

FINREGG S.P.A.

Sede in VIA ENRICO TOTI N.2 -20123 MILANO (MI) Capitale sociale Euro 2.928.628,00 i.v.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2019

Signori Azionisti,

il bilancio chiuso al 31.12.2019, che sottoponiamo alla Vostra approvazione, formato dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, è stato redatto in osservanza delle disposizioni in materia previste dal Codice Civile, nonché dalle successive disposizioni di legge, integrative e modificative.

Il bilancio chiuso al 31/12/2019 riporta un risultato positivo pari a Euro 2.416.846, dopo aver effettuato ammortamenti per l'importo di Euro 1.849.570 ed aver rilevato imposte per Euro 157.751.

Lo scenario economico

Nel 2019 il **contesto macroeconomico globale**, anche a causa dell'incertezza della politica commerciale e delle tensioni geopolitiche si è indebolito nonostante verso fine anno si siano attenuati i rischi di un inasprimento delle dispute tariffarie tra USA e Cina. L'economia mondiale ha registrato un incremento del PIL del 2,9%, rispetto al +3,6% registrato nel 2018.

Nell'insieme dei **Paesi avanzati** il tasso di crescita del PIL ha segnato una flessione (+1,7% a fronte del +2,2% nel 2018), e, analogo è stato il trend dell'insieme dei **Paesi emergenti** (+3,7% a fronte del +4,5% nel 2018).

Anche la crescita negli **Stati Uniti** ha fatto registrare una flessione (+2,3% rispetto al +2,9% registrato nel 2018); l'economia del **Regno Unito** è rimasta in fase espansiva mantenendo una crescita costante rispetto all'anno precedente pari al +1,3%, nonostante la perdurante incertezza sulle conseguenze della *Brexit*; in **Giappone** si segnala una accelerazione della crescita (+ 1,0% rispetto al +0,3% registrato nel 2018). Anche nei principali **Paesi Emergenti** si è registrata una decelerazione nella variazione del PIL; in **Russia** +1,1% rispetto al +2,3% registrato nel 2018; in **India** +4,8% rispetto al 6,8% registrato nel 2018; in **Brasile** +1,2% rispetto al 1,3% registrato nel 2018; in **Cina** + 6,1% rispetto al 6,6% registrato nel 2018.

L'inflazione per i paesi appartenenti all'area OCSE è aumentata, attestandosi all'1,8%, in particolare sull'onda della elevata inflazione dei prezzi alimentari in alcune economie emergenti (in particolare Cina e India). Tuttavia, in prospettiva, le spinte inflazionistiche a livello mondiale dovrebbero rimanere contenute.

Le **quotazioni petrolifere** sono aumentate a fine del 2019 e sono state sostenute inizialmente da un maggiore ottimismo dei mercati riguardo il raggiungimento di un primo accordo commerciale tra Stati Uniti e Cina e, in seguito, dall'intesa sul razionamento della produzione da parte dei paesi OPEC Plus (*paesi OPEC Più Russia*). A fronte di un'espansione dell'offerta da parte dei paesi non aderenti all'OPEC e di una debolezza di fondo della domanda, all'inizio di dicembre 2019 i paesi OPEC Plus si sono accordati per incrementare i tagli alla produzione e per concedere ai singoli Stati membri la possibilità di intraprendere ulteriori tagli su base volontaria. I mercati petroliferi dovrebbero comunque mantenersi ampiamente forniti.

Il prezzo delle **materie prime non energetiche** è lievemente aumentato dato il rialzo sia dei prezzi dei metalli sia di quelli dei beni alimentari.

Nell'**Area EURO** la crescita economica si è notevolmente indebolita facendo segnare un incremento medio del PIL dell'1,2% (a fronte del 1,9% del 2018). In tutte le maggiori economie dell'Area Euro il tasso di crescita del PIL ha subito significative decelerazioni; in **Francia**: +1,3% rispetto al +1,7% registrato nel 2018; in **Germania** +0,5% rispetto al +1,5% registrato nel 2018; in **Spagna** +2,0% rispetto al +2,4% registrato nel 2018; in **Italia** +0,3% rispetto al +0,8% registrato nel 2018.

L'**inflazione** su dodici mesi misurata sullo IAPC (*Indice Armonizzato dei Prezzi al Consumo*) è salita a dicembre 2019 all'1,3%, sospinta principalmente dall'incremento della componente energetica. Le misure "non convenzionali" di stimolo monetario della BCE sono proseguite con il programma di acquisto di titoli dell'Eurosistema (*Expanded Asset Purchase Programme (APP)*). Il Consiglio Direttivo della BCE ha deciso di lasciare invariati i tassi di interesse di riferimento e si attende che essi si mantengano su livelli pari o inferiori a quelli attuali finché le prospettive di inflazione non convergeranno saldamente su di un livello sufficientemente prossimo al 2%. A tale scopo la BCE ha annunciato che continuerà ad effettuare acquisti nell'ambito del programma APP fino a che sarà necessario ed in particolare continuerà a farlo per un

prolungato periodo di tempo successivamente alla data in cui inizierà ad aumentare i tassi di interesse di riferimento e, in ogni caso, fino a quando necessario per mantenere condizioni di liquidità favorevoli ed un ampio grado di accomodamento monetario.

Nel corso del 2019 gli **indici azionari** nei principali paesi avanzati ed emergenti sono saliti in particolar modo nell'ultimo trimestre dell'anno beneficiando di un maggiore ottimismo sui negoziati USA – Cina. La volatilità implicita dei mercati azionari è scesa.

Nel corso del 2019 anche l'indice generale della **Borsa Italiana** ha segnato un notevole incremento (+29%) ed anche in questo caso sono stati determinanti i positivi sviluppi nelle trattative commerciali USA-Cina, oltre alla pubblicazione di alcuni dati macroeconomici superiori alle attese per il complesso dell'area Euro. L'indice del comparto bancario è aumentato di più di quello generale di borsa in concomitanza con una riduzione dei premi sui *credit default swap* (CDS) delle maggiori banche. La volatilità degli indici di borsa è rimasta su livelli contenuti.

Per quanto riguarda il **quadro economico generale, in Italia** la crescita dell'economia ha segnato un marcato rallentamento (+0,3% rispetto al +0,8% del 2018). Dal lato della domanda, nonostante la decelerazione delle esportazioni, il calo delle importazioni ha determinato un contributo positivo della domanda estera netta. Dal lato dell'offerta di beni e servizi, la crescita del valore aggiunto è stata sostenuta nel settore delle costruzioni, modesta nei servizi, mentre l'agricoltura e le attività manifatturiere hanno subito una contrazione.

Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le **esportazioni** di beni e servizi sono aumentate dell'1,2% e le **importazioni** sono diminuite dello 0,4%. La domanda nazionale, al netto delle scorte, ha contribuito positivamente alla crescita del Pil per uno 0,4%. L'apporto della domanda estera netta è stato positivo per lo 0,5%, mentre la variazione delle scorte ha contribuito negativamente per lo 0,6%. A livello settoriale, il valore aggiunto ha registrato aumenti in volume nelle costruzioni (+2,6%) e nelle attività dei servizi (+0,3%); è in calo nell'agricoltura, silvicoltura e pesca (-1,6%) e nell'industria in senso stretto (-0,4%).

Il saldo primario (indebitamento netto meno la spesa per interessi) misurato in rapporto al Pil, è stato pari al +1,7% (+1,5% nel 2018).

Gli **investimenti fissi lordi**, seppure in rallentamento, registrano un incremento dell'1,4% (+3,1% nel 2018). Si sono registrati incrementi per tutte le componenti, con un incremento dello 2,6% per gli investimenti in costruzioni, dello 0,8% per i prodotti della proprietà intellettuale, dello 0,4% per gli investimenti in mezzi di trasporto e dello 0,2% per quelli in macchinari ed attrezzature.

Per quanto concerne i **conti pubblici**, l'indebitamento netto della Amministrazione Pubblica in rapporto al PIL è stato pari al -1,6% (rispetto al -2,2% del 2018) ed in valore assoluto l'indebitamento è di 29.301 milioni di euro, in diminuzione di circa 9,5 miliardi rispetto a quello dell'anno precedente. Il **Debito Pubblico** in rapporto al PIL è rimasto pressoché costante pari al 134,8%.

Le unità di lavoro sono aumentate dello 0,3% e sono strettamente legate all'aumento dei dipendenti (+0,4%), mentre restano sostanzialmente invariate le unità di lavoro indipendenti. I redditi da lavoro dipendente e le retribuzioni lorde sono cresciute rispettivamente del 2% e dell'1,7%.

Complessivamente l'anno 2019 si caratterizza per un nuovo aumento dell'occupazione, sia nei valori assoluti sia nel tasso. Inoltre, al calo della disoccupazione si associa la diminuzione del numero di inattivi ed in particolare il **tasso di disoccupazione**, a fine 2019, è pari al 9,8% (mentre nel 2018 era pari al 10,3%) e rispecchia un aumento del tasso di occupazione (pari al 59,2% rispetto al 58,6% del 2018).

L'**inflazione**, che nel 2019 registra una crescita dello 0,6% (dimezzando quella del 2018, pari a +1,2%), mostra una decelerazione graduale: nel primo trimestre del 2019 si porta a +1,0%, per rallentare ulteriormente nei trimestri successivi attestandosi a +0,3% nel quarto trimestre dell'anno. Anche la componente di **fondo dell'inflazione**, al netto dei beni energetici e degli alimentari freschi, ha rallentato (da +0,7% del 2018 a +0,5% nel 2019).

Mutamenti dello scenario economico nei primi mesi del 2020 – Prospettive a breve termine

L'economia mondiale sta affrontando una contrazione economica che per entità e rapidità non ha precedenti in tempi di pace. Le misure adottate per il contenimento della diffusione del coronavirus (COVID-19) hanno provocato un arresto di gran parte dell'attività economica in molti paesi del mondo. Gli indicatori del clima di fiducia dei consumatori e delle imprese segnano un drastico calo, che suggerisce una netta contrazione della crescita economica e un forte deterioramento delle condizioni nel mercato del lavoro.

Nel *forecast*, dell'aprile 2020, il **Fondo Monetario Internazionale** ha rivisto al ribasso i tassi di crescita del 2020 dell'**economia mondiale** stimando una decisa contrazione rispetto al 2019 (-3,0% a fronte di +2,9% del 2019); nel dettaglio il FMI ha previsto una contrazione del -5,9% per gli **Stati Uniti**, una contrazione del -7,5% del ciclo economico dell'**Area Euro**; per quanto riguarda l'**Italia**, il Fondo monetario internazionale ha previsto una contrazione del Pil per il 2020 pari al -9,1% e per il 2021 una crescita del PIL pari al 4,8%. E' previsto

inoltre un decremento anche per l'economia del **Giappone** (-5,2%) e del **Regno Unito** (-6,5%). Per quanto riguarda i paesi emergenti il FMI ha previsto per l'anno 2020 un deciso decremento dell'economia della **Russia** (-5,2%), dei paesi dell'**America Latina** (-5,2%), mentre ha previsto un lieve incremento per la **Cina** e per l'**India** rispettivamente pari al 1,2% ed al 1,9%.

L'andamento della gestione nei settori in cui opera la società

L'attività svolta dalla Società, che nel suo complesso può essere definita di "family office", è stata caratterizzata principalmente dai seguenti eventi, che sono illustrati con riferimento ai vari aspetti gestionali.

1. – Attività finanziaria di gestione di partecipazioni industriali strategiche

1.1.- Investimenti

Nel corso dell'esercizio in commento sono state acquisite sul mercato azionario ulteriori n. 224.500 azioni della società controllata Vimi Fasteners S.p.A. al prezzo complessivo di Euro 522.563; in tal modo la partecipazione nella società controllata Vimi Fasteners S.p.A. è passata dal 52,45% del 31.12.2018 al 54,14% del 31.12.2019. Nell'esercizio è stato inoltre incrementato per Euro 230.000 il finanziamento fruttifero concesso alla società controllata Nuova Nabila s.r.l., finanziamento che alla chiusura dell'esercizio ammonta ad Euro 2.650.000

1.2.- Dividendi da società controllate e da altre partecipazioni strategiche

Nel 2019 nessuna società controllata ha deliberato di distribuire dividendi.

Nel corso dell'esercizio in commento la società partecipata Comer Industries S.p.A. ha deliberato di distribuire dividendi per Euro 12,2 milioni, pertanto alla società sono spettati dividendi per Euro 1.020 mila, che sono stati rilevati a conto economico dell'esercizio 2019.

1.3. - Erogazione di finanziamenti nell'ambito del Gruppo

Nel corso dell'esercizio 2019 la società ha continuato ad erogare un finanziamento fruttifero a favore della controllata Nuova Nabila s.r.l., che alla chiusura dell'esercizio ammonta ad Euro 2.650.000.

Nel Bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 figurano interessi attivi sui finanziamenti concessi alle società controllate di scarsa rilevanza (nel 2019 Euro 15.253, mentre nel 2018 erano stati pari ad Euro 17.022).

