

**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 31/12/2022**

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2022, 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 31.12.2022 riporta un risultato positivo pari a Euro 2.186.376, dopo aver effettuato ammortamenti per l'importo di Euro 2.080.349 ed aver rilevato imposte per Euro 363.794.

**Lo scenario economico**

L'economia globale nel 2022 ha rallentato la sua crescita. Su questo rallentamento hanno pesato l'elevata inflazione, la forte incertezza connessa con la guerra in Ucraina, la recrudescenza del COVID-19 in Cina e l'orientamento restrittivo delle politiche monetarie.

In particolare, l'elevata inflazione e la forte incertezza connessa con la guerra in Ucraina continueranno a pesare anche nel 2023. Il rallentamento della domanda mondiale ha contribuito a moderare il prezzo del petrolio. Le istituzioni internazionali prefigurano un affievolimento della crescita mondiale per l'anno in corso, per effetto soprattutto dei prezzi energetici ancora elevati, della debolezza del reddito disponibile delle famiglie e di condizioni finanziarie meno favorevoli.

Nel **2022** il **contesto macroeconomico globale** ha visto una riduzione della crescita che ha riguardato praticamente tutti i paesi del mondo. L'economia mondiale ha registrato un incremento del PIL del 3,4%, rispetto ad un incremento del 6,2% registrato nel 2021.

Nell'insieme dei **Paesi avanzati** il tasso di crescita del PIL è stato pari al 2,7% a fronte di un incremento del 5,4% registrato nel 2021; l'insieme dei **Paesi emergenti** ha fatto registrare una crescita del 3,9% a fronte di quella del 2021 pari al 6,7%. Negli **Stati Uniti** si è registrato un incremento del 2,1%, rispetto al +5,9% registrato nel 2021; l'economia del **Regno Unito** ha subito un incremento del 4,1%, rispetto al +7,6% dell'anno precedente; in **Giappone** si segnala una crescita minore rispetto agli altri Paesi, pari al 1,1%, rispetto al +2,1% registrato nel 2021. Anche nei principali **Paesi Emergenti** la crescita nel 2022 è stata inferiore rispetto a quella dell'anno precedente, in particolare, tra i paese emergenti quello che ha fatto segnare l'incremento maggiore è stata l'**India** +6,7%, rispetto al +8,7% registrato nel 2021; la **Cina** ha fatto registrare un incremento del PIL del 3,0%, rispetto al +8,4% registrato nel 2021; il **Brasile** del +3,0%, rispetto al +5,0%, registrato nel 2021; l'unico paese che ha visto una contrazione del proprio PIL nel corso del 2022 è stata la **Russia** dove, a causa dell'esplosione del conflitto con l'Ucraina, si segnala un decremento del 2,1%, rispetto al +4,7% registrato nel 2021.

Anche nell'**Area EURO** la crescita dell'economia ha rallentato rispetto all'anno precedente, facendo segnare un incremento medio del PIL del 3,5% (a fronte di una crescita del 5,3% del 2021). La flebile attività economica mondiale e l'elevata incertezza geopolitica, soprattutto a causa dell'aggressione della Russia all'Ucraina, continuano a creare condizioni sfavorevoli alla crescita dell'Area dell'euro. Tali circostanze sfavorevoli, unitamente all'elevata inflazione e alle condizioni di finanziamento più restrittive, frenano la spesa e la produzione, in particolare nel settore manifatturiero. In tutte le maggiori economie dell'Area Euro si è registrato un tasso di crescita del PIL più contenuto rispetto all'anno precedente; in **Francia**: +2,6%, rispetto al +6,8% registrato nel 2021; in **Germania** +1,8%, rispetto al +2,6% registrato nel 2021; in **Spagna** +5,5%, pari al +5,5% registrato nel 2021; in **Italia** 3,7% rispetto al 6,7% registrato nel 2021.

