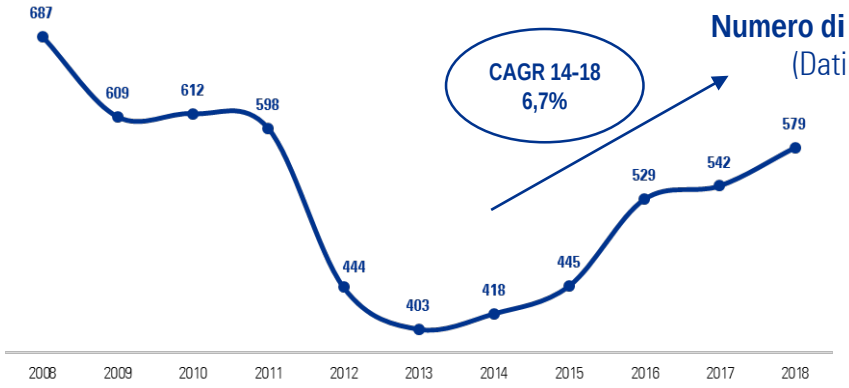
Agenda

1. Overview della società
2. Linee guida strategiche
3. Piano Industriale
4. Sensitivity
5. Allegati
   a) Performance storiche
      i. CCFS
      ii. CCFS Immobiliare
   b) Il contesto cooperativo italiano
   c) Overview del mercato immobiliare
   d) Schede immobiliari

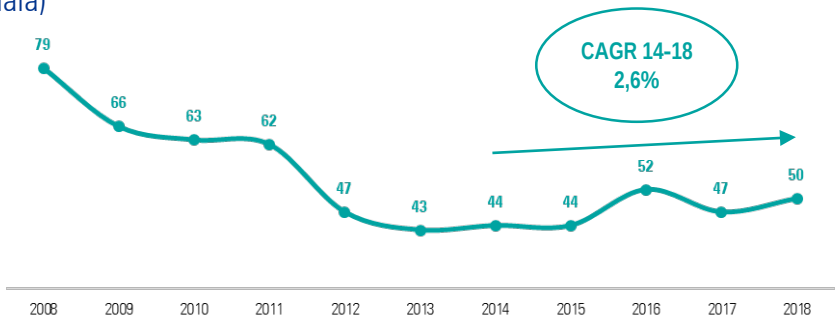
Overview del mercato immobiliare italiano

Numero di transazioni NTN
(Dati in migliaia)

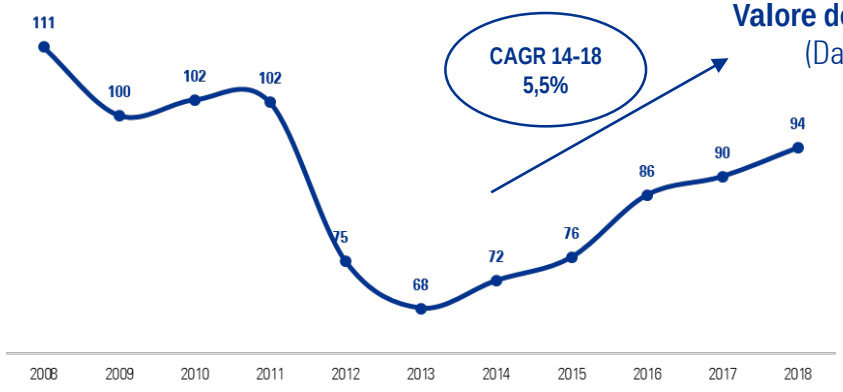
Comparto residenziale

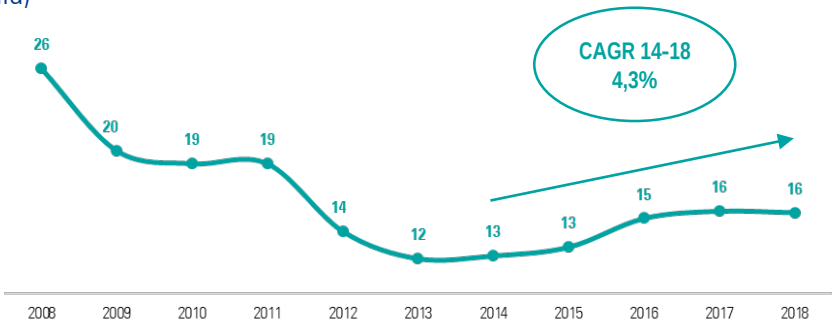


Comparto non residenziale



Valore delle transazioni
(Dati in € mld)





Il mercato immobiliare ha consolidato un trend positivo post crisi (numero e valore di transazioni) sia nel comparto residenziale che non residenziale

Fonte: OMI, «RAPPORTO IMMOBILIARE 2019»

Overview del mercato immobiliare italiano - Focus transazioni e mutui del comparto residenziale

Numero di transazioni supportare da erogazioni di mutui
(Dati in migliaia)

Capitale erogato
(Dati in € mld)

Nel 2018, sono stati registrati circa 283 mila acquisti di abitazioni assistite da mutuo ipotecario, in aumento rispetto al 2017 (+8,8%). L'analisi dei trend evidenzia un andamento crescente, in consolidamento dal 2014, che ha riportato il numero delle transazioni ad un livello coerente con quello pre-crisi (pre-2011).

Il capitale complessivo finanziato a supporto dell'acquisto di abitazioni, nel 2018, ammonta a € 36 mld, in incremento di circa 3 miliardi rispetto al 2017, facendo così registrare una variazione del 9,0%.

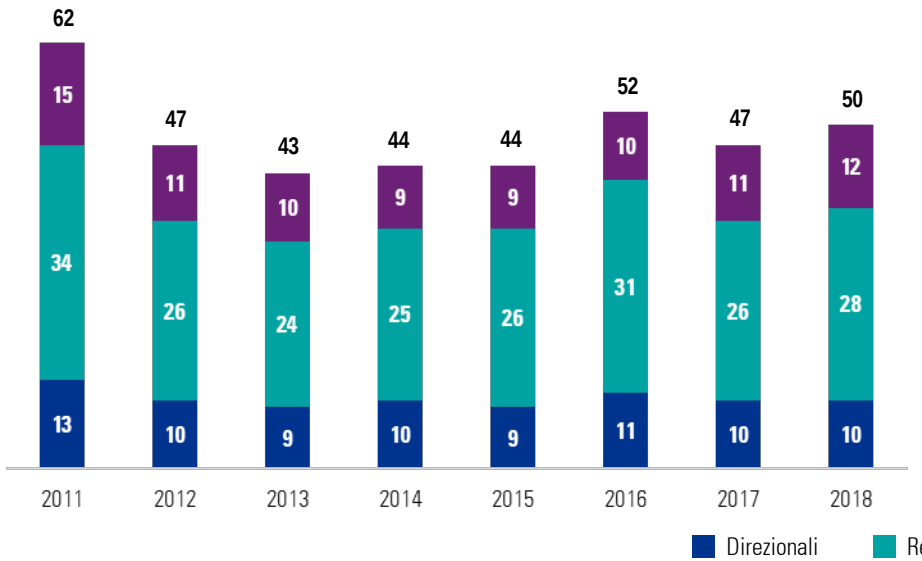
L'andamento degli indici del capitale erogato e del numero di transazioni appare coerente ed in ripresa nell'ultimo quinquennio evidenziando un crescente ritorno di interesse sul segmento immobiliare coadiuvato dalla liquidità offerta dal sistema finanziario

Un numero di transazioni progressivamente crescente e supportato da erogazioni di capitale da parte del sistema finanziario come evidenza di un sistema paese che ritorna focalizzarsi con interesse sul mercato immobiliare

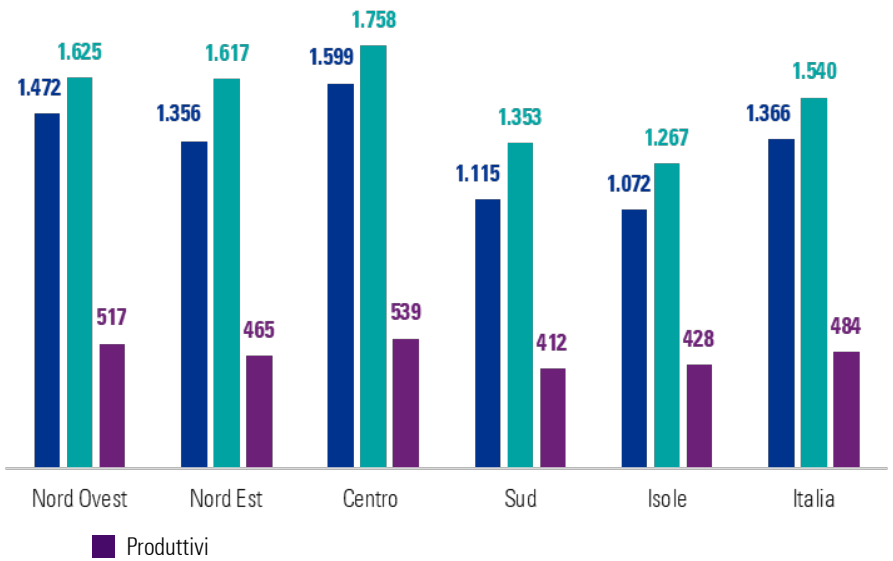
Fonte: OMI, «RAPPORTO IMMOBILIARE 2019»

Overview del mercato immobiliare italiano - Focus transazioni e quotazioni medie del comparto non residenziale

Numero di transazioni per immobili non residenziali
(Dati in migliaia)



Quotazione media di mercato per area geografica
(€/mq)



Dal 2014 il settore ha presentato un trend di sostanziale crescita in termini di numerosità delle transazioni sul mercato, su tutte le categorie immobiliari del comparto con un evoluzione crescente più marcata per gli immobili produttivi