In sintesi, nel corso dell'esercizio in commento l'attività finanziaria di gestione delle partecipazioni industriali strategiche ha prodotto i seguenti risultati, in termini di ricavi e altri proventi (con il confronto dell'esercizio precedente):

Tipologia	31/12/2019	31/12/2018
Plusvalenze da realizzo partecipazioni strategiche	€ 0	€ 12.486.679
Dividendi da società controllate	€ 0	€ 247.500
Dividendi da altre partecipazioni strategiche	€ 1.020.000	€ 525.000
Interessi su finanziamenti a società controllate	€ 15.253	€ 17.022
Totale ricavi e proventi derivanti dall'attività di gestione di partecipazioni industriali strategiche	€ 1.035.253	€ 13.276.201

2.- Attività immobiliare

2.1. – Contratti di locazione

Nel corso del 2019 la maggior parte del patrimonio immobiliare è stato concesso in locazione alla società Comer Industries S.p.A., in forza di diversi contratti di locazione, aventi ad oggetto cinque complessi immobiliari ad uso produttivo di beni e servizi ubicati nei comuni di Reggiolo (RE), Cavriago (RE) e Pegognaga (MN).

Nel corso dell'esercizio in commento è proseguita la locazione temporanea alla società controllata Vimi Fasteners S.p.A. del complesso immobiliare ad uso produttivo, sito in Reggiolo (RE), via Magellano n.24-26, iniziata nell'esercizio precedente, che è cessata a fine settembre 2019 con l'inizio della locazione del nuovo complesso immobiliare ad uso produttivo in Novellara, via Alessandrini, adiacente al fabbricato di proprietà.

I ricavi da affitti attivi sono stati complessivamente pari ad euro 3.145.296. L'incremento di Euro 256.700, rispetto all'esercizio precedente, dipende principalmente dal maggior effetto a conto economico della stipula nel 2018 del contratto di locazione temporanea con la società controllata Vimi Fasteners S.p.A., oltre alla stipula nel 2019 del nuovo contratto di locazione relativo al nuovo complesso immobiliare ad uso produttivo in Novellara, via Alessandrini sempre con la società controllata Vimi Fasteners S.p.A..

2.2.- Contributi in conto capitale

Nel corso degli esercizi precedenti la società ha ottenuto dalle Regioni competenti (Lombardia, in relazione ai fabbricati industriali siti in Pegognaga (MN) e Moglia (MN) ed Emilia-Romagna, in relazione ai fabbricati industriali siti in Reggio Emilia (RE), via Fermi e via Magellano n.37) il riconoscimento di consistenti contributi, per indennizzo dei danni provocati agli immobili di proprietà della società dal grave sisma che ha colpito l'Emilia nel 2012. Inoltre, sempre nel corso di un precedente esercizio, la società ha presentato domanda ed ha ottenuto un ulteriore contributo, da godere sotto forma di credito d'imposta, ai sensi del D.L. 83/2012 e D.M. 23.12.2013, in relazione alle spese sostenute per il sisma e non coperte da alcun altro contributo.

Infine, sempre in esercizi passati, la società ha richiesto ed ottenuto alcuni contributi/incentivi per investimenti in impianti di produzione di energia termica da fonti rinnovabili ed interventi di efficienza energetica.

Tutti questi contributi sono stati rilevati a conto economico con un criterio sistematico, gradualmente lungo la vita utile dei cespiti cui si riferiscono i contributi, utilizzando la tecnica dei risconti passivi, essendo risultati commisurati al costo delle immobilizzazioni materiali, cui si riferiscono i contributi.

Le quote complessivamente riferibili all'esercizio 2019 di detti contributi ammontano ad Euro 503.598.

In sintesi, nel corso dell'esercizio in commento la gestione dell'attività immobiliare ha prodotto i seguenti risultati, in termini di ricavi e altri proventi (con il confronto dell'esercizio precedente):

Tipologia	31/12/2019	31/12/2018
Canoni di locazione	€ 3.145.296	€ 2.888.596
Contributi in conto capitale	€ 503.598	€ 503.598
Totale ricavi e proventi derivanti dall'attività immobiliare	€ 3.648.894	€ 3.392.194

3.- Attività di gestione del capitale finanziario

A partire dall'esercizio 2017 la società si è trovata a disporre di significativi mezzi finanziari, che ha investito con l'obiettivo di ottenere un rendimento finanziario, compatibile con l'obiettivo primario di salvaguardare il capitale investito.

Si riportano di seguito gli investimenti in essere al 31/12/2019, suddivisi per tipologia di investimento (dati in euro con il confronto dell'esercizio precedente):

Tipologia	31/12/2019	31/12/2018
Titoli azionari	€ 3.495.436	€ 3.863.319
Polizze assicurative	€ 30.179.526	€ 29.285.317
Investimenti diversi	€ 3.668.944	€ 995.000
Totale investimenti dell'attività di gestione del capitale finanziario (riclassificati nelle attività che non costituiscono immobilizzazioni)	€ 37.343.906	€ 34.143.636
Fondo di investimento mobiliare chiuso	€ 332.602	€ 311.556
SFP Arventia – Umbra Group	€ 2.790.160	€ 0
Totale investimenti dell'attività di gestione del capitale finanziario (riclassificati nelle immobilizzazioni finanziarie)	€ 3.122.762	€ 311.556
Totali investimenti dell'attività di gestione del capitale finanziario	€ 40.466.668	€ 34.455.192

Agli investimenti iscritti nelle attività che non costituiscono immobilizzazioni si aggiungono gli ulteriori investimenti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie – e non tra le attività finanziarie del circolante – in considerazione dell'ottica di medio-lungo periodo che tali investimenti hanno per la società.

Tali investimenti sono storicamente costituiti dalle quote sottoscritte e versate ad un fondo di investimento mobiliare chiuso ("Fondo Innogest Capital"; si tratta di un fondo di investimento, gestito da Innogest Capital SGR S.p.A.) che investe la propria raccolta in "small-mid-cap" non quotate.

Nel bilancio al 31.12.2019 tale attività risulta appostata, coerentemente con il valore comunicato dal gestore del fondo, per un valore netto di Euro 332.602, pari alla differenza tra il valore di costo di Euro 695.076 (valore al netto dei rimborsi ricevuti) ed il valore del relativo fondo rettificativo di Euro 362.474. Il trend negativo registrato nel corso del 2019 ha comportato la rilevazione di un'ulteriore svalutazione per Euro 18.954

Si informa che, in data 9 aprile 2019 il Consiglio di Amministrazione di Innogest SGR SpA ha provveduto a deliberare la liquidazione del fondo Innogest Capital.

La durata del Fondo era stata originariamente fissata in dieci anni a partire dalla data del primo closing, ma il 30 marzo 2015 il Consiglio di Amministrazione di Innogest, preso atto del parere favorevole espresso da investitori, ha deliberato di prorogare l'estensione della durata del Fondo di ulteriori tre anni, dal 10 aprile 2016 al 10 aprile 2019.

Nella fase di liquidazione del Fondo, la SGR procederà alla dismissione dei titoli eventualmente rimasti

invenduti, con le modalità e le tempistiche che riterrà più opportuni al fine di massimizzare il ritorno derivante dalla vendita di tali titoli.