Con l'inasprimento della politica monetaria impresso dal Consiglio direttivo della BCE, i tassi di interesse di mercato mostrano ulteriori incrementi ed il costo del credito al settore privato aumenta. Negli ultimi mesi il credito bancario alle imprese ha segnato una brusca decelerazione. Questo andamento è dovuto in parte al minore fabbisogno di finanziamento per scorte, ma riflette anche l'indebolimento della domanda di prestiti per investimenti, nel contesto di un marcato rialzo dei tassi bancari e un considerevole inasprimento dei criteri di concessione dei prestiti, come emerge anche dall'ultima indagine sul credito bancario nell'Area dell'euro. Anche l'indebitamento delle famiglie ha continuato a diminuire, di riflesso all'aumento dei tassi sui prestiti, ai

più rigidi criteri di erogazione del credito e al brusco calo della domanda di mutui. A fronte del rallentamento dell'erogazione dei prestiti, diminuisce rapidamente anche la crescita della moneta, con un marcato calo delle componenti più liquide, fra cui i depositi a vista, compensato solo in parte da una riallocazione verso i depositi a termine. Il Consiglio della BCE continuerà ad aumentare i tassi di interesse in misura significativa a un ritmo costante e a mantenerli su livelli sufficientemente restrittivi da assicurare un ritorno tempestivo dell'inflazione al suo obiettivo del 2% nel medio termine.

Nel 2022 anche l'**economia italiana** ha registrato una crescita decisa, ma inferiore rispetto a quella del 2021. A trascinare la crescita del Pil è stata soprattutto la domanda nazionale al netto delle scorte, mentre la domanda estera e la variazione delle scorte hanno fornito contributi negativi. Dal lato dell'offerta di beni e servizi, il valore aggiunto ha segnato crescita nelle costruzioni e in molti comparti del terziario, mentre ha subito una contrazione nell'agricoltura. La crescita dell'attività produttiva si è accompagnata a una espansione dell'input di lavoro e dei redditi. Il rapporto tra l'indebitamento netto delle Amministrazioni pubbliche e il Pil ha registrato un miglioramento rispetto al 2021. Il valore dell'indebitamento è stato rivisto a seguito del cambiamento introdotto nel trattamento contabile dei crediti di imposta.

Dal lato della **domanda interna** nel 2022 si registra, in termini di volume, un incremento del 9,4% degli investimenti fissi lordi e del 3,5% dei consumi finali nazionali. Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le **esportazioni** di beni e servizi sono salite del 9,4% e le **importazioni** dell'11,8%. La domanda nazionale al netto delle scorte ha contribuito positivamente alla dinamica del Pil per 4,6 punti percentuali. L'apporto della domanda estera netta è stato negativo di 0,5 punti e quello della variazione delle scorte negativo di 0,4 punti. Il valore aggiunto ha registrato aumenti in volume del 10,2% nelle costruzioni e del 4,8% nelle attività dei servizi. Si rilevano contrazioni dell'1,8% nell'agricoltura, silvicoltura e pesca e dello 0,1% nell'industria in senso stretto.

Gli **investimenti fissi lordi** hanno subito un incremento del 9,4% (+18,6% nel 2021), con aumenti generalizzati in tutte le componenti: +11,6% gli investimenti in costruzioni, +8,6% in macchinari e attrezzature, +8,2% in mezzi di trasporto e +4,5% 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 -8,0%, a fronte del -9,0% nel 2021 ed in valore assoluto l'indebitamento è di 153.447 milioni di euro, in miglioramento di circa 7,8 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 -3,7% (rispetto al -5,5% nel 2021).

Il **Debito Pubblico** in rapporto al PIL è leggermente diminuito passando dal 149,8% del 2021 al 144,7% del 2022.

Le **unità di lavoro** sono aumentate del 3,5% per effetto di una crescita del 3,6% delle Unità di lavoro dipendenti e del 3,2% delle Unità di lavoro indipendenti. L'aumento è stato generalizzato in tutti i macrosettori: +1,6% nell'industria in senso stretto, +7,6% nelle costruzioni e +3,9% nei servizi. Unica eccezione nell'agricoltura, silvicoltura e pesca in cui vi è stata una diminuzione in Ula del 2,1%.

I **redditi da lavoro** dipendente e le retribuzioni lorde sono aumentati rispettivamente del 7,0% e del 7,4%. Le retribuzioni lorde per unità di lavoro hanno invece registrato un incremento del 3,7% nel totale dell'economia; nel dettaglio, l'aumento è stato del 5,2% per le costruzioni, del 3,7% nei servizi, del 3,7% per l'industria in senso stretto e del 3,3% per il settore agricolo.

