

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 31/12/2020

Signori Azionisti,

il bilancio chiuso al 31.12.2020, 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.

L'esercizio chiuso al 31.12.2020 riporta un risultato positivo pari a Euro 2.440.193, dopo aver effettuato ammortamenti per l'importo di Euro 1.849.570 ed aver rilevato imposte per Euro 157.751.

Lo scenario economico

Nel **2020** il **contesto macroeconomico globale**, principalmente alla causa della pandemia ha subito una contrazione generale che ha riguardato praticamente tutti i paesi del mondo. L'economia mondiale ha registrato una contrazione del PIL del 3,3%, rispetto all'incremento del +2,8% registrato nel 2019.

Nell'insieme dei **Paesi avanzati** il tasso di decrescita del PIL è stato pari al -4,7% a fronte del +1,6% nel 2019, e, analogo è stato il trend dell'insieme dei **Paesi emergenti** (-2,2% a fronte del +3,6% nel 2019).

Negli **Stati Uniti** si è registrata una flessione del -3,5% rispetto al +2,2% registrato nel 2019; l'economia del **Regno Unito** ha subito una fortissima contrazione del -9,9% rispetto al +1,4% dell'anno precedente ciò anche in ragione dell'accordo con la UE in tema di *brexit* raggiunto solamente alla fine del 2020; in **Giappone** si segnala una decrescita del -4,8% rispetto al +0,3% registrato nel 2019. Anche nei principali **Paesi Emergenti**, ad eccezione della **Cina** che ha fatto registrare un incremento del PIL del +2,3% (comunque significativamente in calo rispetto all'incremento dell'anno precedente che era stato pari al 6,0%), si è registrata una forte contrazione del PIL; in **Russia** -3,1% rispetto al +1,3% registrato nel 2019; in **India** -8,0% rispetto al +4,2% registrato nel 2019; in **Brasile** -4,1% rispetto al +1,4% registrato nel 2019.

L'inflazione per i paesi appartenenti all'area OCSE è aumentata del 1,2% ed in prospettiva, le spinte inflazionistiche sulle retribuzioni e sui prezzi a livello mondiale dovrebbero rimanere contenute, in presenza di ampia capacità produttiva inutilizzata nella maggior parte delle economie.

L'inflazione nominale, tuttavia, registrerà probabilmente un aumento nei prossimi mesi e si prevede ancora una certa volatilità nel 2021.

I prezzi delle materie prime hanno continuato a segnare nel corso del 2020 aumenti generalizzati, con un incremento superiore al 10% sia dei prezzi del petrolio sia di quelli dei beni diversi dai prodotti energetici. Il recupero dei prezzi della maggior parte delle materie prime negli ultimi mesi è stato trainato da un brusco aumento della domanda globale sulla scia della ripresa che ha fatto seguito allo *shock* causato dal COVID-19. La domanda di metalli proveniente dalla Cina sembra essere particolarmente forte. I prezzi del rame sono stati sostenuti anche da programmi pubblici a favore di progetti infrastrutturali nel campo di energie rinnovabili e veicoli elettrici, settori che in genere necessitano di un ampio ricorso a tale materia prima. I prezzi dei generi alimentari hanno beneficiato sia di una forte domanda, trainata dall'accumulazione delle scorte da parte dei governi, sia delle interruzioni dell'offerta dovute alle condizioni meteorologiche calde e secche che hanno interessato il Sud America. Oltre che dall'aumento della domanda, all'inizio di gennaio 2021 i corsi petroliferi sono stati anche favoriti dall'annuncio di una riduzione volontaria dell'offerta pari a quasi un milione di barili al giorno da parte dell'Arabia Saudita.

Nell'**Area EURO** la contrazione dell'economia è stata ancora più marcata facendo segnare un decremento medio del PIL del -6,6% (a fronte del +1,3% del 2019). In tutte le maggiori economie dell'Area Euro il tasso di decrescita del PIL è stato marcato; in **Francia**: -8,2% rispetto al +1,5% registrato nel 2019; in **Germania** -4,9% rispetto al +0,6% registrato nel 2019; in **Spagna** -11,0% rispetto al +2,0% registrato nel 2019; in **Italia** -8,9% rispetto al +0,3% registrato nel 2019.