La SGR potrà effettuare investimenti successivi a difesa dei titoli del fondo nei limiti della liquidità del fondo (come anche eventualmente accresciuta da dismissioni) ovvero richiedendo versamenti agli investitori nei limiti dell'impegno di investimento residuo.

A tal riguardo si ricorda che il contratto, stipulato nel 2007, prevedeva l'impegno a sottoscrivere quote per un controvalore di Euro 1.000.000; alla chiusura dell'esercizio, in conformità agli accordi presi, erano state sottoscritte quote per un controvalore di Euro 917.760 (Euro 877.760 al 31.12.2018).

Il *team* di gestione del Fondo ha elaborato una strategia di disinvestimento che prevede la dismissione dell'intero portafoglio entro la prima metà dell'esercizio 2021.

Il percorso di smobilizzo ritenuto più interessante per alcune società sarà indubbiamente la quotazione su mercati primari che permetterà di massimizzare il valore delle società stesse, con evidenza di un conseguente plusvalore che verrà contabilizzato al momento del realizzo.

Nel corso dell'esercizio la società ha inoltre acquisito per Euro 2.790.160 titoli in Arventia Group che è una realtà che raggruppa investitori in capitale di rischio di Piccole Medie Imprese (PMI): nel corso dell'anno 2019 Arventia Group ha effettuato un investimento in strumenti finanziari partecipativi in una società (Umbra Group) che opera nel settore dell'*aerospazio*; anche tale investimento è stato iscritto tra le immobilizzazioni finanziarie – e non tra le attività finanziarie del circolante – in considerazione dell'ottica di medio-lungo periodo che tale investimento ha per la società.

Nel corso dell'esercizio la gestione delle suddette attività ha prodotto i seguenti risultati:

a) risultati derivanti dalla gestione degli investimenti (frutti):

Tipologia	31/12/2019	31/12/2018
Dividendi da titoli azionari	€ 216.859	€ 23.050
Proventi diversi da titoli non azionari	€ 105.741	€ 9.940
Totali	€ 322.600	€ 32.990

b) risultati derivanti dall'attività di compravendita degli investimenti:

Tipologia	31/12/2019	31/12/2018
Plusvalenze da cessione di titoli azionari	€ 479.727	€ 241.335
Plusvalenze da cessione di titoli non azionari	€ 0	€ 13.515
Minusvalenze da cessione di titoli non azionari	€ 0	(€ 5.700)
Totali	€ 479.727	€ 249.150

c) risultati derivanti dalla valutazione degli investimenti per adeguamento al valore di mercato alla chiusura dell'esercizio:

Tipologia	31/12/2019	31/12/2018
Plusvalenze da valutazione di titoli azionari	€ 114.349	€ 12.146
Plusvalenze da valutazione di titoli non azionari	€ 980.159	€ 398.302
Minusvalenze da valutazione di titoli azionari	(€ 262.005)	(€ 742.853)
Minusvalenze da valutazione di titoli non azionari	(€ 30.960)	(€ 506.554)
Totali	€ 801.543	(€ 835.059)

Alla luce di quanto sopra esposto, appare di tutta evidenza come il risultato complessivo dell'esercizio in commento della gestione degli investimenti finanziari che non costituiscono immobilizzazioni sia stato influenzato in misura determinante dal recupero nel 2019 dell'andamento negativo dei mercati finanziari del 2018, che soprattutto a fine anno avevano attraversato una situazione di eccezionale turbolenza, segnando quotazioni fortemente al ribasso.

4- Costi e oneri della gestione4.1 – Costi diretti

4.1.1. – Costi ed oneri dell'attività immobiliare

Tipologia	31/12/2019	31/12/2018
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	€ 1.843.870	€ 1.624.129
Imposte riferibili al patrimonio immobiliare (Imu-Tasi)	€ 323.669	€ 308.621
Spese di manutenzione ordinaria fabbricati e impianti	€ 224.226	€ 56.647
Assicurazioni sugli immobili	€ 34.830	€ 25.738
Spese condominiali	€ 5.404	€ 5.463
Minusvalenza da abbattimento fabbricato	€ 0	€ 171.742
Totali costi ed oneri dell'attività immobiliare	€ 2.431.999	€ 2.192.340

I principali costi della società sono rappresentati dagli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali, da riferirsi principalmente alla componente immobiliare, di complessivi Euro 1.843.870 (con un incremento di quasi il 14% rispetto all'esercizio precedente), incrementatasi anche in ragione dei rilevanti investimenti dell'esercizio.

Generalmente per le medesime ragioni risultano altresì in aumento le imposte riferibili al patrimonio immobiliare (Imu-Tasi) di complessivi Euro 323.669, le spese di manutenzione ordinaria di fabbricati ed impianti, pari complessivamente ad Euro 224.226 e le spese di assicurazione del patrimonio immobiliare di Euro 34.830, mentre sono sostanzialmente invariate le spese condominiali di Euro 5.404.

Sempre con riferimento all'attività immobiliare, nell'esercizio è venuta meno la significativa minusvalenza di Euro 171.742, rilevata nell'esercizio precedente in relazione all'abbattimento del fabbricato sito in Novellara (RE), operazione preliminare al progetto di costruzione di nuovo fabbricato industriale.

4.1.2. – Costi ed oneri dell'attività di gestione del capitale finanziario

Tipologia	31/12/2019	31/12/2018
Commissioni connesse agli investimenti finanziari	€ 151.185	€ 54.212
Imposte e tasse connesse agli investimenti finanziari (tobin-tax)	€ 2.597	€ 10.400
Totali costi ed oneri dell'attività di gestione del capitale finanziario	€ 153.782	€ 64.612

L'incremento registrato nei costi diretti dell'attività di gestione del capitale finanziario è da porre in relazione all'aumento di tale attività nell'esercizio in commento rispetto a quella svolta nell'esercizio precedente.

4.2. – Costi indiretti (spese generali)

I restanti costi della società sono da considerarsi "spese generali", ovvero riferibili indistintamente a tutte le attività svolte dalla società

4.2.1. – Costi relativi al personale dipendente

Tipologia	31/12/2019	31/12/2018
Costi per il personale dipendente	€ 267.249	€ 250.196
Altri oneri connessi al personale	€ 1.397	€ 1.995
Totali costi relativi al personale dipendente	€ 268.646	€ 252.191

Nell'esercizio 2019 i costi complessivamente riferibili al personale dipendente ammontano ad Euro 268.646 e risultano in leggero aumento rispetto all'esercizio precedente (+6,5%), a causa dei miglioramenti salariali previsti nei contratti di lavoro.