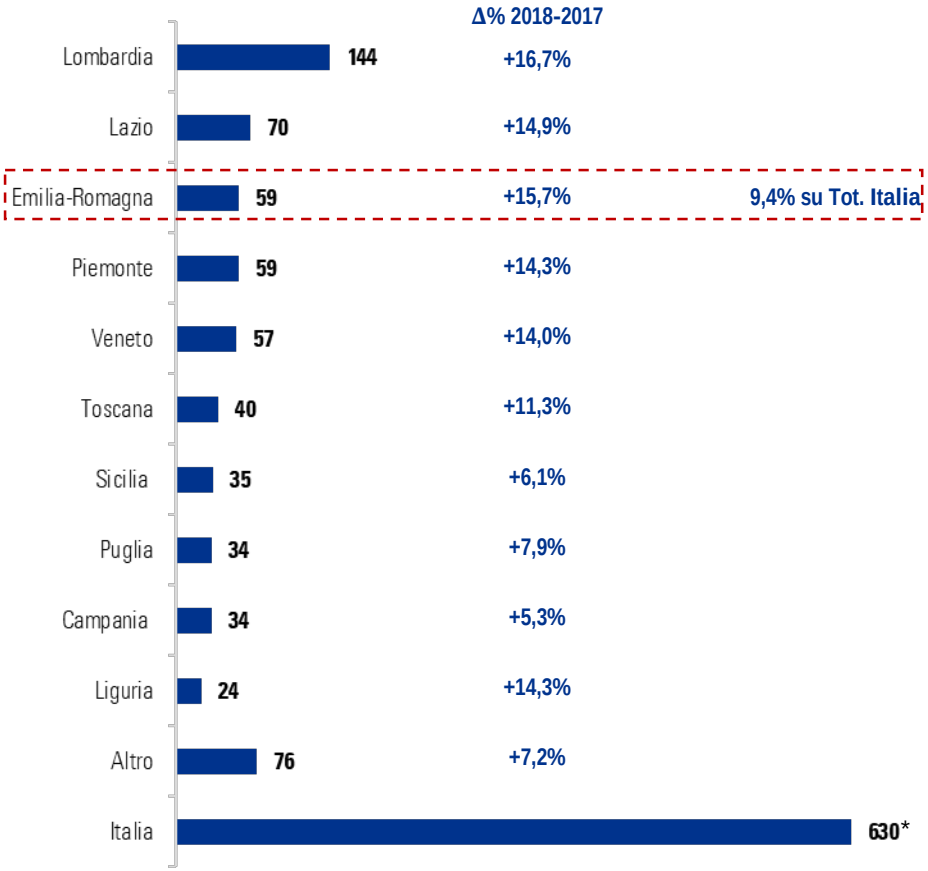
Il valore medio unitario italiano per gli immobili direzionali, retail e produttivi è, rispettivamente, 1.366 €/mq,1.450 €/mq e 484 €/mq; i valori medi italiani risultano essere inferiori rispetto a quelli dell'area Nord Est (include Emilia Romagna) per gli immobili retail mentre risultano essere lievemente maggiori per gli immobili direzionali e produttivi.

Coerentemente al comparto residenziale, la richiesta di immobili non residenziali è in sostanziale crescita a partire dal 2014 con una quotazione media di mercato che vede una maggiore valorizzazione nell'area italiana del centro-nord

Fonte: OMI, «RAPPORTO IMMOBILIARE 2019»

Overview del mercato immobiliare italiano - Focus transazioni residenziali per regione

Numero di transazioni «stock» per immobili residenziali nel 2018
(Dati in migliaia)



*Il dato non corrisponde con il dato 2018 delle slide precedenti poiché fa riferimento al numero di transazioni stock e non a quello normalizzato (al netto della quota compravenduta)

La regione Emilia Romagna, all'interno del mercato immobiliare dei beni residenziali, ricopre una posizione rilevante con ca. il 9,4% del numero di transazioni nazionali ed è al terzo posto tra le regioni italiane per numero di transazioni nel settore immobiliare residenziale.

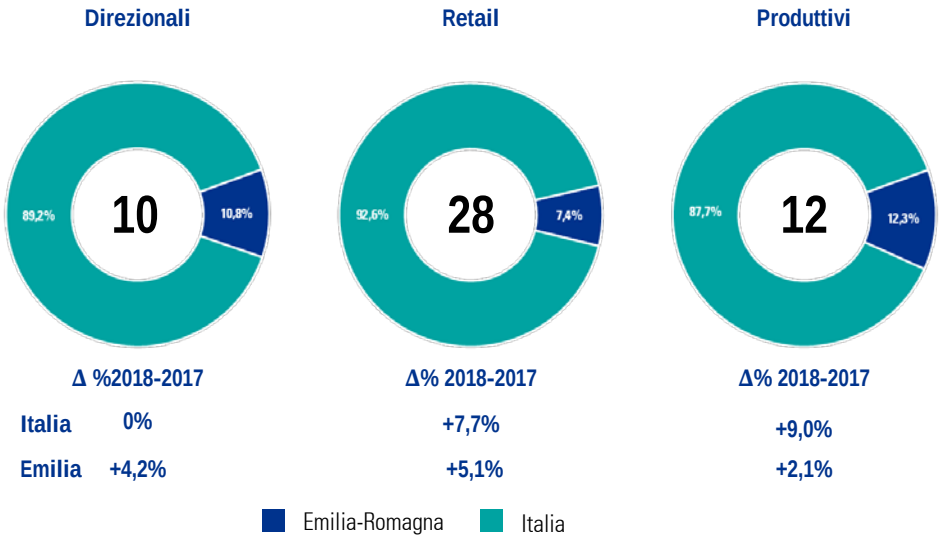
L' Emilia Romagna si attesta tra le prime regioni con la crescita maggiore rispetto al 2017 (+15,7%), seconda solo alla Lombardia (+16,7%).

L'Emilia-Romagna rappresenta il terzo mercato nazionale per numero di transazioni ed il secondo per crescita rispetto al 2017

Fonte: OMI, «RAPPORTO IMMOBILIARE 2019»

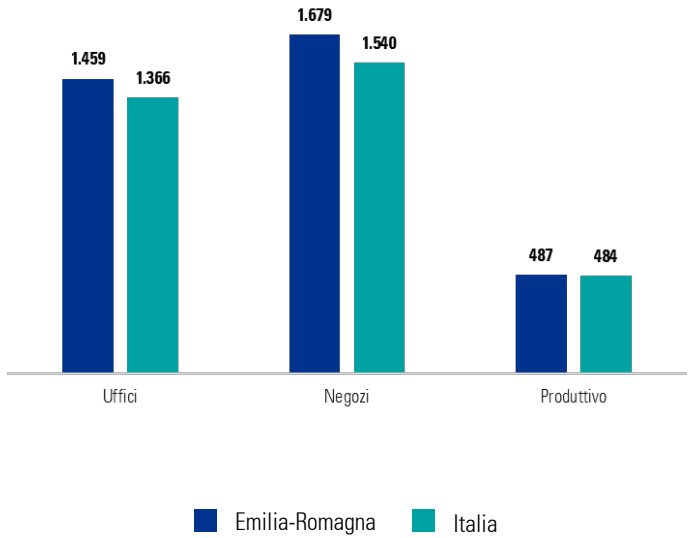
Overview del mercato immobiliare italiano - Focus su transazioni e quotazioni del mercato Emilia Romagna nel 2018

Numero di transazioni per immobili non residenziali – 2018
(Dati in migliaia e %)



	Δ %2018-2017	Δ% 2018-2017	Δ% 2018-2017
Italia	0%	+7,7%	+9,0%
Emilia	+4,2%	+5,1%	+2,1%

Quotazione media di mercato
(€/mq)



La regione Emilia Romagna nel mercato immobiliare non residenziali assume un ruolo di assoluto protagonista, rappresentando in media il 10,2% del numero di transazioni avvenute nel settore sul territorio italiano

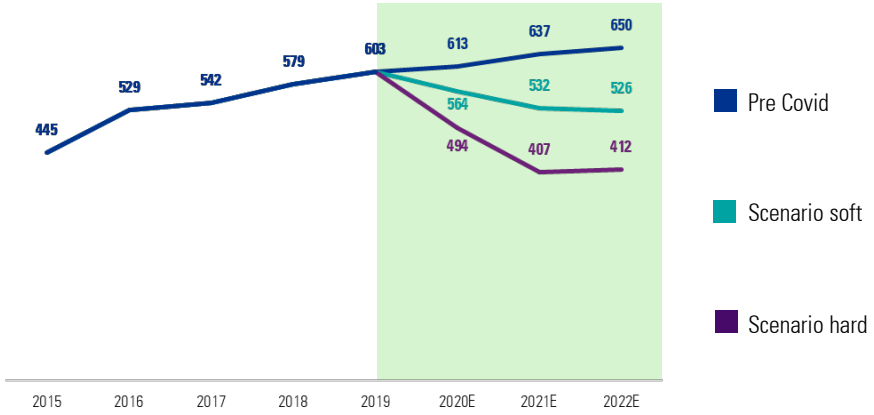
Il valore a mq degli immobili non residenziali in Emilia Romagna risulta essere nel 2018 più alto rispetto alla media italiana evidenziando una maggiore richiesta ed appetibilità del territorio

L'Emilia Romagna rappresenta ca. il 10% del numero totale delle transazioni del mercato italiano con una quotazione media di mercato superiore alla media nazionale

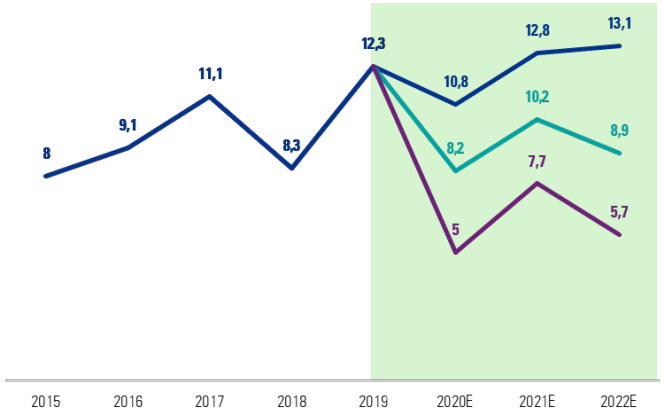
Fonte: OMI, «RAPPORTO IMMOBILIARE 2019»

NOMISMA – Possibili impatti sul mercato residenziale e non della pandemia Covid-19

Numero di compravendite nel mercato immobiliare residenziale
(Dati in migliaia)



Volume degli investimenti nel mercato immobiliare non residenziale
(Dati in € mld)



I primi mesi del 2020 sono stati caratterizzati dalla diffusione del virus COVID-19. Le misure prese al fine di contrastare questo fenomeno potrebbero avere un impatto a livello economico sia nel 2020 ma anche, probabilmente, negli anni futuri. Nomisma ha predisposto un report al fine di studiare gli impatti derivanti dal fenomeno sia sul segmento di mercato residenziale che su quello non residenziale.
Il report illustra 2 differenti scenari, uno *soft* ed uno *hard*, per i prossimi 3 anni. Nel 2020 le compravendite nel comparto residenziale potrebbero subire un calo rilevante, con la perdita di quasi 50.000 operazioni nello scenario soft e di quasi 120.000 in quello hard, come riportato dal grafico a sinistra. Per gli anni successivi è previsto un ulteriore calo con una stabilizzazione comunque non inferiore a 400.000 transazioni.
Il grafico a destra illustra l'andamento previsto del valore degli investimenti non residenziali; in entrambi gli scenari è previsto un drastico calo nel 2020 (ca. € 7,3Mld in meno nello scenario hard e ca. € 4,1Mld nello scenario soft), con un andamento incerto per gli anni successivi
A livello generale, il report evidenzia flessioni medie dei prezzi comprese tra il -3% ed il -10% nel triennio.