L'**inflazione** su dodici mesi è scesa al -0,3%, ma su di essa pesa la debolezza dei prezzi dei servizi connessi al turismo (in particolare di trasporto). A gennaio 2021 l'inflazione al consumo sui dodici mesi nei paesi dell'Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economico (OCSE) è salita all'1,5 per cento, mentre

l'inflazione al netto delle componenti alimentare ed energetica è cresciuta dell'1,7 per cento. Nel breve termine sono attesi effetti base positivi ma transitori dovuti all'iniziale reazione dei prezzi allo *shock* causato dalla pandemia nella primavera del 2020, in particolare per quanto riguarda i prezzi delle materie prime a livello mondiale. In prospettiva, le pressioni sulle retribuzioni e sui prezzi a livello mondiale dovrebbero rimanere relativamente contenute, in presenza di un'ancora ampia capacità produttiva inutilizzata nella maggior parte delle economie.

il Consiglio direttivo della Banca centrale europea ha adottato nuove misure per preservare condizioni di finanziamento favorevoli, sostenere il credito bancario a imprese e famiglie, contrastare le ricadute della pandemia sull'economia e sull'inflazione. Le misure hanno riguardato: (a) il programma di acquisto di titoli pubblici e privati per l'emergenza pandemica (*Pandemic Emergency Purchase Programme*, PEPP); (b) la terza serie di operazioni mirate di rifinanziamento a più lungo termine (*Targeted Longer-Term Refinancing Operations*, TLTRO3); (c) le operazioni di rifinanziamento a più lungo termine per l'emergenza pandemica (*Pandemic Emergency Longer-Term Refinancing Operations*, PELTRO); (d) i criteri di idoneità per le attività che le banche utilizzano come garanzie nelle operazioni con l'Eurosistema.

L'insieme delle misure adottate contribuirà a sostenere la crescita economica, riportando l'inflazione verso valori coerenti con la stabilità dei prezzi. Il Consiglio direttivo continuerà inoltre a monitorare le implicazioni degli andamenti del cambio sulle prospettive di medio termine dell'inflazione. A fronte di un grado di incertezza ancora elevato – anche riguardo l'evoluzione della pandemia e la distribuzione dei vaccini – ha annunciato di essere pronto ad adeguare tutti gli strumenti di politica monetaria, ove opportuno, per assicurare che l'inflazione si avvicini stabilmente e in modo simmetrico al livello perseguito.

Inoltre, il Consiglio europeo ha raggiunto un accordo sul bilancio della UE e sullo strumento per la ripresa dell'Unione europea, la *Next Generation EU* (NGEU)¹. A seguito dell'accordo, lo scorso 17 dicembre il Consiglio della UE ha approvato il quadro finanziario pluriennale per gli anni 2021-27. La dotazione finanziaria del bilancio per l'intero periodo è di 1.074,3 miliardi di euro (di cui 166 per il 2021).

Le condizioni sui mercati finanziari internazionali sono progressivamente migliorate, a seguito del venir meno dell'incertezza sull'esito delle elezioni statunitensi e dell'ottimismo diffusosi sull'efficacia di alcuni vaccini. Le quotazioni restano tuttavia vulnerabili agli sviluppi della pandemia. I tassi a lungo termine sono rimasti su livelli contenuti o lievemente negativi nelle principali economie avanzate, dove le politiche monetarie si sono mantenute fortemente accomodanti. I corsi azionari sono saliti da novembre in tutti i principali paesi avanzati e la volatilità implicita, che a ridosso dello svolgimento delle elezioni statunitensi era risalita, si è ridotta in tutti i comparti, tornando per i titoli di Stato sui livelli antecedenti l'emergenza sanitaria.

I corsi azionari nel mercato italiano hanno evidenziato forti rialzi, beneficiando soprattutto degli annunci sull'efficacia dei vaccini. **L'indice generale di borsa** è aumentato in Italia del 16%, più che nella media dell'area dell'euro (12%). La componente del comparto bancario è cresciuta in linea con l'indice generale (14%), ma meno che nell'area dell'euro (35%) e la volatilità dei corsi azionari è diminuita.

Per quanto riguarda il **quadro economico generale**, anche in **Italia**, nel 2020, si è registrata una contrazione di entità eccezionale. A trascinare la caduta del Pil (-8,9%) è stata soprattutto la domanda interna, condizionata dalle misure di contenimento connesse all'emergenza sanitaria; la domanda estera e la variazione delle scorte hanno fornito un contributo negativo limitato. Dal **lato dell'offerta di beni e servizi**, il valore aggiunto ha segnato cadute marcate, particolarmente nelle attività manifatturiere e in alcuni comparti del terziario. La contrazione dell'attività produttiva si è associata alla decisa riduzione dell'input di lavoro, con riflessi negativi sui redditi di famiglie ed imprese.

Dal lato della **domanda interna** nel 2020 si registra, in termini di volume, un calo del 9,1% degli investimenti fissi lordi e del 7,8% dei consumi finali nazionali. Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le **esportazioni** di beni e servizi sono scese del 13,8% e le importazioni del 12,6%. La domanda nazionale al netto delle scorte ha contribuito negativamente alla dinamica del Pil per 7,8 punti percentuali. L'apporto della domanda estera netta è stato negativo per 0,8 punti e quello della variazione delle scorte per 0,3 punti. Il valore aggiunto ha registrato cali in volume in tutti i settori: -6,0% nell'agricoltura, silvicoltura e pesca, -11,1% nell'industria in senso stretto, -6,3% nelle costruzioni e -8,1% nelle attività dei servizi.