4.2.2. – Altri costi indiretti (spese generali), ivi compreso gli oneri finanziari

Tipologia	31/12/2019	31/12/2018
Spese di consulenza	€ 118.839	€ 286.331
Compensi agli amministratori	€ 150.800	€ 156.400
Altri costi indiretti (spese generali)	€ 190.251	€ 207.235
Totali altri costi indiretti	€ 459.890	€ 649.966

Tra gli altri costi indiretti (spese generali) si segnalano le spese per consulenza di Euro 118.839, in diminuzione

di oltre il 58% rispetto all'esercizio precedente, i compensi spettanti agli amministratori della società di Euro 150.800, in lieve decremento rispetto all'esercizio precedente (-3,6%) e gli altri costi generali di Euro 189.149, in leggero decremento rispetto all'esercizio precedente (-8,2%), a causa in particolare del decremento del deciso decremento degli oneri finanziari solo parzialmente compensato dalle maggiori liberalità concesse nell'esercizio.

5.- Modificazioni nella struttura patrimoniale, Investimenti e Disinvestimenti

5.1.- "Mezzi propri"

Nel corso dell'esercizio i cosiddetti "mezzi propri" (Euro 89.469.894) sono aumentati di Euro 416.843 per effetto di:

- appostazione dell'utile netto dell'esercizio 2019 per Euro 2.416.846;
- rettifica negativa della riserva per arrotondamento all'unità di Euro per Euro 3;
- distribuzione di dividendi per Euro 2.000.000.

Il Patrimonio Netto, sia nella sua configurazione iniziale (Euro 89.053.051) che in quella finale (Euro 89.469.894), è esposto in Bilancio al netto della "Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio" per Euro 19.681.499 (ex D.Lgs. n. 139/2015, con effetto a partire dal Bilancio dell'esercizio 2016).

5.2.- Investimenti, disinvestimenti e svalutazioni

5.2.1. - Attività finanziaria di gestione di partecipazioni strategiche

Nell'ambito della sua attività finanziaria di gestione di partecipazioni industriali strategiche, nel corso dell'esercizio in commento la società ha effettuato i seguenti investimenti:

- l'acquisto sul mercato azionario di riferimento (AIM) di ulteriori n. 224.500 azioni della società controllata Vimi Fasteners S.p.A., al prezzo complessivo di Euro 522.563; in tal modo la partecipazione nella società controllata Vimi Fasteners S.p.A. è passata dal 52,45% del capitale sociale (n. 6.985.500 azioni) nel 2018, al 54,14% del capitale sociale (n. 7.210.000 azioni) nel 2019;

- l'incremento per complessivi Euro 230.000 del finanziamento fruttifero concesso alla controllata Nuova Nabila s.r.l. (al tasso di interesse *Euribor* 1 mese, maggiorato di uno *spread* dell'1%), finanziamento che alla chiusura dell'esercizio ammonta ad Euro 2.650.000.

Riguardo ai disinvestimenti, si segnala che la società ha svalutato per Euro 416.000 il valore di iscrizione della partecipazione, pari all'intero capitale sociale, nella società controllata "Nuova Nabila s.r.l.", adeguando così il valore di iscrizione della partecipazione al valore del patrimonio netto della società controllata, per tener conto delle perdite subite nell'esercizio 2019 da detta società controllata, dal momento che il valore di tale partecipazione era già stato adeguato nell'esercizio precedente.

5.2.2.- Attività immobiliare

Il patrimonio immobiliare della società si è prevalentemente incrementato nel 2019 in relazione al completamento dell'intervento di costruzione, iniziato nel 2018, del nuovo fabbricato industriale edificato sull'area in Novellara, adiacente alla società controllata Vimi Fasteners S.p.A., alla quale è stato poi concesso in locazione nel corso dell'esercizio in commento.

6.- Andamento della gestione delle società controllate

Il seguente prospetto indica i settori di operatività delle società controllate (anche per mezzo di partecipazioni possedute da società controllate da FINREGG S.p.A.)

Denominazione	Sede	Settore
VIMI FASTENERS S.p.A.	Italia	progettazione, produzione, commercializzazione di viterie e minuterie metalliche
MF-INOX S.r.l.	Italia	progettazione, produzione, commercializzazione di viterie e minuterie metalliche
VIMI FASTENERS GmbH	Germania	commercializzazione di viterie e minuterie metalliche
VIMI FASTENERS inc.	USA	commercializzazione di viterie e minuterie metalliche
NUOVA NABILA s.r.l.	Italia	attività alberghiera (e ristorante)

I dati economici maggiormente significativi relativi alle società controllate riferiti all'esercizio 2019, sono i seguenti:

- VIMI FASTENERS S.p.A. il bilancio individuale presenta una perdita netta di 2.043 migliaia di Euro (perdita netta di 47 migliaia di Euro nel 2018), dopo ammortamenti per 3.841 migliaia di Euro (3.036 migliaia di Euro nel 2018); i ricavi delle vendite si sono attestati a 38.031 migliaia di Euro contro i 44.472 migliaia di Euro dell'esercizio 2018; il bilancio consolidato (che comprende anche le sotto-citate società controllate) presenta un utile netto di 1.121 migliaia di Euro (utile netto di 384 migliaia di Euro nel 2018), dopo

ammortamenti per 4.320 migliaia di Euro (3.290 migliaia di euro nel 2018). I ricavi delle vendite si sono attestati a 46.304 migliaia di Euro contro i 47.985 migliaia di Euro dell'esercizio 2018;

- MF-Inox S.r.l. è una società totalmente controllata da Vimi Fasteners S.p.A., a seguito di acquisizione nel corso dell'esercizio 2018, presenta un utile netto di 1.293 migliaia di Euro (utile di 338 migliaia di Euro nel 2018), dopo ammortamenti per 1.807 migliaia di Euro (1.854 migliaia di euro nel 2018); i ricavi delle vendite si sono attestati a 7.725 migliaia di Euro contro i 6.757 migliaia di Euro dell'esercizio 2018;
- VIMI FASTENERS GmbH è una società totalmente controllata da Vimi Fasteners S.p.A., costituita a fine anno 2017, avente lo scopo di commercializzare i prodotti della controllante sul mercato tedesco;
- VIMI FASTENERS Inc. è una società totalmente controllata da Vimi Fasteners S.p.A., costituita nel corso dell'esercizio 2018, avente lo scopo di commercializzare i prodotti della controllante sul mercato nord-americano;
- NUOVA NABILA S.r.l. presenta una perdita netta di 416 migliaia di Euro (perdita di 205 migliaia di Euro nel 2018), dopo ammortamenti per 179 migliaia di Euro (172 migliaia di euro nel 2018); i ricavi delle vendite si sono attestati a 676 migliaia di Euro contro i 822 migliaia di Euro dell'esercizio 2018.

