



Fenice

BP Fenice Invest spa

Fenice è una società indipendente e specializzata che investe prevalentemente in energie rinnovabili. Oltre ad un indubbio vantaggio ambientale, questi impianti non rappresentano solo sono un'alternativa agli asset tradizionali ma rispetto a questi, offrono rendimenti superiori, a lungo termine e prevedibili. L'investimento consente ritorni più alti della media, sfruttando la leva finanziaria presente nelle società di scopo, possibile grazie alla costanza dei flussi nel tempo, creando un asset decorrelato dall'andamento e dagli umori dei mercati finanziari. L'orizzonte temporale del ns investimento e dei ns investitori/soci è di medio/lungo periodo. Gli impianti sono auto-sviluppati o acquistati sul mercato secondario e successivamente portati al massimo standard tecnico disponibile sul mercato attraverso un investimento in R&S continuo sulle tecnologie e modalità operative sfruttabili. La nostra flessibilità, rapidità d'esecuzione, vasta competenza e lunga esperienza si riflettono sulla bontà dei rendimenti e sulla loro costanza nel tempo. Fenice investe in diverse tecnologie rinnovabili (fotovoltaico, mini-eolico, biomassa con teleriscaldamento e idroelettrico) al fine di ridurre il rischio del portafoglio e la variabilità dei flussi di alcune di essi. Inoltre la diversificazione è anche di tipo dimensionale spaziando con potenze da 40 KWp a 999 KWp. Gli impianti sono dislocati in Emilia Romagna e Toscana. Tutto il processo è gestito in completa autonomia da un team con esperienza pluridecennale negli sviluppi e nell'energy.

Storia

La società nasce nel 2002 come società immobiliare (Gorini Immobiliare srl); al termine degli sviluppi immobiliari, nel 2010 viene incorporata la società agricola 33 srl che porta in dote impianti e autorizzazioni che saranno sviluppati e/o ceduti a investitori. La denominazione cambia in Fenice srl, la compagine societaria è allargata e il CDA diviene di 5 membri. Nel 2016 a seguito di operazione di acquisizione e successiva fusione viene acquisita la CGS Energia srl. La compagine societaria è ulteriormente allargata con l'ingresso di nuovi investitori e il cda diviene di 7 membri. La trasformazione in spa a seguito della fusione, la nomina di un collegio sindacale con funzioni di revisione del bilancio consentono maggiori tutele e trasparenza agli investitori oltre alla possibilità di emettere obbligazioni.

Nasce Fenice Invest spa.

Nel 2016 viene anche emesso il primo prestito obbligazionario che prevede 4 tipologie di obbligazioni con diverse durate e rendimenti. Nel 2017 viene rimborsata la 1° tranche, nel 2019 vengono pagate anticipatamente la seconda e la terza tranche. Attualmente solo la 4° è in corso con scadenza 2021. La società ha nel proprio portafoglio 13 impianti distribuiti in 9 SPV (Società di Scopo). La società continua nella sua crescita attraverso lo sviluppo di nuove opportunità e la ricerca di impianti allacciati di taglia media/piccola che per la dimensione ridotta non riscontrano interesse nei fondi di investimento.

PMI innovativa

La società è PMI innovativa dal 2018.

La società ha 2 dipendenti + il Presidente tutti laureati con laurea magistrale ed investe in R&S oltre il 3% dei ricavi. Questo permette di avere accesso a detrazioni fiscali per gli investitori e di avere garanzie dal Fondo Centrale di Garanzia all'80% dell'importo. Esistono altri vantaggi minori.



Fenice

Prospettive

Il Ministero dello Sviluppo Economico con decreto del 4/7/2019 ha riaperto l'incentivazione per energia elettrica prodotta dagli impianti eolici on shore, solari fotovoltaici, idroelettrici, tutte tecnologie in cui Fenice detiene una o più partecipazioni e quindi possiede il know how e le risorse necessarie per lo sviluppo di nuovi impianti, da sola o in partecipazione.

È ns interesse valutare la fattibilità tecnica economica di questi impianti in modo da continuare a crescere nei prossimi anni.