Gli **investimenti fissi lordi** hanno subito un calo del 9,1% (+1,1% nel 2019), con contrazioni generalizzate a tutte le componenti: -6,3% gli investimenti in costruzioni, -12,1% in macchinari e attrezzature, -28,1% in mezzi di trasporto e -2,9% in prodotti della proprietà intellettuale.

Per quanto concerne i **conti pubblici**, l'indebitamento netto delle Amministrazioni pubbliche (AP), misurato in rapporto al Pil, è stato pari a -9,5%, a fronte del -1,6% nel 2019 ed in valore assoluto l'indebitamento è di 156.338 milioni di euro, in peggioramento di circa 128,4 miliardi rispetto a quello dell'anno precedente. Il saldo primario (indebitamento netto meno la spesa per interessi) misurato in rapporto al Pil, è stato pari a -6,0% (+1,8% nel 2019).

L'indebitamento netto delle Amministrazioni pubbliche ha registrato un netto peggioramento rispetto al 2019 sia per effetto della caduta delle entrate e sia per il consistente aumento delle uscite dovuto alle misure di sostegno introdotte a favore di famiglie e imprese.

Il **Debito Pubblico** in rapporto al PIL è sensibilmente aumentato passando dal 134,6% del 2019 al 155,6% del 2020.

Le **unità di lavoro** sono diminuite del 10,3% per effetto della riduzione del 9,3% delle Unità di lavoro dipendente e del 12,8% delle Unità di lavoro indipendente. La flessione delle unità di lavoro ha interessato tutti i macrosettori: -2,3% nell'agricoltura, silvicoltura e pesca, -10,2% nell'industria in senso stretto, -8,7% nelle costruzioni e -11,0% nei servizi.

I redditi da lavoro dipendente e le retribuzioni lorde sono scesi rispettivamente del 6,9% e del 7,5%. Le retribuzioni lorde per unità di lavoro hanno invece registrato un incremento del 2,0% nel totale dell'economia; nel dettaglio, l'aumento è stato dell'1,2% nell'industria in senso stretto, dello 0,6% nel settore agricolo e del 2,5% nei servizi, mentre una lieve contrazione si registra per le costruzioni (-0,2%). Il **tasso di disoccupazione**, a fine 2020, è pari al 9,0%, mentre il tasso di occupazione è pari al 58,0%.

Nel complesso del 2020 l'**inflazione** si è attestata al -0,1%. Negli ultimi mesi del 2020 la variazione dei prezzi al consumo è stata negativa, riflettendo la dinamica dei prezzi dei beni energetici e l'andamento dei prezzi nei settori dei servizi più colpiti dalla crisi. Le aspettative di inflazione degli analisti e delle imprese continuano a prefigurare valori molto contenuti nei prossimi dodici mesi.

Mutamenti dello scenario economico nei primi mesi del 2021 – Prospettive a breve termine

L'attività economica mondiale ha continuato a espandersi a un ritmo sostenuto all'inizio del 2021, dopo aver raggiunto i livelli precedenti la pandemia alla fine del 2020. Secondo le valutazioni correnti, il prodotto globale si riporterebbe sui livelli pre-pandemia alla fine dell'anno. Le prospettive di medio termine dell'economia globale sono decisamente migliorate grazie alle campagne di vaccinazione, che procedono su vasta scala anche se con andamenti ancora notevolmente difformi tra le diverse aree: più rapidamente negli Stati Uniti e nel Regno Unito, con maggiore lentezza nell'Unione europea, in forte ritardo nei paesi emergenti. Tuttavia la diffusione di varianti del virus, che ha causato nei primi mesi del 2021 un aumento dei contagi, mantiene elevata l'incertezza sugli sviluppi di breve periodo.

Nei suoi *forecast*, del mese di Aprile 2021, il **Fondo Monetario Internazionale** ha previsto tassi di crescita dell'**economia mondiale** in notevole incremento rispetto all'anno precedente (+6,0%); la dinamica del prodotto viene stimata su ritmi particolarmente elevati per l'insieme dei paesi emergenti (complessivamente +6,7%), con una crescita ancora più marcata per l'**India** (+12,5%), e per la **Cina** (+8,4%). In crescita, seppur con un ritmo più ridotto anche la **Russia** (+3,8%) ed il **Brasile** (+3,7%); la crescita degli **Stati Uniti** è prevista al 6,4%; il ciclo economico dell'**Area Euro** è previsto in crescita del 4,4%. Per quanto riguarda l'Italia, il Fondo monetario internazionale ha indicato una crescita del Pil per il 2021 pari al 4,2% e per il 2022 pari al 3,6%.

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 e disinvestimenti

Nel corso dell'esercizio in commento sono state acquisite sul mercato azionario ulteriori n. 278.000 azioni della società controllata Vimi Fasteners S.p.A. al prezzo complessivo di Euro 385.388; in tal modo la partecipazione nella società controllata Vimi Fasteners S.p.A. è passata dal 54,14% del 31.12.2019 al 56,31% del 31.12.2020.