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Ricavi	3.664.827	3.414.075	3.437.799
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	2.201.182	1.919.800	1.537.004
Reddito operativo (Ebit)	351.612	292.171	889.658
Utile (perdita) d'esercizio	2.416.846	12.933.614	8.911.538
Attività fisse	49.778.859	46.304.623	39.441.116
Patrimonio netto complessivo	89.469.894	89.053.051	77.119.434
Posizione finanziaria netta	(47.356.848)	(51.527.353)	(45.768.020)

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
valore della produzione	3.664.827	3.414.075	3.437.799
margine operativo lordo	2.201.182	1.919.800	1.537.004
Risultato prima delle imposte	2.574.597	12.812.566	9.019.495

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Ricavi netti	3.145.296	2.888.596	256.700
Proventi non caratteristici	519.531	525.479	(5.948)
Costi esterni	1.196.396	1.244.079	(47.683)
Valore Aggiunto	2.468.431	2.169.996	298.435
Costo del lavoro	267.249	250.196	17.053
Margine Operativo Lordo	2.201.182	1.919.800	281.382
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	1.849.570	1.627.629	221.941
Risultato Operativo	351.612	292.171	59.441
Proventi e oneri finanziari	1.837.442	13.528.637	(11.691.195)
Risultato Ordinario	2.189.054	13.820.808	(11.631.754)
Rivalutazioni e svalutazioni	385.543	(1.008.242)	1.393.785
Risultato prima delle imposte	2.574.597	12.812.566	(10.237.969)
Imposte sul reddito	157.751	(121.048)	278.799
Risultato netto	2.416.846	12.933.614	(10.516.768)

I ricavi appostati alla voce "Ricavi netti" derivano esclusivamente da affitti attivi.

La voce "Altri proventi non caratteristici", ma che sono ricorrenti, oltre al riaddebito ai conduttori dell'imposta di registro gravante sui contratti di locazione aventi ad oggetto i fabbricati di proprietà sociale, include le quote di competenza dell'esercizio dei contributi per il sisma del 2012, in relazione ai seguenti fabbricati:

- fabbricati industriali di Reggiolo (RE), via Fermi, contributo riconosciuto nel corso dell'esercizio 2014 con termine di godimento nell'esercizio 2036;
- fabbricato industriale di Pegognaga (MN), contributo riconosciuto nel corso dell'esercizio 2015 con termine di godimento nell'esercizio 2030;
- fabbricato industriale di Moglia (MN), contributi riconosciuti nel corso dell'esercizio 2015 con termine di godimento nell'esercizio 2031;
- fabbricato industriale di Reggiolo (RE), via Magellano n.37, contributo riconosciuto nel corso dell'esercizio 2016 con termine di godimento nell'esercizio 2049;

e la quota di competenza dell'esercizio del contributo ex D.M. 23.12.2013, da godere sotto forma di credito d'imposta, riconosciuto nel corso dell'esercizio 2015, in relazione alle spese sostenute per i danni subiti dal sisma e non coperte da alcun altro contributo, il cui termine di godimento è stabilito nell'esercizio 2031.

Il decremento della voce "Costi esterni" deriva, principalmente, dal venir meno di costi non ricorrenti, rilevati nell'esercizio precedente.

Il decremento del risultato netto della gestione finanziaria (Euro 11,691 ML) deriva principalmente dal venire meno nell'esercizio in commento del provento non ricorrente realizzato nel 2018, ovvero la plusvalenza derivante dal recesso parziale (limitatamente alla caratura pari al 5% del capitale sociale) da Comer Industries S.p.A., che aveva comportato il realizzo di plusvalenza pari ad Euro 12,487 ML.

A migliore descrizione della gestione reddituale della società si riporta di seguito il conto economico riclassificato per destinazione:

par.	Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	variazione
2	Ricavi e proventi dell'attività immobiliare	3.647.486	3.392.194	
4.1.1.	Ammortamenti e costi dell'attività immobiliare	(2.431.999)	(2.192.340)	
	UTILE (PERDITA) DELLA GESTIONE IMMOBILIARE (A)	1.215.487	1.199.854	15.633
1	Ricavi e proventi della gestione di partecipazioni industriali strategiche	1.035.253	13.276.201	
5.2.1.	Svalutazione di partecipazione strategica	(416.000)	(173.183)	
	UTILE (PERDITA) DELLA GESTIONE PARTECIPAZIONI STRATEGICHE (B)	619.253	13.103.018	(12.483.765)
3a e 3b	Risultati derivanti dalla gestione degli investimenti	802.327	282.140	
3c	Risultati derivanti dalla valutazione degli investimenti per adeguamento al valore di mercato	801.543	(835.059)	
4.1.2.	Costi ed oneri connessi all'attività di gestione del capitale finanziario	(153.782)	(64.612)	
	UTILE (PERDITA) DELLA GESTIONE FINANZIARIA (C)	1.450.088	(617.531)	2.067.619
	UTILE (PERDITA) DELLE GESTIONI CARATTERISTICHE (D) = (A+B+C)	3.284.828	13.685.341	(10.400.513)
	Proventi diversi e sopravvenienze attive	18.305	29.382	
4.2.1.	Costi relativi al personale dipendente	(268.646)	(252.191)	
4.2.2.	Altri costi indiretti e spese generali	(459.890)	(649.966)	
	UTILE (PERDITA) DELLA GESTIONE EXTRA-CARATTERISTICA E COSTI INDIRETTI (E)	(710.231)	(872.775)	162.544
	UTILE (PERDITA) ANTE IMPOSTE (F)= (D+E)	2.574.597	12.812.566	(10.237.969)
	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, anticipate e differite (G)	(157.751)	121.048	
	UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO (H)= (F+G)	2.416.846	12.933.614	(10.516.768)

Non si ritiene opportuno riportare ulteriori indici di redditività in quanto di scarsa significatività e perché non si considererebbero i risultati dell'attività finanziaria svolte dalla società.

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	36.608	39.808	(3.200)
Immobilizzazioni materiali nette	38.457.373	35.089.575	3.367.798
Partecipazioni	11.284.478	11.175.240	109.638
Capitale immobilizzato	49.778.859	46.304.623	3.474.236
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti e verso soc. controllate (comm.li)	173.023	23.854	149.169
Altri crediti	1.984.266	1.871.600	112.666
Ratei e risconti attivi	183.695	36.453	147.242
Attività d'esercizio a breve termine	2.340.984	1.931.907	409.077
Debiti verso fornitori e verso soc. controllate (comm.li)	895.534	1.166.929	(271.395)
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	166.836	91.066	75.770
Altri debiti	1.052.261	1.061.407	(9.146)
Ratei e risconti passivi	500.034	500.630	(596)
Passività d'esercizio a breve termine	2.614.665	2.820.032	(205.367)
Capitale d'esercizio netto	(273.681)	(888.125)	614.444
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	7.103	4.177	2.926
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	7.385.029	7.886.623	(501.594)
Passività a medio lungo termine	7.392.132	7.890.800	(498.668)
Capitale investito	42.113.046	37.525.698	4.587.348
Patrimonio netto	(89.469.894)	(89.053.051)	(416.843)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	3.307.619	2.916.413	391.206
Posizione finanziaria netta a breve termine	44.049.229	48.610.940	(4.561.711)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(42.113.046)	(37.525.698)	(4.587.348)