L'effetto Covid-19 impatterà sensibilmente il settore immobiliare residenziale, e non, sia a livello di volumi che a livello di prezzi

Fonte: Nomisma

Agenda

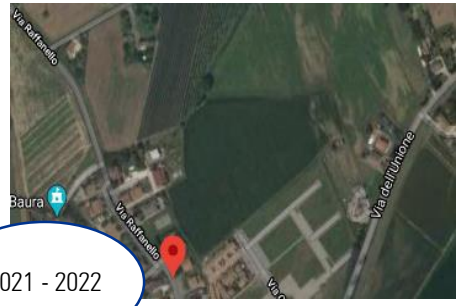
1. Overview della società
2. Linee guida strategiche
3. Piano Industriale
4. Sensitivity
5. Allegati
   a) Performance storiche
      i. CCFS
      ii. CCFS Immobiliare
   b) Il contesto cooperativo italiano
   c) Overview del mercato immobiliare
   d) Schede immobiliari

Terreni edificabili a Baura e Torre Pedrera

Anno/i di vendita

Terreno edificabile a Baura (FE)

Via dell'Unione
Baura (FE)



2021 - 2022

Località	Baura (FE)
Categoria	Terreno edificabile
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	8.074 mq
Superficie utilizzabile	8.000 mq (97%)
Valore rimanenza	€ 1.943.771
Stima importi urbanizzazione	-
€/mq	235
Data perizia	2018

- Il terreno edificabile si trova nel comune di Ferrara (distante 4 Km) in località Baura presso il "Borgo degli Olivetani". L'area è interessata da un piano particolareggiata di iniziativa privata con destinazione residenziale.
- Il terreno, di 8.268 mq, è diviso in lotti urbanizzati secondo gli standard richiesti dalle recenti normative. E' un'area pronta per l'edificazione.
- Metodo di valutazione: valore stimato in 225 €/mq per le superfici edificabili (8.270 mq) e 90 €/mq per i due mappali non edificabili adiacenti agli altri (959 mq). Il valore complessivo è pari a € 1.945.000.
- L'area risulta di interesse poiché è una delle poche urbanizzate nella zona; contatti avviati con due operatori immobiliari locali.
- Terreno urbanizzato.

Terreno edificabile a Torre Pedrera (RN)

Via Foglino
Torre Pedrera (RN)

Località	Torre Pedrera (RN
Categoria	Terreno edificabile
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	2.629 mq
Superficie utilizzabile	3.080 mq
Superficie edificatoria	3.080 mq
Valore rimanenza	€ 2.976.260
Stima importi urbanizzazione	-
€/mq	1132
Data perizia	2017

- Il terreno edificabile si trova nel comune di Rimini, all'interno di un'area più vasta ben posizionata rispetto alla costa romagnola. L'intera area sarà quasi interamente dedicata all'edificio da costruire, al netto di alcune opere di urbanizzazione che saranno cedute gratuitamente al comune di Rimini.
- Il terreno è situato su una superficie pari a 2.629 mq ed è, alla data di perizia (2017), allo stato agricolo in attesa di costruire.
- Metodo di valutazione: metodo di confronto e mercato. Il lotto è stato valutato con il metodo €/mq che calcolato sulla superficie edificabile è pari a 830 €/mq, mentre sulla Superficie Totale è pari a 1.130 €/mq. Il valore risultante è pari a € 2.970.000.
- Urbanizzazioni in corso

Si precisa che tra la data di perizia e la data odierna potrebbero essere state effettuate vendite/acquisti di lotti di terreno o porzioni di immobili che, pertanto, non rendono coerenti i dati di perizia con i dati attuali relativi a superfici, €/mq, ecc

Palazzetto del ghiaccio a Cerreto Laghi (RE)

Anno/i di vendita

Palazzetto del ghiaccio a Collagna (RE)
Via Belfiore
Collagna (RE)

Località	Collagna (RE)
Categoria	Palazzetto del ghiaccio
Superficie totale	877 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 455.935
€/mq	520
Data perizia	2017
Locato (Y/N)	N
Canone annuo	-

- Il palaghiaccio di Cerreto Laghi (Comune di Collagna - RE) è situato nella meta turistica montana di Cerreto Laghi. Ad oggi, da notizie reperite sul web, risulta in ristrutturazione.
- L'immobile è stato acquistato da CCFS Immobiliare dall'amministrazione comunale nell'ambito di un provvedimento del commissario per il risanamento delle finanze comunali.
- Metodo di valutazione: metodo di confronto e di mercato. Considerando lo stato dell'immobile alla data di perizia (con alcune aree ancora da completare), la perizia considera un valore di 480 €/mq per l'area di 877mq. Il valore totale è pari a € 390.000 (arrotondato, prudenzialmente, per difetto).

Complesso residenziale a Concesio (BS) (1/2)

Anno/i di vendita

Immobile residenziale a Concesio (BS) «Lotto B»
Via della Segheria
Concesio (BS)

2020 - 2021 - 2022

Località	Concesio (BS)
Categoria	Immobile residenziale finito
Superficie totale	2.364 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 1.668.021
€/mq	1.721
Data perizia	2018
Locato (Y/N)	N
Canone annuo	-

Immobile residenziale a Concesio (BS) «Lotto C»
Via della Segheria
Concesio (BS)

2020

Località	Concesio (BS)
Categoria	Immobile residenziale finito
Superficie totale	1.941 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 3.330.405
Data perizia	2018
Locato (Y/N)	Y
Canone annuo	€ 60.150

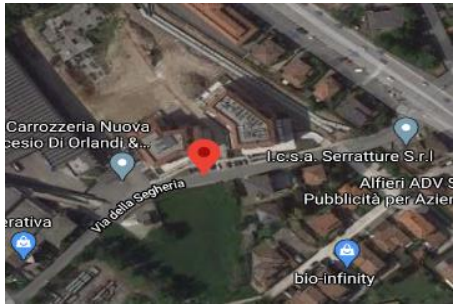
- Il complesso immobiliare a Concesio è composto da tre lotti, di cui 2 (B-C) già edificati con immobili residenziali ed uno in costruzione (A). Si trovano a Concesio (BS) a nord ovest del centro urbano, a circa 5 Km da Brescia.
- Descrizione:
  - Lotto B: l'immobile è una palazzina finita ad uso residenziale. Alla data di perizia gli alloggi e i box di proprietà di CCFS Immobiliare sono rispettivamente 25 e 31. In arco piano è prevista la vendita dei 10 appartamenti residui.
  - Lotto C: l'immobile è una palazzina finita ad uso residenziale e alla data della perizia risultano di proprietà di CCFS Immobiliare 20 alloggi e 26 box auto. La palazzina ha una superficie complessiva di 2.395 mq di cui 474 mq di box auto e 1.921 mq di alloggi. Le unità sono state assegnate secondo la formula *Rent to Buy*. La palazzina risulta in regime convenzionato e gli appartamenti risultano locati ad una canone di € 60.150 annuo. Risultano ad oggi ancora da locare 117 mq. In arco piano è prevista la vendita di un solo appartamento residuo; ad oggi, la trattativa risulta conclusa e deve essere firmato il rogito tra le parti.
- Valutazione:
  - Lotto B: il valore dell'immobile è stato ribassato del 6% circa, in quanto la palazzina non si trova in regime convenzionato ed è più soggetto alle fluttuazioni della domanda. Come valore unitario è stato utilizzato 2.000 €/mq per gli alloggi e 975 €/mq per i box. Il valore totale è pari a € 4.975.000.
  - Lotto C: per la valutazione dell'immobile è stato assunto un valore unitario per i box auto pari a 860 €/mq e per gli alloggi a 1.820 €/mq, per un valore totale risultante pari a € 3.900.000.

Si precisa che tra la data di perizia e la data odierna potrebbero essere state effettuate vendite/acquisti di lotti di terreno o porzioni di immobili che, pertanto, non rendono coerenti i dati di perizia con i dati attuali relativi a superfici, €/mq, ecc

Complesso residenziale a Concesio (BS) (2/2)

Anno/i di vendita

Lotto Edificabile a Concesio (BS) «Lotto A»
Via della Segheria
Concesio (BS)



Località	Concesio (BS)
Categoria	Lotto edificabile a destinazione residenziale
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	4.565 mq
Superficie utilizzabile	4.500 mq (99%)
Valore rimanenza	€ 6.708.613
Stima importi urbanizzazione	-
€/mq	1.470
Data perizia	2019

- Nel terzo lotto facente parte del complesso di Concesio sono stati già completati i lavori di fondazione e parte delle opere semi-interrate di una palazzina residenziale da completare. Dalla perizia si evince che questo lotto necessiterebbe di un rinnovo delle autorizzazioni edilizie.
- La superficie utile urbanistica del terreno è pari a 4.565 mq, mentre la superficie vendibile risulta pari a 8.125 mq. Il progetto prevede la realizzazione di c.a. 60 unità abitative e relative autorimesse.
- Metodo di valutazione: al fine di ricavare il valore del terreno è stato applicato un parametro pari a 2.135 €/mq per le residenze (applicato alla superficie vendibile di 8.125 mq) e 20.000 €/cad. per le autorimesse. All'importo risultante devono essere sottratti i costi previsti per il completamento dei lavori (tot c.a. € 7.700.000) e altri costi per € 3.500.000. Il valore residuo totale è pari a € 6.720.000.
- Terreno da urbanizzare.