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

Nel 2020 nessuna società controllata ha deliberato la distribuzione di dividendi.

Nel corso dell'esercizio in commento la società partecipata Comer Industries S.p.A. ha deliberato di distribuire dividendi per Euro 7,1 milioni, pertanto alla società sono spettati dividendi per Euro 595 mila, che sono stati rilevati a conto economico dell'esercizio 2020.

1.3. - Erogazione di finanziamenti nell'ambito del Gruppo

Nel corso dell'esercizio 2020 la società ha continuato ad erogare un finanziamento fruttifero a favore della controllata Nuova Nabila s.r.l., raggiungendo l'ammontare di ad Euro 2.850.000, che tuttavia al termine dell'esercizio è stato interamente rimborsato (nell'esercizio 2019 ammontava ad Euro 2.650.000).

Nel Bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 figurano interessi attivi sui finanziamenti concessi alle società controllate di scarsa rilevanza (nel 2020 Euro 13.971, mentre nel 2019 erano stati pari ad Euro 15.253).

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	31/12/2020	31/12/2019
Dividendi da società controllate	€ 0	€ 0
Dividendi da altre partecipazioni strategiche	€ 595.000	€ 1.020.000
Interessi su finanziamenti a società controllate	€ 13.971	€ 15.253
Totale ricavi e proventi derivanti dall'attività di gestione di partecipazioni industriali strategiche	€ 608.971	€ 1.035.253

2.- Attività immobiliare

2.1. – Contratti di locazione

Nel corso del 2020 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).

I ricavi da affitti attivi sono stati complessivamente pari ad euro 3.492.967. L'incremento di Euro 347.671, rispetto all'esercizio precedente, dipende principalmente dal maggior effetto a conto economico della stipula nel 2019 del contratto di locazione relativo al nuovo complesso immobiliare ad uso produttivo in Novellara, via Alessandrini 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 Reggiolo (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; nell'esercizio in commento ha invece goduto di un contributo per il risparmio energetico, ai sensi dell'art. 1, commi da 344 a 347 della legge 296/2006 e successive proroghe ed integrazioni (cd."ecobonus").

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 2020 di detti contributi ammontano ad Euro 502.282.

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	31/12/2020	31/12/2019
Canoni di locazione	€ 3.492.967	€ 3.145.296
Contributi in conto capitale	€ 502.282	€ 502.190
Totale ricavi e proventi derivanti dall'attività immobiliare	€ 3.995.249	€ 3.647.486

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 31/12/2020, suddivisi per tipologia di investimento (dati in euro con il confronto dell'esercizio precedente):

Tipologia	31/12/2020	31/12/2019
Titoli azionari	€ 822.500	€ 3.495.436
Polizze assicurative	€ 32.635.370	€ 30.179.526
Investimenti diversi	€ 17.364.580	€ 3.668.944
Totale investimenti dell'attività di gestione del capitale finanziario (riclassificati nelle attività che non costituiscono immobilizzazioni)	€ 50.822.450	€ 37.343.906
Fondo di investimento mobiliare chiuso	€ 313.606	€ 332.602
SFP Arventia – Umbra Group	€ 2.790.160	€ 2.790.160
Thunderstruck Holding S.r.l.	€ 4.261.828	€ 0
Totale investimenti dell'attività di gestione del capitale finanziario (riclassificati nelle immobilizzazioni finanziarie)	€ 7.365.594	€ 3.122.762
Totali investimenti dell'attività di gestione del capitale finanziario	€ 58.188.044	€ 40.466.668

Tra gli investimenti diversi in particolare si aggiunge un nuovo fondo di investimento alternativo immobiliare. Lo scopo di tale fondo consiste nell'investimento collettivo di capitali raccolti finalizzato a realizzare, attraverso la gestione professionale del fondo medesimo, un incremento del valore degli investimenti in trophy assets ed immobili di prestigio.

Agli investimenti iscritti nelle attività che non costituiscono immobilizzazioni si aggiungono poi 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 31.12.2020 tale attività risulta appostata, coerentemente con il valore comunicato dal gestore del fondo, per un valore netto di Euro 313.606, 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 381.465. La tendenza negativa registrata nel corso del 2020 ha comportato la rilevazione di un'ulteriore svalutazione per Euro 18.995.

Si ricorda poi 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 (stesso importo al 31.12.2019).

La squadra 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.

Inoltre nel corso dell'esercizio precedente la società aveva 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 aveva effettuato un investimento in strumenti finanziari partecipativi in una società (Umbra Group) che opera nel settore dell'aerospace; anche tale investimento era stato iscritto tra le immobilizzazioni finanziarie – e non tra le attività finanziarie del circolante – e continua ad esserlo, in considerazione dell'ottica di medio-lungo periodo che tale investimento ha per la società.