Operazioni negli ultimi 12 mesi

Negli ultimi mesi, al fine di razionalizzare le partecipazioni, semplificare la struttura e preparare la finanza per le nuove acquisizioni, sono state completate le seguenti operazioni

- 1) eliminazione di alcuni fidi di cassa per la troppa onerosità
- 2) riacquisto del prestito convertibile 2016-2021 al fine di aprire il capitale al crowd funding.
- 3) campagna di crowdfunding con un aumento di capitale di 115.000 € al servizio di avvio di nuovi business (più avanti meglio descritti);
- 4) ceduta partecipazione del 40% in Energo ss al superficiario (Sant'Antonio snc) in modo che possa sfruttare l'autoconsumo, il pagamento avverrà in 13 anni. Garanzia con ipoteca sul diritto di superficie a favore di Fenice invest spa.
- 5) cessione della partecipazione in Agrilite srl; valore di cessione per fenice 770.000 € di cui 700.000 € già incassati e 70.000 € da incassare nei prox 3 anni.
- 6) Acquisto 60% Stambazzi investimenti con la collegata Argelato Energy
- 7) rimborsato prestito obbligazionario scadenza 7/2021 per importo di 400.000 € oltre interessi
- 8) Completata la centralizzazione della gestione di tutte le società collegate/controllate/controllanti in Elisabetta Battelli e Nicoleta Pantea; si è internalizzata la gestione delle contabilità e delle tesorerie delle società collegate e controllate, lasciando agli studi esterni solo la gestione della parte fiscale e denuncia dei redditi. L'attività ha portato benefici soprattutto in termine di risalita della cassa dalle controllate e di controllo su tutto il gruppo per la parte finanziaria.
- 9) Buy back su azioni di classe A per un controvalore di circa 20.000 €
- 10) E' stato completato il sito internet, mentre sono già attivi la pagina FaceBook e LinkedIn aziendali.

Sviluppi del prossimo futuro

In attesa della valutazione del decreto di cui sopra e delle opportunità di sviluppo che si presenteranno nei prossimi 3 anni, la nostra società ha deciso di sviluppare i 3 nuovi business che



Fenice

sotto vado meglio ad elencare. L'obiettivo è di trasformarsi da società di investimento, ottimizzazione e gestione di solo impianti ad energie rinnovabili a società che gestisce l'energia a tutto tondo, anche sfociando nell'investimento alternativo.

Ramo 1) Acquisto di impianti direttamente con la società Fenice Invest e non attraverso veicolo (acquisizione diretta dell'asset)

- Acquisto impianto il Pagliaio 200 kw 2° conto energia; (150.000 € + debito)

Trattativa già definita, preliminare completato. Tale acquisizione permetterà di avere un utile pre-tasse direttamente in Fenice di oltre 40.000 € annui e un flusso di cassa di 20.000 € per i prossimi 10 anni che saliranno nel tempo fino a oltre 75.000 € (negli ultimi 2 anni di incentivazione).

Tale acquisizione era stata indicata nella campagna di crowdfunding (che ha raccolto per lo scopo 115.000 € di capitale). Si allega BP finanziario dell'operazione. L'impianto è già stato visitato dal GSE con esito positivo per cui non esistono rischi tecnici da inertizzare ed il TIR dell'operazione è superiore al 15% (vedi BP). L'operazione porta con se anche una ottimizzazione fiscale, data dall'eliminazione delle perdite tipiche di società di gestione holding, e dall'accorciamento della catena (dividendi madre figlia) rispetto ad uno schema holding-SPV. Si ottiene inoltre l'effetto di rialzare i ricavi della società.

Altre trattative in corso su impianti fotovoltaici

Nel mese di Agosto si è acquistato il 12,5% delle quote dell'impianto di Perdasdefogu srl
Impianto incentivato con tariffa 4° conto energia

Loc. Sardegna

potenza 1 mw

l'esborso attuale è di circa 40.000 €, tutto realizzato con risorse proprie (tra spese d'asta, esercizio prelazione, accordi parasociali con socio Andrea Cappelli). L'obiettivo è salire in maggioranza acquistando i pacchetti dei 2 soci residui post asta e di portare alla piena efficienza la società.

Investimento totale previsto 200.000 € per la parte di capitale. L'operazione è realizzata al 50% con il gruppo Righi per cui nel Bp prevediamo investimento per la ns quota fino a 100.000 € per completare il re-wamping dell'impianto con un utile atteso annuo per la ns quota pari a 20.000 € a regime.