Capannoni industriali locati ad Aqua SpA (1/3)

Anno/i di vendita

Capannone industriale a Correggio (RE)
Via Crotti 17
Correggio (RE)

Località	Correggio (RE)
Categoria	Capannone industriale finito
Superficie totale	2.910 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 2.938.001
€/mq	1.010
Data perizia	2019
Locato (Y/N)	Y
Canone annuo*	€ 379.048

**Il canone annuo è da considerarsi comprensivo dei canoni dei 3 capannoni situati a Correggio (RE)*

- Il capannone industriale è situato nei pressi di Correggio (RE), nelle vicinanze di 3 caselli autostradali (Carpi, Campogalliano, Reggio Emilia). Il capannone fa parte di un complesso di tre capannoni locati ad Aqua SpA. Il canone totale percepito per la locazione dell'intero complesso è pari a € 379.048.
- L'edificio in via Crotti 17 è distribuito su due piani di superficie totale di 3.342 mq, di cui 2.241 mq ad uso produttivo, 669 mq ad uso civile (tot 2.910 mq) e 432 mq di aree edificabili annesse.
- Metodo di valutazione: sono stati applicati i valori unitari pari a 1.620 €/mq per le superfici di tipo civile, a 800 €/mq per le superfici di tipo produttivo industriale/artigianale e le aree edificabili annesse a 150 €/mq. Il valore totale dell'immobile è pari a € 2.940.000.

Capannone industriale a Correggio (RE)
Via Crotti 9,11,13
Correggio (RE)

Località	Correggio (RE)
Categoria	Capannone industriale finito
Superficie totale	2.781 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 2.475.000
€/mq	890
Data perizia	2019
Locato (Y/N)	Y

- Il capannone industriale è situato in via Tonino Crotti 9-13 a Correggio (RE), all'interno del complesso industriale locato ad Aqua SpA.
- L'edificio è distribuito su due piani di superficie 2.781 mq, di cui 2.367 mq ad uso produttivo e 414 mq ad uso civile.
- Metodo di valutazione: per la valutazione dell'immobile sono stati considerati come valori unitari di prezzo 1.500 €/mq per le superfici di tipo civile e 800 €/mq per le superfici produttive industriali/artigianali. Il valore totale dell'immobile è pari a € 2.480.000.

Si precisa che tra la data di perizia e la data odierna potrebbero essere state effettuate vendite/acquisti di lotti di terreno o porzioni di immobili che, pertanto, non rendono coerenti i dati di perizia con i dati attuali relativi a superfici, €/mq, ecc

Capannoni industriali locati ad Aqua SpA (2/3)

Anno/i di vendita

Capannone industriale a Correggio (RE)
Via Crotti 15
Correggio (RE)

Località	Correggio (RE)
Categoria	Capannone industriale finito
Superficie totale	1.409 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 1.407.000
€/mq	999
Data perizia	2019
Locato (Y/N)	Y

- Il capannone industriale è situato in via Tonino Crotti 15 a Correggio (RE), all'interno del complesso industriale locato ad Aqua SpA.
- L'edificio è distribuito su due piani di superficie totale di 1.409 mq, di cui 974 mq ad uso produttivo e 435 mq ad uso civile.
- Metodo di valutazione: per la valutazione dell'immobile sono stati considerati i valori unitari di prezzo pari a 1.500 €/mq per le superfici di tipo civile e a 800 €/mq per le superfici produttive/industriali. Il valore totale dell'immobile è pari a € 1.410.000.

Capannone industriale a San Martino in Rio (RE)
Via Bersella
San Martino in Rio (RE)

Località	San Martino in Rio (RE)
Categoria	Capannone industriale
Superficie totale	3.917 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 2.632.963
€/mq	672
Data perizia	2019
Locato (Y/N)	Y
Canone annuo	€ 132.104

- L'edificio è un corpo di fabbrica situato nel comune di San Martino in Rio (RE), all'interno del complesso di capannoni industriali locati ad Aqua SpA (i comuni di Correggio e San Martino in Rio sono confinanti). Anche questo capannone risulta locato ad Aqua SpA per € 132.104 annui.
- L'edificio, situato su un'area di 3.917 mq, presenta una pianta rettangolare ed è composto da una struttura a tre piani. Al piano terreno è concentrata l'attività produttiva (su una superficie di 932 mq), mentre i restanti sono destinati ad attività direzionali (superficie di 2.985 mq).
- Metodo di valutazione: ai fini valutativi è stato utilizzato il metodo del metro quadro commerciale, pari a 1.110 €/mq per le superfici ad uso civile e 540 €/mq per le superfici produttive. Il valore risultante è pari ad € 2.635.000.

Si precisa che tra la data di perizia e la data odierna potrebbero essere state effettuate vendite/acquisti di lotti di terreno o porzioni di immobili che, pertanto, non rendono coerenti i dati di perizia con i dati attuali relativi a superfici, €/mq, ecc

Capannoni industriali locati ad Aqua SpA (3/3)

Anno/i di vendita

Capannone industriale a Rieti
Via Greco
Rieti

Località	Rieti (RI)
Categoria	Capannone industriale finito
Superficie totale	2.230 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 3.128.978
€/mq	1.403
Data perizia	2019
Locato (Y/N)	Y
Canone annuo	€ 156.246

- L'immobile è un capannone ad uso industriale situato nel polo industriale della città di Rieti, ben collegato con tutte le principali località della provincia.
- L'edificio è a pianta rettangolare, distribuito su due piani. Al piano terra è presente la parte produttiva, mentre al primo piano sono presenti uffici. L'area si sviluppa su una superficie totale di 2.455 mq, di cui 1.456 mq adibiti ad uso produttivo, 774 mq ad uso uffici (tot. 2.230 mq) ed altre aree per 225 mq. L'immobile risulta attualmente locato ad Aqua SpA per € 156.246 annui.
- Metodo di valutazione: il parametro quantitativo dimensionale è quello del metro quadro commerciale, individuato in 1.920 €/mq per le superfici civili e 980 €/mq per le superfici produttive. Il valore complessivo che ne risulta è pari a € 3.130.000.

Altri immobili (1/7)

Anno/i di vendita

Capannone industriale a Reggio Emilia

Via Mazzacurati
Reggio Emilia (RE)

Località	Reggio Emilia
Categoria	Capannoni industriali finiti
Superficie totale	13.739 mq (esclusa l'area del lotto considerata come pertinenziale pari a 24.666 mq)
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 7.674.228
€/mq	559
Data perizia	2019
Locato (Y/N)	Y
Canone annuo	€ 250.000

- Il complesso è situato nella zona industriale nelle vicinanze del centro urbano di Reggio Emilia, ed è ben collegato con la zona delle ceramiche e con le principali arterie di viabilità.
- Il complesso è costituito da un insieme di capannoni industriali contigui, distribuiti su un solo piano salvo la parte ad est. Al piano terra si trova la parte logistica, stoccaggio e distribuzione dei magazzini, mentre al primo piano della parte est sono presenti uffici. L'immobile risulta locato a Pregel (ad uso magazzino) per un canone annuo di € 250.000.
- Metodo di valutazione: i valori unitari sono pari a 385 €/mq per la parte industriale/artigianale e a 680 €/mq per i locali ad uso uffici e vendita. Il valore complessivo è pari a € 6.420.000.

Immobile ad uso commerciale a Fiorano Modenese (MO)

Via Statale Est
Fiorano Modenese (MO)

NO PICTURE AVAILABLE

2020

Località	Fiorano Modenese (MO)
Categoria	Immobile ad uso commerciale
Superficie totale	1.440 mq (esclusi 225 mq di aree ad uso esclusivo)
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 2.764.440
€/mq	1.920
Data perizia	2019
Locato (Y/N)	Y
Canone annuo	€ 160.000

- L'immobile è costituito da un'unica attività commerciale di 1.665 mq ed è situato nel comune di Fiorano Modenese (MO).
- La quota parte di CCFS Immobiliare si articola su una superficie di 1.665 mq, di cui 1.440 mq ad uso commerciale e 225 mq di aree ad uso esclusivo. L'immobile è attualmente locato a Conad, per circa € 160.000 annui, con un contratto tipo 6+6 con diritto di recesso applicabile tramite preavviso di 12 mesi.
- Metodo di valutazione: il valore unitario è pari a 1.890 €/mq per le superfici ad uso commerciale e a 180 €/mq per l'area ad uso esclusivo. Con il metodo della capitalizzazione sulla base dell'affitto annuo e di un tasso del 5,8%, si ottiene un valore comparabile.
- L'immobile è previsto in vendita nel 2020, ma le trattative sono ad oggi ancora in corso con il potenziale acquirente, e riprenderanno al termine dell'emergenza pandemica COVID-19.

Si precisa che tra la data di perizia e la data odierna potrebbero essere state effettuate vendite/acquisti di lotti di terreno o porzioni di immobili che, pertanto, non rendono coerenti i dati di perizia con i dati attuali relativi a superfici, €/mq, ecc

Altri immobili (2/7)

Anno/i di vendita

Immobile direzionale a Vigevano (PV)

Via Madonna degli Angeli
Vigevano (PV)

Località	Vigevano (PV)
Categoria	Immobile direzionale
Superficie totale	2.453 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 2.741.961
€/mq	1.118
Data perizia	2018
Locato (Y/N)	Y
Canone annuo	€ 217.945

- Il complesso immobiliare direzionale si trova a ridosso del centro storico di Vigevano (PV). Si tratta di un unico corpo di fabbrica ricavato dalla ristrutturazione di un ex stabilimento produttivo, nelle vicinanze di altre attività direzionali e commerciali. L'immobile è attualmente locato all'Agenzia delle Entrate per € 217.945 annui.
- L'asset è situato al piano terra di una palazzina in buono stato manutentivo.
- Metodo di valutazione: il valore medio di €/mq è pari a 1.120 €/mq che, applicato alla superficie rilevata di 2.453 mq, fornisce un valore di € 2.745.000.