Nel corso dell'esercizio in commento, infine, la società stata effettuato un investimento per complessivi Euro

4.261.828, che comprende l'acquisizione di una quota di partecipazione, pari al 9,14% nella società Thunderstruck Holding S.r.l., veicolo utilizzato insieme ad altri investitori per acquisire una partecipazione del 22,55% nella società Tecnomatic S.p.A. di Pescara, società attiva nella industrializzazione di prodotto e di processo, progettazione e realizzazione di linee e macchine speciali automatiche ad alto contenuto tecnologico per la produzione di statori (tecnologia Hairpin) per le multinazionali operanti prevalentemente nel settore della componentistica auto e mobilità elettriche, oltre all'acquisizione di quota-parte di un prestito obbligazionario convertibile della suddetta società Thunderstruck Holding S.r.l.; anche tale investimento è stato iscritto tra le immobilizzazioni finanziarie – e non tra le attività finanziarie del circolante –, sempre 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	31/12/2020	31/12/2019
Dividendi da titoli azionari	€ 42.514	€ 216.859
Proventi diversi da titoli non azionari	€ 328.579	€ 105.741
Interessi attivi diversi	€ 2.373	€ 964
Totali	€ 373.466	€ 323.564

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

Tipologia	31/12/2020	31/12/2019
Plusvalenze da cessione di titoli azionari	€ 447.715	€ 479.727
Plusvalenze da cessione di titoli non azionari	€ 317.293	€ 0
Minusvalenze da cessione di titoli azionari	(€ 4.564)	€ 0
Minusvalenze da cessione di titoli non azionari	(€ 145.996)	€ 0
Totali	€ 614.448	€ 479.727

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

Tipologia	31/12/2020	31/12/2019
Plusvalenze da valutazione di titoli azionari	€ 24.064	€ 114.349
Plusvalenze da valutazione di titoli non azionari	€ 739.436	€ 980.159
Minusvalenze da valutazione di titoli azionari	(€ 10.000)	(€ 262.005)
Minusvalenze da valutazione di titoli non azionari	(€ 267.603)	(€ 12.006)
Totali	€ 485.897	€ 820.497

Si fa presente che il risultato complessivo dell'esercizio in commento della gestione degli investimenti finanziari che non costituiscono immobilizzazioni è stato influenzato in misura determinante dal recupero nella seconda parte del 2020 dell'andamento negativo registrato dai mercati finanziari nella prima parte dell'anno, soprattutto a causa della pandemia.

4- Costi e oneri della gestione

4.1 – Costi diretti

4.1.1. – Costi ed oneri dell'attività immobiliare

Tipologia	31/12/2020	31/12/2019
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	€ 1.988.848	€ 1.843.870
Imposte riferibili al patrimonio immobiliare (Imu-Tasi)	€ 331.284	€ 323.669
Spese di manutenzione ordinaria fabbricati e impianti	€ 34.338	€ 224.226
Assicurazioni sugli immobili	€ 41.905	€ 34.830
Spese condominiali	€ 5.641	€ 5.404
Totali costi ed oneri dell'attività immobiliare	€ 2.402.016	€ 2.431.999

I principali costi della società sono certamente rappresentati dagli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali, da riferirsi principalmente alla componente immobiliare, di complessivi Euro 1.988.848 (con un incremento di quasi il 9% rispetto all'esercizio precedente), incrementatasi soprattutto in ragione della quota piena dei rilevanti investimenti dell'esercizio precedente.

Risultano altresì in lieve aumento le imposte riferibili al patrimonio immobiliare (Imu-Tasi) di complessivi Euro 331.284 e le spese di assicurazione del patrimonio immobiliare di Euro 41.905 e sono sostanzialmente invariate le spese condominiali di Euro 5.641, mentre risultano in deciso calo le spese di manutenzione ordinaria di fabbricati ed impianti, pari complessivamente ad Euro 34.338.

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

Tipologia	31/12/2020	31/12/2019
Commissioni connesse agli investimenti finanziari	€ 296.753	€ 151.185
Imposte e tasse connesse agli investimenti finanziari (tobin-tax)	€ 769	€ 2.597
Interessi passivi su finanziamenti bancari	€ 9.974	€ 1.102
Totali costi ed oneri dell'attività di gestione del capitale finanziario	€ 307.496	€ 154.884

L'incremento registrato nei costi diretti dell'attività di gestione del capitale finanziario è da porre in relazione soprattutto all'aumento nell'esercizio in commento di tale attività 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	31/12/2020	31/12/2019
Costi per il personale dipendente	€ 280.069	€ 267.249
Altri oneri connessi al personale	€ 2.543	€ 1.397
Totali costi relativi al personale dipendente	€ 282.612	€ 268.646

Nell'esercizio 2020 i costi complessivamente riferibili al personale dipendente ammontano ad Euro 282.612 e risultano in leggero aumento rispetto all'esercizio precedente (+5,2%), a causa dei miglioramenti salariali previsti nei contratti di lavoro.