Nel complesso del 2022 l'**inflazione** in Italia si è attestata al +8,1% principalmente a causa dall'andamento dei prezzi degli Energetici (+50,9% in media d'anno nel 2022). Al netto di questi beni, lo scorso anno, la crescita dei prezzi al consumo è pari a +4,1%. L'inflazione acquisita, o trascinamento, per il 2023 (ossia la crescita media che si avrebbe nell'anno se i prezzi rimanessero stabili per tutto il 2023) è pari a +5,1%.

### Mutamento dello scenario economico nei primi mesi del 2023- Prospettive a breve termine

Agli inizi del 2023 l'attività economica mondiale è stata più vigorosa del previsto. L'economia mondiale è stata sospinta dalla riapertura dell'economia cinese dopo la cessazione della strategia zero-COVID, nonché dalla tenuta del mercato del lavoro statunitense, a dispetto del significativo inasprimento della politica monetaria. L'interscambio è rimasto tuttavia relativamente debole, in quanto la ripresa dell'attività si è concentrata in componenti della domanda a minore intensità di scambi, come i servizi. L'**inflazione** complessiva continua a diminuire a livello mondiale, ma l'inflazione di fondo si mantiene su livelli elevati.

Secondo la stima rapida preliminare dell'Eurostat, l'economia dell'area dell'euro è cresciuta dello 0,1% nel primo trimestre del 2023. Il ribasso dei prezzi dell'energia, l'allentamento delle strozzature dal lato dell'offerta e le misure di bilancio a favore di famiglie e imprese hanno contribuito alla tenuta dell'economia. Al tempo stesso, è probabile che la domanda interna privata, soprattutto i consumi, sia rimasta debole. La fiducia di imprese e consumatori è migliorata costantemente negli ultimi mesi, pur restando più bassa di quanto lo fosse prima dell'ingiustificata guerra mossa dalla Russia all'Ucraina e alla sua popolazione. Con l'attenuarsi della

crisi energetica i governi dovrebbero ritirare le relative misure di sostegno tempestivamente e in maniera concordata per evitare di spingere al rialzo le pressioni inflazionistiche di medio termine, rendendo necessaria una risposta di politica monetaria più risoluta. Le politiche di bilancio dovrebbero essere orientate a rendere l'economia dell'area dell'euro più produttiva e a ridurre gradualmente l'elevato debito pubblico.

Nel suo *forecast* del mese di aprile 2023, il **Fondo Monetario Internazionale** ha previsto tassi di crescita dell'**economia mondiale** nella misura del +2,8%; la dinamica del prodotto veniva stimata su ritmi più elevati per l'insieme dei paesi emergenti (complessivamente +3,9%), con una crescita ancora più marcata per l'**India** (+5,9%) e per la **Cina** (+5,2%). In crescita, seppur con un ritmo più ridotto anche l'**Arabia Saudita** (+3,1%), la crescita degli **Stati Uniti** è prevista al 1,6%; il ciclo economico dell'**Area Euro** è previsto in crescita dello 0,8%. Per quanto riguarda l'Italia, il Fondo monetario internazionale ha invece stimato una crescita del Pil per il 2023 pari allo 0,7% e per il 2024 pari allo 0,8%.

## 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 non sono state acquisite sul mercato azionario ulteriori azioni della società controllata Vimi Fasteners S.p.A.; in tal modo la partecipazione nella società controllata Vimi Fasteners S.p.A. si è mantenuta al 55,16%, analogamente al 31.12.2021, tenuto conto che la società controllata non ha realizzato nell'esercizio alcun aumento del capitale sociale.

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

Nel 2022 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 10,2 milioni, pertanto alla società sono spettati dividendi per Euro 850 mila, che sono stati rilevati a conto economico dell'esercizio 2022.

#### 1.3. - Erogazione di finanziamenti nell'ambito del Gruppo

Nel corso dell'esercizio 2022 la società ha erogato un finanziamento fruttifero a favore della controllata Nuova Nabila s.r.l., che al termine dell'esercizio aveva raggiunto l'ammontare di Euro 370.000 (Euro 50.000 al termine dell'esercizio 2021), prima di essere utilizzato per il versamento soci in conto futuro aumento di capitale sociale di pari importo e conseguentemente portato ad incremento del valore della partecipazione detenuta.