Capannone industriale a Gandino (BG)

Via Bosco
Gandino (BG)

Località	Gandino (BG)
Categoria	Capannone industriale
Superficie totale	14.785 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 2.268.618
€/mq	153
Data perizia	2019
Locato (Y/N)	N
Canone annuo	-

- L'immobile è un corpo di fabbrica situato nel comune di Gandino (BG). La struttura si trova nelle vicinanze del centro urbano.
- La struttura è composta da un insieme di capannoni industriali contigui, distribuiti su tre piani fuori terra oltre ad uno interrato. All'interno è presente una palazzina di tre piani che ospita uffici direzionali. Al piano interrato sono presenti magazzini; al piano terra è distribuita l'attività produttiva; al primo piano l'attività di lavorazione e al secondo piano l'attività accessorie. La struttura (al netto delle aree esterne) è distribuita su un'area di complessivi 14.785 mq e risulta, alla data di perizia, vuota.
- Metodo di valutazione: per i locali produttivi la valutazione è pari a 200 €/mq, mentre per gli altri locali 60 €/mq. La valutazione, pari a € 2.270.000 potrebbe essere impattata dal non utilizzo prolungato nel tempo dell'immobile.

Si precisa che tra la data di perizia e la data odierna potrebbero essere state effettuate vendite/acquisti di lotti di terreno o porzioni di immobili che, pertanto, non rendono coerenti i dati di perizia con i dati attuali relativi a superfici, €/mq, ecc

Altri immobili (3/7)

Anno/i di vendita

Capannone industriale a San Martino in Rio (RE)

Via Provinciale per Reggio
San Martino in Rio (RE)

Località	San Martino in Rio (RE)
Categoria	Capannone Industriale
Superficie totale	6.500 mq
Superficie utilizzabile	-
Valore rimanenza	€ 1.872.325
€/mq	288
Data perizia	2018
Locato (Y/N)	Y
Canone annuo	€ 112.200

- Il capannone industriale si trova a San Martino in Rio (RE), a pochi chilometri dagli snodi viari autostradali principali.
- L'immobile è un corpo di fabbrica a destinazione industriale e artigianale di circa 6.500 mq (altezza massima 8,70 m) con annessa palazzina su 2 livelli di mq 290 complessivi e un lotto di completamento a destinazione artigianale e produttivo di 1.340 mq (di cui 530 mq edificabili) ed altre aree per 265 mq. Alla data di perizia l'immobile risulta essere locato a Tecton/Arcosistemi per € 112.200 annui.
- Metodo di valutazione: valorizzazione su base dati OMI aggiornati al primo semestre 2018. Valore degli uffici 725 €/mq, valore del capannone 240 €/mq e del lotto 100 €/mq. Il valore totale è pari a € 1.904.250 e tiene conto dello stato di conservazione del complesso.

Immobile ad uso commerciale a Modena

Via del Tirassegno
Modena

2021

Località	Modena (MO)
Categoria	Immobile ad uso commerciale
Superficie totale	1.250 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 1.303.509
€/mq	1.043
Data perizia	2019
Locato (Y/N)	Y
Canone annuo	€ 90.000

- L'immobile ad uso commerciale si trova a Modena, nella zona semiperiferica appena a nord della linea ferroviaria Milano/Bologna ed è locato a CIR Food per € 90.000 annui.
- L'unità, di 1.250 mq, si sviluppa prevalentemente a piano terra ed è ricompresa in un più ampio fabbricato con altri piani superiori ad usi terziari.
- Metodo di valutazione: l'immobile è stato valutato considerando una redditività di € 65.000 annui capitalizzata ad un tasso del 4,8%. Il dato è stato messo poi a confronto con i prezzi di mercato e attribuendo ai 1.250 mq un valore unitario di 1.100 €/mq, in linea con il metodo di capitalizzazione. Il valore complessivo è pari a € 1.320.000.
- Il management stima la vendita dell'immobile nel 2021.

Si precisa che tra la data di perizia e la data odierna potrebbero essere state effettuate vendite/acquisti di lotti di terreno o porzioni di immobili che, pertanto, non rendono coerenti i dati di perizia con i dati attuali relativi a superfici, €/mq, ecc

Altri immobili (4/7)

Anno/i di vendita

Immobile direzionale a Piacenza
Stradone Farnese
Piacenza

Località	Piacenza (PC)
Categoria	Immobile direzionale
Superficie totale	609 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 1.229.751
€/mq	2.019
Data perizia	2019
Locato (Y/N)	N
Canone annuo	n.a.

- L'immobile direzionale si trova a Piacenza, in pieno centro storico.
- L'immobile, di 609 mq, è composto da un unico corpo di fabbrica il cui impianto e struttura risalgono al periodo ottocentesco. E' un importante palazzo del centro storico sviluppato su 4 piani; durante la ristrutturazione del biennio 2002-2003, è stata frazionata e ceduta un'unità immobiliare al piano terra con annessi accessori interrati, mentre la restante parte è ad uso terziario/uffici.
- Metodo di valutazione: metodo di confronto e di mercato. La valutazione si basa su un prezzo medio di 2.100 €/mq applicato alle superfici commerciali (alla data di perizia pari a 592 mq). Il valore complessivo dell'immobile è pari a € 1.240.000.

Immobile ad uso commerciale a Mantova
Via Zanellini
Mantova

Località	Mantova (MN)
Categoria	Immobile ad uso commerciale
Superficie totale	492 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 916.470
€/mq	1.863
Data perizia	2019
Locato (Y/N)	N
Canone annuo	-

- L'immobile in oggetto costituisce il secondo piano di un più ampio complesso edilizio direzionale situato a Mantova, in prossimità del centro storico e posizionato nelle vicinanze del casello autostradale Mantova Nord della Autostrada del Brennero.
- L'edificio è composto da un piano interrato e tre piani fuori terra, con parcheggio, nelle vicinanze di strutture ricettive, terziarie e commerciali. L'intera area fa parte dell'attuazione di una vasta area commerciale/ricettiva denominata "Boccabusa". La proprietà di CCFS Immobiliare fa riferimento a 4 unità (492 mq) che, ad oggi, non risultano locate.
- Metodo di valutazione: per la valutazione è stato applicato un prezzo medio di 2.250 €/mq alla superficie commerciale dell'unità in oggetto (492 mq). Il valore totale degli uffici è pari a € 918.000.

Si precisa che tra la data di perizia e la data odierna potrebbero essere state effettuate vendite/acquisti di lotti di terreno o porzioni di immobili che, pertanto, non rendono coerenti i dati di perizia con i dati attuali relativi a superfici, €/mq, ecc

Altri immobili (5/7)

Anno/i di vendita

Immobile direzionale a Montechiarugolo (PR)

Via Resga
Montechiarugolo (PR)

Località	Montechiarugolo (PR)
Categoria	Tenuta agricola utilizzabile come immobile direzionale
Superficie totale	570 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 789.346
€/mq	1.385
Data perizia	2019
Locato (Y/N)	N
Canone annuo	n.a.

- L'immobile è un'ex tenuta/corte agricola recuperata e destinata ad usi di tipo terziario situata a Montechiarugolo (PR), nella campagna parmense.
- Si sviluppa su una superficie complessiva di 570 mq. Il corpo principale è costituito da un unico grande caseggiato utilizzabile come uffici, situati al piano terra e al primo piano della struttura. Inoltre è presente una parte della struttura destinata a depositi.
- Metodo di valutazione: l'applicazione del metro quadro commerciale fornisce un valore complessivo pari a € 790.000. Nello specifico, 1.650 €/mq per il piano terra, 1.100 €/mq per il primo piano, 140€/mq per gli spazi coperti al piano terra e di 850 €/mq per il piano seminterrato.

Immobili ad uso commerciale a Bastia Umbra (PG)

Piazza XXV Aprile
Bastia Umbra (PG)

Località	Bastia Umbra (PG)
Categoria	Immobile ad uso commerciale
Superficie totale	600 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 744.823
€/mq	1.241
Data perizia	2013
Locato (Y/N)	Y
Canone annuo	€ 33.500

- Gli immobili a destinazione retail sono situati al piano terra di un Centro Commerciale a Bastia Umbra (PG).
- Il complesso risalente alla fine degli anni '80, composto da 4 piani, si attesta su un'ampia piazza con spazi verdi, camminamenti e parcheggi. Al piano interrato sono presenti magazzini e negozi, al piano terra negozi e ai due piani superiori sono presenti abitazioni. La proprietà di CCFS Immobiliare è composta da 6 negozi in oggetto di valutazione che, ad oggi, risultano locati integralmente per un canone di affitto annuo pari a € 33.500 totali.
- Metodo di valutazione: applicazione di un valore di metro quadro commerciale pari a 1.160 €/mq. Il valore complessivo è pari a € 695.000.

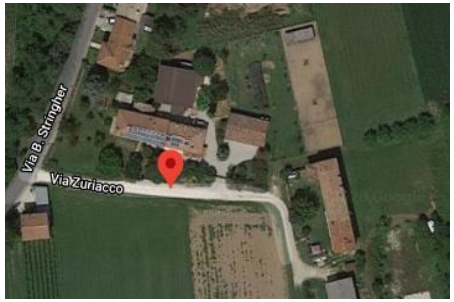
Si precisa che tra la data di perizia e la data odierna potrebbero essere state effettuate vendite/acquisti di lotti di terreno o porzioni di immobili che, pertanto, non rendono coerenti i dati di perizia con i dati attuali relativi a superfici, €/mq, ecc

Altri immobili (6/7)

Anno/i di vendita

Area industriale con uffici e magazzini a Martignacco (UD)

Via Zuriacco
Martignacco (UD)



Località	Martignacco (UD)
Categoria	Area industriale con magazzini e uffici
Superficie totale	1.084 mq (al netto di aree cortilitive per 2.809 mq)
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 574.693
€/mq	530
Data perizia	2018
Locato (Y/N)	N
Canone annuo	n.a.