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

Tipologia	31/12/2020	31/12/2019
Spese di consulenza	€ 84.314	€ 118.839
Compensi agli amministratori	€ 150.800	€ 150.800
Altri costi indiretti (spese generali)	€ 175.205	€ 189.149
Totali altri costi indiretti	€ 410.319	€ 458.788

Tra gli altri costi indiretti (spese generali) si segnalano le spese per consulenza di Euro 84.314, in diminuzione di oltre il 29% rispetto all'esercizio precedente, i compensi spettanti agli amministratori della società di Euro 150.800, invariate rispetto all'esercizio precedente e gli altri costi generali di Euro 175.205, in decremento di quasi l'8% rispetto all'esercizio precedente, a causa in particolare delle minori 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 90.910.088) sono aumentati di Euro 1.440.194 per effetto di:

- appostazione dell'utile netto dell'esercizio 2020 per Euro 2.440.193;
- rettifica positiva della riserva per arrotondamento all'unità di Euro per Euro 1;
- distribuzione di dividendi per Euro 1.000.000.

Il Patrimonio Netto, sia nella sua configurazione iniziale (Euro 89.469.894) che in quella finale (Euro 90.910.088), 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. 278.000 azioni della società controllata Vimi Fasteners S.p.A. al prezzo complessivo di Euro 385.388; in tal modo la partecipazione nella società controllata Vimi Fasteners S.p.A. è passata dal 54,14% del capitale sociale (n. 7.210.000 azioni) nel 2019, al 56,31% del capitale sociale (n. 7.488.000 azioni) nel 2020.

Riguardo ai disinvestimenti, si segnala che la società controllata Nuova Nabila s.r.l. ha integralmente rimborsato nell'esercizio il finanziamento fruttifero che le era stato concesso negli esercizi precedenti, finanziamento che alla chiusura dell'esercizio precedente ammontava ad Euro 2.650.000.

Si precisa anche che la società ha prudenzialmente scelto di non procedere alla parziale ripresa del valore della partecipazione nella società controllata Nuova Nabila s.r.l., nonostante abbia chiuso un bilancio 2020 rilevando un utile di esercizio, a causa delle prospettive future della società che appaiono piuttosto incerte.

5.2.2.- Attività immobiliare

Il patrimonio immobiliare della società si è prevalentemente incrementato nel 2020 in relazione a:

- all'acquisto dell'immobile prima di proprietà della società dalla società controllata Nuova Nabila s.r.l., sito in Reggio (RE), Piazza Martiri n.29, denominato "Villa Manfredini", per il prezzo di Euro 3.000.000 (oltre agli oneri accessori), valore attestato da apposita relazione peritale;

- all'acquisto di aree fabbricabili di circa 27.000 mq., site in Reggio Emilia, frazione Villa Sesso, via Barchi, per il prezzo di euro 1.385.000 (oltre agli oneri accessori).

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 1.718 migliaia di Euro (perdita netta di 2.043 migliaia di Euro nel 2019), dopo ammortamenti per 3.842 migliaia di Euro (3.841 migliaia di euro nel 2019); i ricavi delle vendite si sono attestati a 30.454 migliaia di Euro contro i 38.031 migliaia di Euro dell'esercizio 2019; il bilancio consolidato (che comprende anche le sotto-citate società controllate) presenta una perdita netta di 255 migliaia di Euro (utile netto di 1.121 migliaia di Euro nel 2019), dopo ammortamenti per 4.285 migliaia di Euro (4.320 migliaia di euro nel 2019). I ricavi delle vendite si sono attestati a 37.643 migliaia di Euro contro i 46.304 migliaia di Euro dell'esercizio 2019;
- 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 356 migliaia di Euro (utile di 1.293 migliaia di Euro nel 2019), dopo ammortamenti per 1.772 migliaia di Euro (1.807 migliaia di euro nel 2019); i ricavi delle vendite si sono attestati a 6.614 migliaia di Euro contro i 7.725 migliaia di Euro dell'esercizio 2019;
- 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 un utile netto di 289 migliaia di Euro (perdita di 416 migliaia di Euro nel 2019), dopo ammortamenti per 179 migliaia di Euro (179 migliaia di euro nel 2019); i ricavi delle vendite si sono attestati a 382 migliaia di Euro contro i 676 migliaia di Euro dell'esercizio 2019.

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Ricavi	4.006.072	3.664.827	3.414.075
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	2.621.323	2.201.182	1.919.800
Reddito operativo (Ebit)	632.545	351.612	292.171
Utile (perdita) d'esercizio	2.440.193	2.416.846	12.933.614
Attività fisse	60.555.025	55.736.478	49.224.074
Patrimonio netto complessivo	90.910.088	89.469.894	89.053.051
Posizione finanziaria netta	(39.806.234)	(47.356.848)	(51.527.353)

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.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
valore della produzione	4.006.072	3.664.827	3.414.075
margine operativo lordo	2.621.323	2.201.182	1.919.800
Risultato prima delle imposte	2.686.357	2.574.597	12.812.566