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società, ossia la sua capacità di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi al bilancio dell'esercizio precedente:

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Mezzi propri / (posizione finanziaria netta+Mezzi propri)	212,45%	237,31%	245,98%
Pos. Fin. Netta/(Pos. Fin. Netta + Mezzi Propri)	-112,45%	-137,31%	-145,98%
Mezzi Propri / Immobilizzazioni (esclusi crediti fin. frutt., fondo e SFP Arventia)	1,906	2,038	2,112
Capitale Circolante / Mezzi Propri	-0,0031	-0,0100	0,0057

- **Mezzi propri su Posizione Finanziaria Netta+Mezzi Propri:** identifica in termini percentuali in che misura il capitale di rischio (ovvero la somma algebrica di capitale sociale, riserve e di eventuali perdite riportate a nuovo) partecipa al capitale investito in azienda. Il dato supera la soglia del 100%, in quanto la Posizione Finanziaria Netta di segno positivo rende il denominatore superiore al numeratore.
- **Posizione Finanziaria Netta su Posizione Finanziaria Netta+Mezzi Propri:** identifica in termini percentuali in che misura l'azienda fa ricorso al capitale di terzi per finanziare l'attività d'impresa. Il dato è di segno negativo anche in questo caso per effetto della Posizione Finanziaria Netta di segno positivo.
- **Mezzi propri su immobilizzazioni:** è il rapporto tra il capitale di rischio ed il valore del capitale immobilizzato. Identifica la capacità dell'azienda di finanziare il capitale immobilizzato in azienda utilizzando capitale di rischio.
- **Capitale circolante su mezzi propri:** identifica l'indice di rotazione del capitale proprio investito in azienda nel capitale circolante composto da liquidità immediate, crediti commerciali, disponibilità non liquide (scorte di magazzino) con l'esclusione delle attività immobilizzate.

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2019, era la seguente (in Euro):

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Depositi bancari	4.059.349	1.266.542	2.792.807
Denaro e altri valori in cassa	315	262	53
Disponibilità liquide	4.059.664	1.266.804	2.792.860
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	37.343.906	34.143.636	3.200.270
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	4.341	93	4.248
Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
Crediti finanziari	(2.650.000)	(13.200.500)	10.550.500
Debiti finanziari a breve termine	(2.645.659)	(13.200.407)	10.554.748
Posizione finanziaria netta a breve termine	44.049.229	48.610.847	(4.561.618)
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti			
Crediti finanziari	(3.307.619)	(2.916.413)	391.206
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	3.307.619	2.916.413	391.206
Posizione finanziaria netta	47.256.848	51.527.260	(4.170.412)

Considerando un autofinanziamento di 4,3 milioni di euro (Utile+Ammortamenti), la variazione negativa di 4,2 milioni di euro si giustifica in:

IMPIEGHI

- Dividendi distribuiti per 2,0 milioni di euro
- Aumento del Capitale Circolante per 1,1 milione di euro
- Investimenti immobiliari per 5,2 milioni di euro
- Altri impieghi per 0,3 milioni di euro

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Liquidità primaria (<i>quick ratio</i>)	19,01	18,96	18,91
Liquidità secondaria (<i>current ratio</i>)	19,01	18,96	18,91
Indice di indebitamento (<i>leverage</i>) (Capitale investito/Mezzi propri)	0,64	0,42	0,41
Indice di copertura degli immobilizzi (mezzi propri/Immobilizzi netti)	1,80	1,92	1,96

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni sul lavoro al personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti.

Si precisa che la nostra società non ha necessità di effettuare significativi investimenti nella sicurezza del personale, in quanto impiega esclusivamente personale impiegatizio.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la Società sia stata dichiarata colpevole in via definitiva e che alla Società non sono state neppure inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	3.522.635
Impianti e macchinari	1.687.918
Attrezzature industriali e commerciali	0
Altri beni	1.114
Totale investimenti	5.211.667

Si tratta di investimenti connessi principalmente al completamento dell'intervento - iniziato nell'esercizio precedente - relativo alla costruzione dell'immobile in Novellara (RE), che nel corso dell'esercizio in commento è stato altresì locato alla società controllata Vimi Fasteners S.p.A., come era stato programmato.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428, comma 2, numero 1 del codice civile si dà atto che la Società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti i seguenti rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle.

Riguardo alle operazioni di carattere economico - finanziario intrattenute con le società controllate, vi abbiamo più sopra relazionato e di seguito ne ribadiamo in sintesi i dati principali.

Parte Correlata	Crediti finanziari della società v/ parti correlate	Crediti comm.li della società v/ parti correlate	Debiti comm.li della società v/ parti correlate	Ricavi per Vendite di beni e servizi della società a parti correlate	Costi per Acquisti di beni e servizi della società da parti correlate	Ricavi finanziari della società da parti correlate (inclusi dividendi)	Oneri finanziari della società v/ parti correlate
Vimi Fasteners S.p.A. ¹	0	157.504	2.739	286.600	13.342	0	0
Nuova Nabila S.r.l. ²	2.650.000	3.229	4.150	6.040	7.318	15.253	0
Totale	2.650.000	160.733	6.889	292.640	20.660	15.253	0

Tali rapporti, che non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali, sono regolati da normali condizioni di mercato.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

Di seguito Vi illustriamo in dettaglio il possesso diretto o indiretto di azioni proprie.

Descrizione	Numero possedute	Valore nominale	Capitale soc. (%)
Azioni proprie	432.000	432.000	14,75%

Si precisa inoltre che nel corso dell'esercizio in commento non si sono verificati né acquisti né alienazioni di azioni proprie.

Si precisa poi che la scrivente società non è controllata da alcuna società.

¹ Società controllata da Finregg S.p.A. al 54,14%.

² Società controllata da Finregg S.p.A. al 100%.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile

Come richiesto dall'art. 2428 Codice Civile, si segnala che l'attività industriale della società è esposta ad una varietà di rischi ed incertezze, sia interni che esterni, di natura commerciale e finanziaria che vengono monitorati e gestiti dalla Direzione.

Il primario rischio attuale di carattere esterno è rappresentato dalla pandemia del Covid 19 e dalla conseguente crisi economica. Per le motivazioni dettagliatamente espresse nella nota integrativa, ancorché non sia possibile determinare con attendibilità gli effetti economici e patrimoniale negativi che tale emergenza condurrà sulla Società nel prossimo esercizio, tale incertezza non conduce a dubbi circa la capacità di far fronte alle proprie obbligazioni e di operare regolarmente nel prossimo futuro.

Rischio di Mercato

La società è esposta ad un limitato Rischio di Mercato poiché l'attività di erogazione di finanziamenti, viene esclusivamente svolta nei confronti di società controllate o collegate, con buona solidità patrimoniale, mentre l'attività di concessione in locazione di fabbricati industriali/commerciali viene per la maggior parte svolta nei confronti di una società non facente parte dell'area di consolidamento della società (società "terza"), ma dotata di una buona solidità patrimoniale.