Nel Bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 figurano interessi attivi sui finanziamenti concessi alle società controllate di Euro 2.593 (mentre nel 2021 erano stati pari ad Euro 86).

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	31/12/2022	31/12/2021
Dividendi da società controllate	€ 0	€ 0
Dividendi da altre partecipazioni strategiche	€ 850.000	€ 850.000
Interessi su finanziamenti a società controllate	€ 2.593	€ 86
<b>Totale ricavi e proventi derivanti dall'attività di gestione di partecipazioni industriali strategiche</b>	<b>€ 852.593</b>	<b>€ 850.086</b>

### 2. - Attività immobiliare

#### 2.1. – Contratti di locazione

Come negli anni precedenti, anche nell'anno 2022 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). A fine anno 2021 era stato disdettato il contratto di locazione, avente ad oggetto il complesso immobiliare ad uso produttivo, ubicato nel comune di Cavriago (RE), che però è stato prontamente ricollocato, concedendolo in locazione ad una società terza nell'esercizio in commento.

I ricavi da affitti attivi sono stati complessivamente pari ad euro 3.613.372. Il decremento di Euro 49.021, rispetto all'esercizio precedente, dipende principalmente dai minori introiti realizzati nell'esercizio per effetto dell'inizio in corso d'anno del nuovo contratto di locazione, avente ad oggetto il fabbricato industriale di Cavriago (RE) sito nel comune di Reggio Emilia, stipulato nel corso dell'esercizio in commento, soltanto in parte compensato degli incrementi contrattuali realizzati negli affitti degli immobili concessi in locazione alla società Comer Industries S.p.A. e dell'incremento dell'introito dell'affitto del terreno di Reggio Emilia, via Barchi, essendo un contratto di locazione iniziato a metà anno 2021, oltre all'incremento dell'affitto del fabbricato industriale di Moglia (MN).

## 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, nel corso dell'esercizio 2015, 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 ed 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 2022 di detti contributi ammontano ad Euro 502.374.

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 della gestione caratteristica (con il confronto dell'esercizio precedente):

Tipologia	31/12/2022	31/12/2021
Canoni di locazione	€ 3.613.372	€ 3.662.393
Contributi in conto capitale	€ 502.374	€ 502.374
<b>Totale ricavi e proventi derivanti dall'attività immobiliare</b>	<b>€ 4.115.746</b>	<b>€ 4.164.767</b>

## 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 31/12/2022, suddivisi per tipologia di investimento (dati in euro con il confronto dell'esercizio precedente):

Tipologia	31/12/2022	31/12/2021
Titoli azionari	€ 6.241.684	€ 2.595.403
Polizze assicurative	€ 26.119.738	€ 32.922.533
Investimenti diversi	€ 9.651.548	€ 9.787.266
<b>Totale investimenti dell'attività di gestione del capitale finanziario (riclassificati nelle attività che non costituiscono immobilizzazioni)</b>	<b>€ 42.012.970</b>	<b>€ 45.305.202</b>
Fondo di investimento mobiliare chiuso	€ 324.990	€ 303.264
SFP Arventia – Umbra Group	€ 196.712	€ 2.790.160
Milan Trophy Re-fund	€ 9.308.934	€ 9.559.860
Obbligazioni (nelle gestioni patrimoniali)	€ 5.460.767	0
<b>Investimenti diversi dalle partecipazioni dell'attività di gestione del capitale finanziario (riclassificati nelle immobilizzazioni finanziarie)</b>	<b>€ 15.291.403</b>	<b>€ 12.653.284</b>
Thunderstruck Holding S.r.l.	€ 4.261.828	€ 4.261.828
Arventia Valdesane Group S.r.l.	€ 1.252.500	€ 1.252.500
Arventia Medical Devices S.r.l. (incluso finanziamento)	€ 500.000	0
<b>Totale partecipazioni dell'attività di gestione del capitale finanziario (riclassificati nelle immobilizzazioni finanziarie)</b>	<b>€ 6.014.328</b>	<b>€ 5.514.328</b>