- L'area collocata a Martignacco (UD) è composta da terreni e fabbricati a destinazione industriale. Martignacco si trova nell'hinterland di Udine, nelle immediate vicinanze dell'autostrada.
- Il complesso insiste su un area di superficie complessiva pari a 3.893 mq, costituita da un terreno sul quale è ubicato un capannone, idoneo per essere adibito a magazzino, con una superficie di 1.084 mq. Le aree residue, ad uso cortile, sono pari a 2.809 mq.
- Metodo di valutazione: il valore di perizia è pari a € 575.000. Per la sua determinazione sono stati applicati valori unitari per i magazzini di 500 €/mq, per gli uffici e servizi di 650 €/mq e per le aree cortilitive di 16 €/mq. Il valore è stato successivamente arrotondato al ribasso in via prudenziale.

Capannone industriale a Guastalla (RE)

Via Caduti dei Lager
Guastalla (RE)

Località	Guastalla (RE)
Categoria	Capannone Industriale
Superficie totale	596 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 506.659
€/mq	850
Data perizia	2017
Locato (Y/N)	N
Canone annuo	-

- Il capannone con destinazione artigianale in corso di costruzione si trova a Guastalla (RE).
- L'immobile, di 596 mq, risulta in corso di realizzazione ed avrà destinazione artigianale. Le opere di urbanizzazione sono completate, collaudate e cedute al Comune. Alla data della perizia l'esterno era completamente finito mentre risultava essere completamente grezzo l'interno per lasciare flessibilità al futuro acquirente sull'arredamento.
- Metodo di valutazione: applicazione del metodo €/mq per 850 €/mq. All'importo risultante è stato decurtato prudenzialmente un valore corrispondente al 10% del valore dell'area edificabile. Il valore risultante è pari a € 455.993.

Si precisa che tra la data di perizia e la data odierna potrebbero essere state effettuate vendite/acquisti di lotti di terreno o porzioni di immobili che, pertanto, non rendono coerenti i dati di perizia con i dati attuali relativi a superfici, €/mq, ecc

Altri immobili (7/7)

Anno/i di vendita

Uffici a Reggio Emilia
Via Danubio
Reggio Emilia

Località	Reggio Emilia
Categoria	Uffici
Superficie totale	330 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 113.943
€/mq	345
Data perizia	2019
Locato (Y/N)	Y
Canone annuo	27.600

- Gli uffici sono situati al 5° piano di un palazzo a destinazione direzionale-commerciale nella zona nord di Reggio Emilia, nelle vicinanze dell'Autostrada e della stazione AV Mediopadana.
- Il 5° piano dell'immobile si estende su una superficie pari a 344 mq (superficie commerciale 330 mq) oltre ad un terrazzo di 59 mq. Alla data di perizia, l'immobile risulta, ad oggi, locato per € 27.600 annui.
- Metodo di valutazione: è stato individuato, per la superficie commerciale, un valore di metro quadro commerciale medio pari a 1.250 €/mq oltre ad un valore di 150 €/mq applicato alla terrazza di 59 mq. Il valore risultante, prudenzialmente arrotondato al ribasso, è pari a € 420.000.

Capannone industriale a Parma
Via Colorno
Parma

Località	Parma
Categoria	Capannone Industriale
Superficie totale	520 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 257.298
€/mq	495
Data perizia	2019
Locato (Y/N)	N
Canone annuo	-

- L'immobile è situato a nord della città di Parma, in una zona che presenta ottime caratteristiche per le attività industriali ed artigianali. E' molto ben collegata con le principali arterie viarie stradali ed autostradali.
- Il capannone ha la struttura tipica del complesso terziario di servizio e potrebbe essere di interesse per un player di logistica. La struttura insiste su una superficie di 520 mq.
- Metodo di valutazione: il parametro quantitativo applicato è quello del metro quadro commerciale che, stante i fattori di destinazione d'uso e di ubicazione del comparto, è pari a 500 €/mq. Il valore totale è risultante in 260.000 €.

Altri terreni (1/8)

Anno/i di vendita

Terreno edificabile a Pratofontana (RE)

Via Pratofontana
Pratofontana (RE)

2021 - 2022

Località	Pratofontana (RE)
Categoria	Terreno agricolo destinato all'urbanizzazione
Piano urbanistico approvato (Y/N)	In fase di convenzionamento
Superficie fondiaria	73.188 mq
Superficie utilizzabile	13.598 (34%)
Valore rimanenza	€ 2.570.250
Stima importi urbanizzazione	-
€/mq	64
Data perizia	2019

- Terreno ad uso agricolo parzialmente edificabile (in attesa di convenzionamento del piano attuativo) situato nelle vicinanze della stazione di Reggio Emilia e dell'area industriale Mancasale (RE). Il terreno risulta potenzialmente urbanizzabile: nello specifico, su un'area di 4.598 mq, è prevista una prima tranche di edificabilità con destinazione terziaria. La restante parte della superficie utilizzabile, pari a 9.000 mq, è parte del PSC.
- In arco piano è prevista la vendita dell'intero terreno in due tranche a due entità differenti. Per quanto riguarda la vendita del lotto nel 2020 (7.440 mq), è stato redatto un preliminare di vendita e, a causa dell'emergenza COVID-19, l'acquirente ne ha recentemente chiesto un prolungamento delle scadenze. Il secondo lotto, previsto in vendita nel 2021, è pari a 2.960mq.
- Terreno da urbanizzare.

Terreno edificabile a San Martino in Rio (RE)

Via dell'Artigianato
San Martino in Rio (RE)

2022

Località	San Martino in Rio (RE)
Categoria	Terreno edificabile ad uso industriale
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	8.347 mq
Superficie utilizzabile	6.000 mq (72%)
Valore rimanenza	€ 1.691.192
Stima importi urbanizzazione	-
€/mq	202
Data perizia	2019

- Il terreno edificabile a destinazione industriale si trova a San Martino in Rio (RE) in una zona interessata dall'attuazione del PRG con realizzazione di opere di urbanizzazione inerenti a progetti di iniziativa privata industriale e artigianale di espansione (l'area totale, di cui il lotto in questione fa parte, presenta una superficie edificabile di 23.600 mq).
- Il lotto, già urbanizzato, risulta essere uno dei pochi lotti frazionabili e appetibili dal punto di vista economico produttivo all'interno di un Comune che presenta una discreta domanda ed una dinamica economia artigianale produttiva. Il management ha stimato la vendita del terreno nel 2022.
- Terreno urbanizzato.

Si precisa che tra la data di perizia e la data odierna potrebbero essere state effettuate vendite/acquisti di lotti di terreno o porzioni di immobili che, pertanto, non rendono coerenti i dati di perizia con i dati attuali relativi a superfici, €/mq, ecc

Altri terreni (2/8)

Anno/i di vendita

Terreno ad uso residenziale a Castellarano (RE)

Via Santa Caterina
Castellarano (RE)

2020 – 2021 - 2022

Località	Castellarano (RE)
Categoria	Terreno edificabile
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	5.980 mq
Superficie utilizzabile	1.512 mq (33%)
Valore rimanenza	€ 1.207.883
Stima importi urbanizzazione	-
€/mq	264
Data perizia	2017

- Il terreno edificabile a destinazione residenziale, suddiviso in 7 lotti, si trova a Castellarano (RE), all'interno del distretto della ceramica, equidistante da Reggio Emilia e Modena.
- Il terreno, per una superficie totale di 5.398 mq, è parzialmente edificabile (4.575 mq – 85%). I lotti residenziali, al netto di parcheggi, viabilità e verde pubblico, dovrebbero poter garantire l'edificazione di15-18 unità abitative fino a 1.512 mq di SU.
- Metodo di valutazione: valutazione effettuata considerando la destinazione residenziale del terreno. Infatti, per i terreni edificabili la valutazione è pari a 250 €/mq mentre per gli altri è pari a 125 €/mq. La valorizzazione totale è pari a € 1.180.000.
- In arco piano è prevista la vendita totale dei 6 lotti componenti il terreno. E' già stato effettuato il rogito per uno dei 2 in vendita nel 2020.

Terreno edificabile a Guastalla (RE)

Via Sacco e Vanzetti
Guastalla (RE)

2022

Località	Guastalla (RE)
Categoria	Terreno edificabile
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	23.612 mq
Superficie utilizzabile	3.600 mq (20%)
Valore rimanenza	€ 1.475.919
Stima importi urbanizzazione	-
€/mq	82
Data perizia	2017

- Il terreno edificabile ad uso residenziale è ubicato nel Comune di Guastalla (RE), a circa 30 Km da Reggio Emilia.
- I lotti sono interessati dal PP del Comune di Guastalla, con una superficie complessiva di 71.685 mq e Superficie Utilizzabile di 4.707 mq. La quota di competenza di CCFS Immobiliare si sviluppa su una superficie fondiaria di 18.000 mq ed una superficie utilizzabile di 3.600 mq.
- Metodo di valutazione: la valutazione unitaria, se calcolata sulla superficie utilizzabile, di 3.600 mq, è pari a 325 €/mq. All'importo risultante è stato decurtato un valore corrispondente al 10% del valore dell'area edificabile. Il valore complessivo è pari a € 1.052.028.
- In arco piano è prevista la vendita di parte del terreno ad un prezzo in linea col valore di rimanenza nel 2022 (richiesti investimenti per € 50k).
- Terreno da urbanizzare.

Si precisa che tra la data di perizia e la data odierna potrebbero essere state effettuate vendite/acquisti di lotti di terreno o porzioni di immobili che, pertanto, non rendono coerenti i dati di perizia con i dati attuali relativi a superfici, €/mq, ecc

Altri terreni (3/8)

Anno/i di vendita

Terreno edificabile a Reggiolo (RE)
Via Bianchi
Reggiolo (RE)

2020 – 2021 - 2022

Località	Reggiolo (RE)
Categoria	Terreno edificabile
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	6.961 mq
Superficie utilizzabile	2.640 mq (44%)
Valore rimanenza	€ 946.328
Stima importi urbanizzazione	€ 275.040
€/mq	157
Data perizia	2017

- Il terreno edificabile si trova a Reggiolo (RE) e fa parte di un PUA.
- Alla data di perizia il terreno è costituito da 9 lotti edificabili con una SF di 7.606 mq e una SU di 3.056 mq. L'intera area (compresa la quota di proprietà di CCFS Immobiliare) ha superficie di 24.792 mq e sviluppa una Superficie Edificatoria di 6.820 mq. Le opere di urbanizzazione sono realizzate al 70%, e i costi per la restante parte sono stimati per € 275.040 (a carico dell'acquirente).
- Metodo di valutazione: applicazione di 370 €/mq alla SU di perizia e decurtazione di costi sostenuti per l'urbanizzazione. Il valore complessivo risultante è di € 825.703.
- In arco piano è prevista la vendita dell'intera area in più operazioni (6 lotti totali – 2 per anno). Uno dei due lotti previsti in vendita nel 2020 è già oggetto di preliminare di vendita.
- Terreno urbanizzato.