Rischio di Credito

La società non ha significative concentrazioni di crediti nei confronti di soggetti non appartenenti al Gruppo di cui è a capo la stessa Finregg S.p.A., la quale, quindi, è di fatto esposta ad un limitato Rischio di credito, tenuto conto delle caratteristiche economico/patrimoniali delle proprie controllate/collegate.

Rischio di liquidità

La Società è dotata di adeguata disponibilità finanziaria ed ha sufficienti linee di credito dalle quali poter attingere.

Rischio di variazione dei flussi finanziari

Una parte degli strumenti finanziari utilizzati è rappresentata da titoli e fondi differenziati pertanto il rischio risulta contenuto.

Rischio di non conformità alle norme

Non esistono particolari rischi di incorrere in sanzioni ed interdizioni dello svolgimento dell'attività a causa della mancata osservanza delle norme di riferimento.

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, punto 6-bis, del Codice civile, si precisa altresì che la Società non ha utilizzato strumenti finanziari particolari che possano risultare rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico dell'esercizio. Infatti, la Società, per i motivi esposti ai punti precedenti, non ha ritenuto di dover attuare alcuna politica di copertura dal rischio di mercato, credito, liquidità e variazione dei flussi finanziari (c.d. Rischio di *Cash-Flow*).

Evoluzione prevedibile della gestione

Nei suoi primi forecast, del 20 gennaio 2020, il Fondo Monetario Internazionale aveva previsto tassi di crescita dell'economia mondiale in incremento rispetto all'anno precedente (+3,3% a fronte di +2,9% del 2019); la dinamica del prodotto si sarebbe dovuta mantenere su ritmi elevati per l'insieme dei paesi emergenti, con una ulteriore accelerazione per l'India (+5,8%), per la Russia (+1,9%) e per il Brasile (+2,2%); sarebbe dovuta rimanere pressoché costante la crescita della Cina (+6,0%); la crescita degli Stati Uniti era prevista in lieve calo al 2,0%; il ciclo economico dell'Area Euro sarebbe dovuto restare pressoché costante con un ritmo di crescita (+1,3%); Per quanto riguarda l'Italia, il Fondo monetario internazionale aveva indicato una crescita del Pil per il 2020 pari allo 0,5% e per il 2021 pari allo 0,7%.

Come noto, a partire dal mese di gennaio 2020, lo scenario internazionale e successivamente quello nazionale è stato caratterizzato dalla diffusione del Coronavirus e dalle conseguenti misure restrittive per il suo contenimento, attuate da parte delle autorità pubbliche dei Paesi interessati.

In Cina l'epidemia di Covid-19, scoppiata in gennaio 2020, sembra aver superato il picco massimo di contagio e la situazione sembra avviata a tornare alla normalità.

La recentissima situazione italiana e quella probabile a livello europeo e globale rappresentano uno scenario

di difficoltà la cui evoluzione risulta oggi di difficile stima.

La nostra Società ha continuato ad operare in un contesto economico finanziario caratterizzato da fortissime oscillazioni ed alta volatilità.

Per i mercati finanziari, quest'anno straordinario è stato caratterizzato dall'interconnessione tra i tre cicli (pandemia, ciclo economico e finanziario).

Con l'appiattimento della curva del contagio, i mercati hanno iniziato a valutare gli effetti di un'azione politica illimitata e di una successiva ripresa economica.

A fronte di forti perdite del mercato borsistico si sono succeduti altrettanto violenti recuperi e la nostra società ha saputo affrontare con determinazione questo improvviso "tsunami" finanziario.

Ad oggi, perciò, si è riusciti a mantenere ed in certi casi migliorare i rendimenti del portafoglio investito.

A nostro avviso, tuttavia, gli attivi rischiosi si sono ripresi troppo rapidamente: scontando un ritorno immediato alla normalità in un momento in cui è necessario apportare importanti aggiustamenti all'economia reale e al settore delle aziende.

La Società è consapevole del fatto che il ciclo resta fragile e che potrebbe deragliare a causa di diversi fattori, come il rischio di una seconda ondata pandemica, un debito elevato, il rischio geopolitico e valutazioni eccessive in alcuni segmenti azionari.

Tutti questi elementi manterranno alta la volatilità anche nella prossima parte dell'anno e la Società continuerà a monitorare con estrema attenzione l'evolversi degli avvenimenti, ed è pronta a gestire questa situazione con il massimo impegno e professionalità, con lo sguardo rivolto al futuro e l'orientamento al lungo periodo che da sempre la caratterizzano.

Abbiamo peraltro avuto modo di constatare che gli stabilimenti produttivi delle nostre partecipate industriali hanno continuato a lavorare in sicurezza, avendo applicato una serie di prudenti comportamenti atti a contenere la diffusione del contagio ed in linea con le raccomandazioni imposte dai vari DPCM che si sono susseguiti in materia di salute pubblica, tutela dei lavoratori e dei consumatori.

Il DPCM del 22 marzo 2020 ha poi imposto la temporanea sospensione delle attività produttive non essenziali, ad eccezione di quelle che potevano essere svolte in modalità *smart working*.

Tali circostanze, straordinarie per natura ed estensione, hanno avuto ripercussioni, dirette e indirette, sull'attività economica e hanno creato un contesto di generale incertezza, le cui evoluzioni e i relativi effetti non risultano ad oggi prevedibili.

Allo stato attuale, tuttavia, è presumibile ritenere che nel 2020 si registrerà una contrazione delle vendite rispetto all'esercizio precedente, e tale contrazione sarà più violenta nel settore turistico-ricettivo, dove la tempesta del Covid-19 si è abbattuta improvvisa, creando una drammatica situazione di stallo, che sta mettendo a rischio migliaia di posti di lavoro.

La misura di tale calo non è ad oggi quantificabile e dipenderà dalla durata e dalla portata delle misure restrittive che saranno adottate nei principali Paesi, nonché dalle tempistiche di estensione e risoluzione dell'emergenza, che influiranno sulla severità degli effetti che si genereranno sulle economie mondiali in conseguenza di detti fenomeni.

o

Gli Amministratori ritengono, alla luce delle informazioni disponibili alla data della presente relazione sulla gestione che non vi siano dubbi circa la capacità della Società di far fronte alle proprie obbligazioni e di operare regolarmente nel prossimo futuro tenuto conto della solidità finanziaria e patrimoniale della Società. Conseguentemente, gli Amministratori hanno redatto il bilancio in condizioni di ordinario funzionamento.

o o o

Signori Azionisti,

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Reggiolo (RE), 29 maggio 2020

Il Presidente del Consiglio di amministrazione

(cav. lav. Fabio Storchi)