Si stanno trattando inoltre l'acquisto di ulteriori quote di SPV e di impianti:

- Acquisto impianto Villa Venti 350 kw 2° conto energia (170.000 € + debt)
- Acquisto quote società Biancolino srl, trattativa completata con Le Cave srl per acquisto 13,4% a 65.000 € ed in corso con Ca del fiume del 24,9% (quota fenice attuale = 0% quota post acquisizione 13% circa, immaginando esercizio della prelazione da parte dei soci Righi e Baronio. Investimento 65.000 € e utile annuo atteso 13.000 €

Ramo 2) investimenti su efficienza energetica su edifici/reti comunali

Gli interventi di riqualificazione energetica sono stati individuati sulla base di precise **diagnosi energetiche** già effettuate che hanno permesso di identificare la miglior soluzione rispetto agli obblighi normativi. Ciò ai fini di garantire una maggiore sostenibilità ambientale ed economica e di ridurre notevolmente i costi energetici. Il vantaggio è ripartito tra fruitore (a cui spetterà l'impianto a fine investimento – 10/15 anni) e investitore di capitale. Gli interventi prevedono l'installazione



Fenice

di tecnologie volte all'**autoproduzione**, (es. cogeneratore, pompa di calore ad alto rendimento, impianti fotovoltaici ecc...), una parte destinata **alla riduzione dei consumi** (l'illuminazione a LED ad esempio), **ed una parte di consumo** (es. colonnina per la ricarica di auto elettriche). Gli interventi permetteranno anche di accedere a diversi incentivi che miglioreranno la sostenibilità economica del progetto. Questi includono **titoli di efficienza energetica** riconosciuti ad esempio per un periodo di 10 anni a fronte dell'installazione del cogeneratore, **una detrazione fiscale** pari al 65% del costo di installazione della caldaia ecc.... **Ulteriori incentivi** che verranno richiesti includono i trasferimenti legati al **conto termico** per 5 anni e possibili **contributi regionali** a fondo perduto.

La società ha investito nell'operazione Piemonte Wey come investitore professionale con un esborso di 7.500 € attraverso la piattaforma di crowdfunding Ecomill.

Tale investimento pilota permette alla società di entrare nel mondo del risparmio energetico come investitore di capitale.

WE(Y) è una società veicolo creata dai tre soci fondatori sotto forma di start up innovativa e capitalizzata in parte tramite equity crowdfunding. Il suo principale scopo è quello di svolgere un **intervento di efficienza energetica** presso il centro fisioterapico che sta attualmente sorgendo a Chieri, di proprietà di Reabilitiamo. Grazie alla capitalizzazione raccolta dai soci fondatori e dall'equity crowdfunding WE(Y) sottoscriverà un prestito bancario che permetterà di realizzare l'intervento di riqualificazione energetica dell'edificio. A sua volta, il centro fisioterapico si impegna a pagare alla società veicolo un canone (**noleggio operativo**) per un periodo di 16 anni. Grazie al canone pagato da Reabilitiamo, WE(Y) recupererà l'investimento iniziale e sarà in grado di generare un ritorno per i suoi soci. Questo investimento permette alla società di incassare un utile medio annuo di circa 1000 € tra quote di classe B e quote di classe A.

<https://www.ecomill.it/progetto/?progetto=10805>

L'operazione è propedeutica ad una operazione più importante a Castelnuovo de Monti (RE) che a fronte di un investimento di circa 150.000 € porterà utili da 11.000 e a 43.000 €/annui con un IRR previsto di circa il 13% sul capitale investito con una durata di 16,5 anni.

Si allega BP.

Trattasi di operazione di efficientamento su rete comunale che di nuovo prevede:

- illuminazione pubblica a led
- colonnine per auto
- impianto fotovoltaico per parcheggio
- ecc...

Ramo 3) club deal su sviluppo immobiliare

Il veicolo immobiliare (società srl) a cui si intende partecipare, nel processo di costruzione del portafoglio immobiliare oggetto di questo nuovo ramo, intende applicare un concetto innovativo. Investirà anche in immobili di origine problematica, con destinazione d'uso anche direzionale, suscettibili di riconversione e/o valorizzazione con strumenti tipo coworking e smart working.

La società intende ritornare con poche mirate operazioni, in collaborazione con partner del territorio Romagnolo, sull'investimento immobiliare solo con operazioni di piccolo taglio e ad alto rendimento.

Il rendimento viene dal fatto di poter acquistare grazie alla disponibilità dei soci che compongono il "club" alcuni NPL immobiliari per poi sviluppare la costruzione e la vendita con o senza leva finanziaria sull'operazione in oggetto.