Terreno edificabile a Correggio (RE)
Via Dinazzano
Correggio (RE)

Località	Correggio (RE)
Categoria	Terreno edificabile
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	3.807 mq
Superficie utilizzabile	1.500 mq (39%)
Valore rimanenza	€ 760.000
Stima importi urbanizzazione	-
€/mq	200
Data perizia	2019

- Il terreno edificabile è situato a Villanova, nel Comune di Correggio (RE) e si affaccia su un importante snodo autostradale dal quale si può accedere a 3 caselli (Carpi, Campogalliano, Reggio Emilia).
- Il terreno, di 3.807 mq, è in buone condizioni. Presentava in passato degli edifici che, alla data di perizia, risultano demoliti. La zona è interessata dal Piano Regolatore del Comune.
- Metodo di valutazione: come valore unitario, in base alle caratteristiche del terreno ed alla capacità edificatoria, è stato considerato 200 €/mq. Il valore complessivo è € 760.000.
- Terreno da urbanizzare.

Si precisa che tra la data di perizia e la data odierna potrebbero essere state effettuate vendite/acquisti di lotti di terreno o porzioni di immobili che, pertanto, non rendono coerenti i dati di perizia con i dati attuali relativi a superfici, €/mq, ecc

Altri terreni (4/8)

Anno/i di vendita

Terreno ad uso residenziale a Traversetolo (PR)

Via Verdi
Traversetolo (PR)

NO PICTURE AVAILABLE

2021

Località	Traversetolo (PR)
Categoria	Terreno ad uso residenziale
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	7.240 mq
Superficie utilizzabile	1.850 mq (50%)
Valore rimanenza	€ 731.000
Stima importi urbanizzazione	-
€/mq	198
Data perizia	2018

- L'area edificabile situata a Traversetolo (PR) risulta da urbanizzare ed è inserita nel POC 2019.
- L'area si estende su una superficie pari a 3.701 mq, risultante di un piano di attuazione del PRG e del PPA del Comune di Traversetolo che ha previsto la demolizione del pre-esistente edificio (ex Sede AUSL) e trasformazione dell'intero comparto in intervento residenziale (70%) e commerciale (30%). Complessivamente la Superficie Utile è pari a 1.850 mq.
- Metodo di valutazione: la valorizzazione è stata ipotizzata pari a 200 €/mq per l'intera SF (3.701 mq).
- In arco piano l'area è prevista in vendita nel 2021; sono già pervenuti alcuni interessamenti.
- Terreno da urbanizzare

Terreno a destinazione residenziale a Gonzaga (MN)

Via Levi
Gonzaga (MN)

2022

Località	Gonzaga (MN)
Categoria	Terreno a destinazione residenziale
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	3.464 mq
Superficie utilizzabile	2.665 mq (75%)
Valore rimanenza	€ 757.740
Stima importi urbanizzazione	-
€/mq	219
Data perizia	2017

- Il terreno a destinazione residenziale è collocato nel comune di Gonzaga (MN) e fa parte di un piano di urbanizzazione denominato Area Frignani. La sua collocazione lo rende di particolare interesse perché è al confine con un nuovo piano di lottizzazione in cui è in programma la costruzione di strutture a destinazione commerciale.
- Alla data di perizia, la superficie fondiaria è pari a 3.567 mq, di cui 2.094 mq destinati ad interventi residenziali di tipo condominiale e 1.473 mq destinati alla realizzazione di villette.
- Metodo di valutazione: il valore unitario è pari a 250 €/mq per l'area condominiale e a 130 €/mq per l'area rimanente. All'importo risultante è stato decurtato un valore corrispondente al 10% del valore dell'area edificabile. Il valore risultante è pari a € 701.115.
- In arco piano è prevista la vendita di parte del terreno (20%).
- Terreno urbanizzato,

Si precisa che tra la data di perizia e la data odierna potrebbero essere state effettuate vendite/acquisti di lotti di terreno o porzioni di immobili che, pertanto, non rendono coerenti i dati di perizia con i dati attuali relativi a superfici, €/mq, ecc

Altri terreni (5/8)

Anno/i di vendita

Terreno ad uso residenziale a Albinea (RE)

Via Mattioli
Albinea (RE)

2021

Località	Albinea (RE)
Categoria	Terreno ad uso residenziale
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	1.388 mq
Superficie utilizzabile	820 mq (60%)
Valore rimanenza	€ 574.000
Stima importi urbanizzazione	-
€/mq	414
Data perizia	2017

- I terreni ad uso residenziale si trovano a Borzano di Albinea (RE) e sono inseriti all'interno di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica e regolamentato da convenzione urbanistica sottoscritta.
- I lotti hanno una superficie fondiaria di 1.388 mq (di cui 820 mq edificabili). Sono stati acquistati completamente urbanizzati e sono destinati ad abitazioni bi/quadri familiari.
- Metodo di valutazione: applicazione, alla sola SU, del metodo €/mq pari a 700 €/mq. All'importo risultante è stato decurtato prudenzialmente un valore corrispondente al 10% del valore dell'area edificabile. Il valore risultante è pari a € 516.600.
- Il management ha previsto la vendita di ca. il 50% del terreno nel 2021 (2 lotti).
- Terreno urbanizzato.

Terreno a destinazione industriale a Gattatico (RE)

Via Vivaldi
Gattatico (RE)

2021

Località	Gattatico (RE)
Categoria	Terreno a destinazione industriale
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	3.850 mq
Superficie utilizzabile	2.336 mq (61%)
Valore rimanenza	€ 385.000
Stima importi urbanizzazione	n.a.
€/mq	100
Data perizia	2017

- Il terreno edificabile si trova a Gattatico (RE) e si trova all'interno dell'area industriale Vecchia Puglia, interessata da un Piano Particolareggiato. L'area si trova nei pressi dell'Autostrada del Sole.
- Si tratta di un lotto di terreno edificabile che presenta una Superficie Fondiaria di 3.850 mq, di cui 2.336 mq di Superficie Utilizzabile. Le opere di urbanizzazione, il cui costo di ultimazione resta a carico della proprietà, ad oggi sono completate all'80%.
- Metodo di valutazione: applicazione del metodo €/mq individuato in 100 €/mq. Il valore risultante (€ 385.000) è stato decurtato di un importo prudenziale pari al 10% della valutazione. Il valore finale è pari a € 346.500.
- Il management prevede la vendita del terreno nel 2021.
- Terreno urbanizzato.

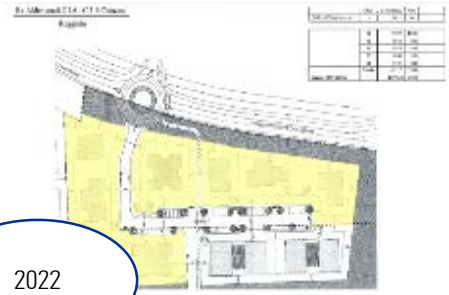
Si precisa che tra la data di perizia e la data odierna potrebbero essere state effettuate vendite/acquisti di lotti di terreno o porzioni di immobili che, pertanto, non rendono coerenti i dati di perizia con i dati attuali relativi a superfici, €/mq, ecc

Altri terreni (6/8)

Anno/i di vendita

Terreno a destinazione residenziale a Reggiolo (RE)

Via Europa
Reggiolo (RE)



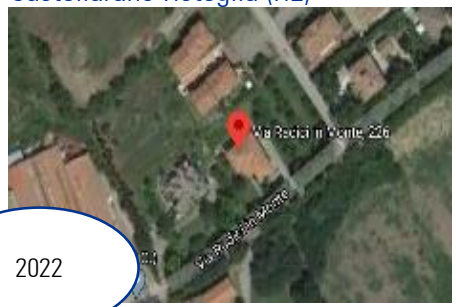
2022

Località	Reggiolo (RE)
Categoria	Terreno a destinazione residenziale
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	2.421 mq
Superficie utilizzabile	951 mq (39%)
Valore rimanenza	€ 351.870
Stima importi urbanizzazione	-
€/mq	145
Data perizia	2017

- Il terreno edificabile si trova a Reggiolo (RE), nelle campagne di Reggio Emilia al confine nord con la Lombardia, a poca distanza dalla A22 del Brennero.
- Si tratta di un lotto a destinazione residenziale completamente urbanizzato, di superficie fondiaria di 2.421mq con una superficie utilizzabile di 951 mq. Da immagini satellitari risulta parzialmente edificato.
- Metodo di valutazione: applicazione alla Superficie Utilizzabile del metodo €/mq individuato in 370 €/mq, prudenzialmente decurtato del 10% del valore totale risultante. Il totale complessivo è pari a € 316.680.
- Prevista la vendita di un lotto (50% del totale) nel 2022.
- Terreno urbanizzato.

Terreno a destinazione residenziale a Castellarano Roteglia (RE)

Via Radici in Monte
Castellarano Roteglia (RE)



2022

Località	Castellarano Roteglia (RE)
Categoria	Terreno a destinazione residenziale
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	1.733 mq
Superficie utilizzabile	640 mq (37%)
Valore rimanenza	€ 237.500
Stima importi urbanizzazione	-
€/mq	137
Data perizia	2017

- L'area edificabile a Roteglia (Castellarano - RE) è destinata ad un intervento residenziale a sud del centro urbano localizzato all'interno del distretto della ceramica di Sassuolo.
- L'area necessita di opere di urbanizzazione per accesso ad uno dei lotti comprendenti l'area. Alla data di perizia, la superficie totale era pari a 3.017 mq (di cui 2.000 mq fondiari e 1.017 mq di mappali esterni), dei quali ca. 800 mq di SU.
- Metodo di valutazione: la valutazione si è basata su un prezzo medio di 120 €/mq applicato alla superficie fondiaria del lotto e di 50 €/mq per i mappali esterni. Il valore totale è pari a € 290.000.
- In arco piano sono previste le prime vendite nel 2022 dovute ai lavori di costruzione delle fognature previsti nel 2021 (ca. € 150.000).
- Terreno da urbanizzare.