Principali dati economici

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

	31/12/2020	31/12/2019	variazione
Ricavi netti	3.492.967	3.145.296	347.671
Proventi non caratteristici	513.105	519.531	(6.426)
Costi esterni	1.104.610	1.196.396	(91.786)
Valore Aggiunto	2.901.462	2.468.431	433.031
Costo del lavoro	280.069	267.249	12.820
Margine Operativo Lordo	2.621.393	2.201.182	420.211
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	1.988.848	1.849.570	139.278
Risultato Operativo	632.545	351.612	280.933
Proventi e oneri finanziari	1.586.910	1.837.442	(250.532)
Risultato Ordinario	2.219.455	2.189.054	30.401
Rivalutazioni e svalutazioni	466.902	385.543	81.359
Risultato prima delle imposte	2.686.357	2.574.597	111.760
Imposte sul reddito	246.164	157.751	88.413
Risultato netto	2.440.193	2.416.846	23.347

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 Reggio (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 Reggio (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 soprattutto dal risparmio generalizzato conseguito sui costi.

Il decremento del risultato netto della gestione finanziaria (Euro 250.536) deriva principalmente dal calo di quasi 0,5 milioni di euro dei dividendi realizzati nell'esercizio in commento sia su partecipazioni strategiche

che sulle altre partecipazioni, soltanto in parte compensato dall'incremento dei proventi conseguiti sulla gestione degli altri titoli.

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

par.	Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	variazione
2	Ricavi e proventi dell'attività immobiliare	3.995.249	3.647.486	
4.1.1.	Ammortamenti e costi dell'attività immobiliare	- 2.402.016	- 2.431.999	
	UTILE (PERDITA) DELLA GESTIONE IMMOBILIARE (A)	1.593.233	1.215.487	377.746
1	Ricavi e proventi della gestione di partecipazioni industriali strategiche	608.971	1.035.253	
5.2.1.	Svalutazione di partecipazione strategica	-	- 416.000	
	UTILE (PERDITA) DELLA GESTIONE PARTECIPAZIONI STRATEGICHE (B)	608.971	619.253	- 10.282
3a e 3b	Risultati derivanti dalla gestione degli investimenti	987.914	802.327	
3 e 3c	Risultati derivanti dalla valutazione degli investimenti per adeguamento al valore di mercato	466.902	801.543	
4.1.2.	Costi ed oneri connessi all'attività di gestione del capitale finanziario	- 307.496	- 154.884	
	UTILE (PERDITA) DELLA GESTIONE FINANZIARIA (C)	1.147.320	1.448.986	- 301.666
	UTILE (PERDITA) DELLE GESTIONI CARATTERISTICHE D = (A+B+C)	3.349.524	3.283.726	65.798
	Proventi diversi, contributi in c/esercizio e sopravvenienze attive	10.823	18.305	
4.2.1.	Costi relativi al personale dipendente	- 282.612	- 268.646	
4.2.2.	Altri costi indiretti e spese generali	- 391.378	- 458.788	
	UTILE (PERDITA) DELLA GESTIONE EXTRA-CARATTERISTICA E COSTI INDIRETTI (E)	- 663.167	- 709.129	45.962
	UTILE (PERDITA) ANTE IMPOSTE (F)= (D+E)	2.686.357	2.574.597	111.760
	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, anticipate e differite (G)	- 246.164	- 157.751	

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	30.908	36.608	(5.700)
Immobilizzazioni materiali nette	41.301.437	38.457.373	2.844.064
Partecipazioni	15.919.019	11.284.478	4.644.141
Capitale immobilizzato	57.261.364	49.778.859	7.482.505
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti e verso soc. controllate (comm.li)	4.825	173.023	(168.198)
Altri crediti	1.316.905	1.984.266	(667.361)
Ratei e risconti attivi	175.723	183.695	(7.972)
Attività d'esercizio a breve termine	1.497.453	2.340.984	(843.531)
Debiti verso fornitori e verso soc. controllate (comm.li)	60.181	895.534	(835.353)
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	121.641	166.836	(45.195)
Altri debiti	78.491	1.052.261	(973.770)
Ratei e risconti passivi	501.831	500.034	1.797
Passività d'esercizio a breve termine	762.144	2.614.665	(1.852.521)
Capitale d'esercizio netto	735.309	(273.681)	1.008.990
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	10.031	7.103	2.928
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	6.882.788	7.385.029	(502.241)
Passività a medio lungo termine	6.892.819	7.392.132	(499.313)
Capitale investito	51.103.854	42.113.046	8.990.808
Patrimonio netto	(90.910.088)	(89.469.894)	1.440.194
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	3.290.623	3.307.619	(16.996)
Posizione finanziaria netta a breve termine	36.515.611	44.049.229	(7.533.618)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(51.103.854)	(42.113.046)	(8.990.808)

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:

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Mezzi propri / (posizione finanziaria netta+Mezzi propri)	177,89%	212,45%	237,31%
Pos. Fin. Netta/(Pos. Fin. Netta + Mezzi Propri)	-77,89%	-112,45%	-137,31%
Mezzi Propri / Immobilizzazioni (esclusi crediti fin. frutt., fondo e SFP Arventia)	1,593	1,906	2,038
Capitale Circolante / Mezzi Propri	-0,0081	-0,0031	-0,0100

- **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 31/12/2020, era la seguente (in Euro):

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Depositi bancari	2.152.731	4.059.349	(1.906.618)
Denaro e altri valori in cassa	181	315	(134)
Disponibilità liquide	2.152.912	4.059.664	(1.906.752)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	50.822.450	37.343.906	13.478.544
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	16.459.751	4.341	16.455.410
Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
Crediti finanziari	0	(2.650.000)	(2.650.000)
Debiti finanziari a breve termine	16.459.751	(2.645.659)	19.105.410
Posizione finanziaria netta a breve termine	36.515.611	44.049.229	(7.533.618)
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	(3.290.623)	(3.307.619)	16.996
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	3.290.623	3.307.619	(16.996)
Posizione finanziaria netta	39.806.234	47.256.848	(7.550.614)

Considerando un autofinanziamento di 4,4 milioni di euro (Utile+Ammortamenti), la variazione negativa di 7,5 milioni di euro si giustifica in:

IMPIEGHI

- Dividendi distribuiti per 2,0 milioni di euro (di cui 1,0 milione di esercizi precedenti);
- Investimenti immobiliari per 4,8 milioni di euro
- Investimenti finanziari per 4,6 milioni di euro
- Altri impieghi per 0,5 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.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Liquidità primaria (<i>quick ratio</i>)	54,19	19,01	18,96
Liquidità secondaria (<i>current ratio</i>)	54,19	19,01	18,96
Indice di indebitamento (<i>leverage</i>) (Capitale investito/Mezzi propri)	0,71	0,64	0,42
Indice di copertura degli immobilizzi (mezzi propri/Immobilizzi netti)	1,59	1,80	1,92

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	4.810.336
Impianti e macchinari	12.309
Attrezzature industriali e commerciali	0
Altri beni	4.567
Totale investimenti	4.827.212

I principali investimenti dell'esercizio sono connessi a:

- all'acquisto dell'immobile prima di proprietà della società dalla società controllata Nuova Nabila s.r.l., sito in Reggio (RE), Piazza Martiri n.29, denominato "Villa Manfredini", per il prezzo di Euro 3.000.000 (oltre agli oneri accessori), valore attestato da apposita relazione peritale;
- all'acquisto di aree fabbricabili di circa 27.000 mq., site in Reggio Emilia, frazione Villa Sesso, via Barchi, per il prezzo di euro 1.385.000 (oltre agli oneri accessori).

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	0	2.345	630.000	11.655	0	0
Nuova Nabila S.r.l. ²	0	2.950	0	3.009	5.818	13.971	0
Totale	0	2.950	2.345	639.009	17.473	13.971	0

Inoltre nell'esercizio la Società ha acquistato dalla società controllata Nuova Nabila S.r.l. l'immobile, di cui si è *supra* ampiamente riferito, che è stato iscritto nelle immobilizzazioni materiali.

Gli importi presenti nel prospetto derivano da rapporti ricorrenti, che non comportano operazioni atipiche o inusuali, e 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.

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

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

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.

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

Come tristemente noto la situazione emergenziale derivante dall'infezione da SARS Covid-19 non si è ancora conclusa.

Solo con il completamento della campagna vaccinale, attualmente in corso, sarà possibile superare questo momento di estrema difficoltà e sperare in una solida e costante ripresa del sistema economico.

Per quanto riguarda in particolare la situazione della Società, abbiamo avuto modo di constatare che:

- sotto il profilo dell'attività di gestione di partecipazioni strategiche, ed in particolare di società a capo di un gruppo di società, si segnala che le società controllate, operanti nel settore industriale, stanno registrando una rilevante crescita dei ricavi, dopo le significative contrazioni subite nel corso del 2020; fa eccezione la società svolgente attività nel settore alberghiero e della ristorazione che anche nel 2021 è stata pesantemente influenzata dalle misure restrittive, adottate dal Governo per contenere l'epidemia, avendo di fatto comportato la sospensione dell'attività per diversi mesi;
- sotto il profilo dell'attività di gestione del capitale finanziario, si sta assistendo alla prosecuzione della generale e decisa crescita dei mercati finanziari, tale da far sperare di riuscire a conseguire buoni proventi;
- sotto il profilo dell'attività immobiliare, non si segnalano al momento particolari ripercussioni determinate dalla pandemia in atto, mentre si segnala la scadenza a fine anno del contratto di locazione della nostra unità immobiliare in Cavriago (RE).

Alla luce delle informazioni disponibili alla data della presente relazione sulla gestione, gli Amministratori ritengono 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.

° ° °

Signori Azionisti,

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

Reggiolo (RE), 28 maggio 2021

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
(cav. lav. Fabio Storchi)