Fenice

In tal senso si stanno stilando i primi accordi per l'acquisizione di:

- 1) lotto residenziale NPL da Unicredit banca a Cesena (in "club deal") con immobiliari e sviluppatori di spicco della zona romagnola con un investimento di 600.000 € per l'acquisto del terreno (valore di carico Unicredit di circa 2 mln € che per la differenza si accorderà con la vecchia proprietà esecutata) al fine di costruire 14 appartamenti da rivendere a mercato (con un investimento da realizzare in più tranches di circa ulteriori 1,2 mln €). L'investimento sarà effettuato senza richiedere finanziamenti bancari e con apposita società di scopo. Capitale destinato all'operazione da parte di Fenice 50/100 k € a seconda si ricorra o meno alla leva finanziaria (sulla SPV) con rendimenti senza leva di circa il 10% (10.000 €/y) e 16% in caso di ricorso alla leva finanziaria da parte della srl veicolo (8.000 €/y).

Fenice nel suo CDA ha 5 consiglieri con conoscenze di sviluppi immobiliari o di costruzioni residenziali e quindi con specifiche competenze nei target di riferimento ed in passato ha svolto questa attività uscendo in tempo prima del crollo del mercato (ultima operazione a Bologna anno 2010). Il rendimento atteso è di circa l'6% annuo (400.000 € = 350 debt + 50 equity) sul totale operazione e del 40% sull'equity investito (50.000 €).

Di seguito vengono divise le operazioni tra quelle già oggetto della attuale attività rispetto a quello che invece è già attività di core business al fine di meglio poter valutare l'impatto della diversificazione.

Ramo 4) investimenti in fondi alternativi (Venture Capital e Private equity)

Proseguendo nella diversificazione di cui si diceva sopra, abbiamo incontrato alcuni fondi disponibili a ricevere i ns investimenti

- Azimut Libera impresa,
- Vertis
- P101
- HAT
- Ecc...

L'idea è quella di investire via via dei gettoni nei vari fondi per avere flussi continui a fine investimento anche considerando il tempo di investimento di queste particolari attività (10 anni tipicamente).

Ci attendiamo un rendimento superiore al 10% per queste asset class ma per le ns valutazioni consideriamo questa %

Immaginiamo per il 1° anno una quota di investimenti pari a 100/150.000 € a salire negli anni successivi fino a 500.000 €/anno

ECONOMICS dei 4 rami nuovi

Per innovativo, si intende un business nuovo rispetto al passato

Ramo 1 innovativo

Investimento Pagliaio	150.000	Utile annuo medio att.	36.500 €
-----------------------	---------	------------------------	----------

Ramo 2 innovativo



Fenice

Investimento Piemonte WEy	7.500	Utile annuo medio att.	1.000 €
Investimento Castelnuovo	150.000	Utile annuo medio att.	27.000 €

Ramo 3 innovativo

Investimento Club Deal	50.000	Utile annuo medio att.	8.000 €
------------------------	--------	------------------------	---------

Ramo 4 innovativo

Investimento in PE e VC	150.000	Utile annuo medio att.	15.000 €
-------------------------	---------	------------------------	----------

Altri investimenti

Ramo 1

Investimento Perdasdefogu	100.000	Utile annuo medio atteso	20.000 €
Investimento Biancolino	65.000	Utile annuo medio att.	13.000 €
Totale investimento	672.500	Utile medio annuo att.	120.500 €

Già realizzato con risorse proprie **47.500**

Da realizzare **625.000 €**

Richiesta:

Considerando una liquidità disponibile presso la ns società di circa 150.000 € a cui si aggiungono gli utili e le restituzioni prestiti, dalle società partecipate, previste per il 2019 pari a 150.000 €, al fine di poter completare la copertura degli investimenti sopra elencati entro la metà del 2020, richiediamo la fattibilità di una serie di emissioni di SFP (o quello che si riterrà più idoneo) con le seguenti caratteristiche:

- durata legata alla tipologia di investimento a cui sono correlati
- se generici, di durata pari a 5 anni
- che remunerino l'investitore con la % di rendimento ottenuta dallo specifico investimento da cui saranno detratti i costi di gestione del capitale (20% dell'extra rendimento oltre il 3%?)

Essendo la società una PMI innovativa, tale investimento potrebbe essere garantito attraverso il Fondo centrale di Garanzia con copertura pari all'80% dell'emesso.

Cordiali saluti

Mauro Gorini

Mercato Saraceno, 12/11/2019