Si precisa che tra la data di perizia e la data odierna potrebbero essere state effettuate vendite/acquisti di lotti di terreno o porzioni di immobili che, pertanto, non rendono coerenti i dati di perizia con i dati attuali relativi a superfici, €/mq, ecc

Altri terreni (7/8)

Anno/i di vendita

Terreno edificabile a Modena
Via D'Annunzio
Modena

Località	Modena
Categoria	Terreno edificabile a destinazione produttiva
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	1.677 mq
Superficie utilizzabile	1.006 mq (60%)
Valore rimanenza	€ 229.343
Stima importi urbanizzazione	-
€/mq	137
Data perizia	2017

- L'area edificabile è situata in località Villa Freto, nel Comune di Modena, nei pressi del casello autostradale di Modena Nord.
- Il lotto risulta essere già urbanizzato ed insiste su una superficie totale di 1.677 mq con Superficie Utile di 1.006 mq. L'area è oggetto del PRG di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica e privata a destinazione produttiva.
- Metodo di valutazione: per la valutazione è stato utilizzato un prezzo medio di 173 €/mq sulla superficie fondiaria urbanizzata di 1.677 mq (288 €/mq sulla Superficie Utile). Il valore risultante è pari a € 290.000.
- Terreno urbanizzato.

Terreno a destinazione residenziale a Rolo (RE)
Via Falcone
Rolo (RE)

2022

Località	Rolo (RE)
Categoria	Terreno a destinazione residenziale
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	3.302 mq
Superficie utilizzabile	1.200 mq (41%)
Valore rimanenza	€ 262.140
Stima importi urbanizzazione	€ 60.000
€/mq	90
Data perizia	2017

- Il terreno edificabile con destinazione residenziale si trova a Rolo (RE) ed è regolato dal nuovo PSC come ambito periurbano.
- Alla data di perizia, la superficie totale risultava pari a 2.301 mq con una superficie utilizzabile di 1.200 mq. E' stato rilasciato il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione che sono attualmente in corso di realizzazione e sono finite al 50%; il costo residuo è pari a € 60.000, ed è a carico dell'acquirente.
- Metodo di valutazione: applicazione del metodo €/mq individuato in 140 €/mq. All'importo risultante sono stati decurtati gli oneri di urbanizzazione rimanenti e una stima del 10% del valore dell'area edificabile. Il valore risultante è pari a € 229.926.
- In arco piano prevista la vendita integrale del terreno nel 2022, in seguito ai lavori di urbanizzazione previsti nel 2021 (€ 130.000).
- Terreno da urbanizzare.

Si precisa che tra la data di perizia e la data odierna potrebbero essere state effettuate vendite/acquisti di lotti di terreno o porzioni di immobili che, pertanto, non rendono coerenti i dati di perizia con i dati attuali relativi a superfici, €/mq, ecc

Altri terreni (8/8)

Anno/i di vendita

Terreno a destinazione residenziale a Reggiolo (RE)
Via Mozart
Reggiolo (RE)

Località	Reggiolo (RE)
Categoria	Terreno a destinazione residenziale
Piano urbanistico approvato (Y/N)	Y
Superficie fondiaria	1.074 mq
Superficie utilizzabile	700 mq (65%)
Valore rimanenza	€ 245.000
Stima importi urbanizzazione	-
€/mq	228
Data perizia	2017

- Il terreno edificabile a destinazione residenziale si trova nel comune di Reggiolo (RE).
- Si tratta di un lotto a destinazione residenziale completamente urbanizzato, ha una Superficie Fondiaria di 1.074 mq con una capacità edificatoria di 700 mq di Superficie Utilizzabile.
- Metodo di valutazione: applicazione del metodo €/mq individuato in 350 €/mq. All'importo risultante è stato decurtato prudenzialmente un valore corrispondente al 10% del valore dell'area edificabile. Il valore risultante è pari a € 220.500.
- Terreno urbanizzato.

Immobili ex Uni - Imm (1/3)

Anno/i di vendita

Immobile turistico – ricettivo a Padenghe sul Garda (BS)
Via Mazzini
Padenghe sul Garda (BS)

2022

Località	Padenghe sul Garda (BS)
Categoria	Immobili turistico – ricettivi
Superficie totale	1.066 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 2.348.515
€/mq	2.763
Data perizia	2019
Locato (Y/N)	n.d.
Canone annuo	-

- Le unità immobiliari, 10 alloggi e 13 autorimesse, si trovano a Padenghe sul Garda (BS) e fanno parte del complesso turistico residenziale «Gardazzurro».
- Il complesso, articolato in più corpi di fabbrica a due piani fuori terra a totale destinazione turistico residenziale, si trova sulle rive del lago di Garda. E' composto da 10 alloggi per una superficie commerciale totale di 768 mq e da 13 autorimesse. Durante la stagione estiva garantisce flussi di cassa derivanti dalle locazioni stagionali.
- Metodo di valutazione: valore medio di mercato per le residenze pari a 2.670 €/mq (applicato per 768 mq); per le autorimesse valore di 1.000 €/mq (applicato per 268 mq).
- In arco piano 4 unità abitative sono previste in vendita nel 2021 e nel 2022.

Immobile turistico – ricettivo a Magliano (GR)
Loc. Sterpeti
Magliano (GR)

Località	Magliano (GR)
Categoria	Immobili turistico – ricettivi
Superficie totale	139 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 324.159
€/mq	2.147
Data perizia	2019
Locato (Y/N)	n.d.
Canone annuo	-

- Le unità turistico ricettive si trovano a Magliano (GR), posizionate in campagna tra la Maremma e la costa dell'Argentario. La Convenzione con il comune di Magliano stabilisce che devono essere mantenute le destinazioni urbanistiche del complesso immobiliare e deve essere garantita la gestione unitaria delle residenze, in capo ad una società costituita ad hoc con mandato fino al 2021 (rinnovabile).
- Le unità di proprietà di CCFS Immobiliare sono 3 (di totali 151 mq) e fanno parte di una struttura alberghiera ricettiva a 4 stelle, costruita nei primi anni '00 ma in ottimo stato di manutenzione.
- Metodo di valutazione: Il valore delle unità (valore medio di mercato) è stato calcolato in 2.200 €/mq per 150 mq . La stima complessiva è pari a € 325.000.

Si precisa che tra la data di perizia e la data odierna potrebbero essere state effettuate vendite/acquisti di lotti di terreno o porzioni di immobili che, pertanto, non rendono coerenti i dati di perizia con i dati attuali relativi a superfici, €/mq, ecc

Immobili ex Uni - Imm (2/3)

Anno/i di vendita

Immobile residenziale a Marmirolo (RE)

Via Garcia Lorca
Marmirolo (RE)

Località	Marmirolo (RE)
Categoria	Immobili residenziale
Superficie totale	290 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 289.000
€/mq	997
Data perizia	2019
Locato (Y/N)	n.d.
Canone annuo	-

- L'alloggio bifamiliare si trova a Marmirolo (RE), è situato lungo la via Emilia a 3 Km dal centro cittadino. La normativa urbanistica presenta un'ampia possibilità di usi e destinazioni per un ipotetico rinnovo edilizio.
- Il complesso è articolato su un lotto di ca. 700 mq complessivi, presenta due corpi di fabbrica distinti, con abitazioni al primo e al secondo piano con servizi comuni al piano terra e sottotetto; sul retro sono presenti delle autorimesse. L'edificio era al tempo della perizia inabitato e ciò ha favorito il degrado della struttura.
- Metodo di valutazione: la superficie commerciale del complesso (600 mq) è stata valutata 500 €/mq; nel caso in cui si considerasse il valore del terreno edificabile (700 mq), come se i presenti fabbricati fossero demoliti, il valore sarebbe pari a 430 €/mq. In entrambi i casi il valore risultante è di € 300.000.

Autorimessa a Fellegara (RE)

Via Cantine Cavalli
Fellegara (RE)

NO PICTURE AVAILABLE

Località	Fellegara (RE)
Categoria	Autorimessa
Superficie totale	177 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 123.830
€/mq	716
Data perizia	2019
Locato (Y/N)	n.d.
Canone annuo	-

- Le 9 autorimesse si trovano a Fellegara (RE), in una zona direttamente collegata col centro cittadino di Scandiano, una località importante nel distretto industriale della ceramica.
- Le autorimesse (totale 173 mq) sono collocate nel piano seminterrato di un complesso residenziale articolato su più corpi di fabbrica: le unità sono il residuo della commercializzazione del soprastante complesso.
- Metodo di valutazione: 7 autorimesse di minor grandezza sono state valutate a 13.000 €/cad. mentre le altre due, di dimensioni superiori, a 18.000 €/cad. La sommatoria è stata infine arrotondata per difetto a fini cautelativi e risulta pari a € 125.000.

Immobili ex Uni - Imm (3/3)

Anno/i di vendita

Autorimesse a Felino (PR)
Via Perlasca
Felino (PR)

NO PICTURE AVAILABLE

Località	Felino (RE)
Categoria	Autorimesse
Superficie totale	70 mq
Superficie utilizzabile	n.a.
Valore rimanenza	€ 49.270
€/mq	657
Data perizia	2019
Locato (Y/N)	n.d.
Canone annuo	-

- Le autorimesse si trovano a Felino (PR), uno dei maggiori centri provinciali per la lavorazione e la produzione di prodotti alimentari. Sono posizionate a ridosso del centro storico, collegate mediante passaggio pedonale.
- Le autorimesse fanno parte di un complesso immobiliare residenziale articolato in più corpi di fabbrica e rappresentano le unità residue della commercializzazione dello stesso.
- Metodo di valutazione: è stato attribuito a ciascuna unità un valore di mercato di € 13.200, mentre per l'unità di dimensione inferiore di €10.500. La stima complessiva è pari a € 50.000.

Download on the App Store