Credito v/società controllata Nuova Nabila s.r.l. per finanziamento	0	€ 50.000
Credito v/società collegata Consortile Campovolo per finanziamento	0	€ 186.857
<b>Finanziamenti dell'attività di gestione del capitale finanziario (riclassificati nelle immobilizzazioni finanziarie)</b>	<b>0</b>	<b>€ 236.857</b>
<b>Totale investimenti riclassificati nelle immobilizzazioni finanziarie (nella posizione finanziaria netta a medio-lungo termine)</b>	<b>€ 21.305.731</b>	<b>€ 12.890.141</b>
<b>Totali investimenti dell'attività di gestione del capitale finanziario</b>	<b>€ 63.318.701</b>	<b>€ 63.709.671</b>

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.

Si precisa, prima di tutto, che, dopo approfondimenti sulle opportunità di lungo termine sottostanti la struttura degli investimenti in titoli obbligazionari effettuati nel corso dell'esercizio, detenuti nell'ambito delle gestioni patrimoniali, nel corso dell'esercizio 2022 gli Amministratori hanno mutato le proprie valutazioni sulla natura di tali tipologia di investimenti, portando così alla classificazione tra le immobilizzazioni finanziarie degli stessi in ragione di una prospettiva di detenzione a lungo termine; tali investimenti del valore complessivo di Euro 5.460.767, di cui euro 1.602.680 già in essere negli esercizi precedenti, erano stati riclassificati nelle "Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni", sono stati conseguentemente riclassificati nelle immobilizzazioni finanziarie. Al 31 dicembre 2022, gli Amministratori pur tenendo conto del valore di mercato di tali obbligazioni inferiore al valore di iscrizione per circa 900 migliaia di euro, non hanno proceduto a rilevare alcuna svalutazione in bilancio dopo aver effettuato un'analisi di recuperabilità degli stessi, che ha portato alla conclusione che tale riduzione di valore non è considerata una perdita durevole in quanto principalmente riconducibile al contesto macro economico generalizzato di cui si è maggiormente detto.

Negli investimenti effettuati in un'ottica di medio-lungo termine sono storicamente comprese 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 31.12.2022 tale attività risulta appostata, coerentemente con il valore comunicato dal gestore del fondo, per un valore netto di Euro 324.989; pertanto, considerando il parziale recupero del valore del titolo, si è ritenuto necessario rivalutare tale attività dell'importo di Euro 21.726, diminuendo di pari importo il fondo di svalutazione relativo, che passa così da Euro 391.813 ad Euro 370.087.

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 31.12.2021).

La squadra di gestione del Fondo ha elaborato una strategia di disinvestimento che prevede la dismissione dell'intero portafoglio entro la prima metà del corrente esercizio 2023.

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 2022 il fondo immobiliare trophy asset "Milan RE Fund" (con riferimento all'immobile di prestigio, sito in Milano - Piazza Cordusio) è stato parzialmente rimborsato limitatamente all'importo di Euro 250.926.

Nel corso dell'esercizio in commento sono stati inoltre liquidati la maggior parte dei titoli per Euro 2.593.448, detenuti nella società Arventia Group, che è una realtà che raggruppa investitori in capitale di rischio di PMI,

acquisiti nel corso dell'esercizio 2019; nel 2019 infatti Arventia Group aveva effettuato un investimento in strumenti finanziari partecipativi in una società (Umbra Group) che opera nel settore dell'*aerospace*; l'investimento era poi stato iscritto tra le immobilizzazioni finanziarie, in considerazione dell'ottica di medio-lungo periodo che tale investimento aveva per la società.

Nel corso dell'esercizio 2020, poi, la società aveva 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 2021, ancora, Finregg aveva effettuato un ulteriore investimento per complessivi Euro 1.252.500, sottoscrivendo una lettera di adesione per un impegno di investimento per l'importo complessivo di 1,5 milioni di Euro nella società costituita Arventia Valdelsane Group S.r.l..

L'investimento ha riguardato la sottoscrizione dell'aumento di capitale ed il finanziamento soci, funzionale al perfezionamento dell'acquisto del 100% del capitale sociale di Arventia Holding Group S.r.l., società già proprietaria dell'80% del capitale sociale di Fonderie Valdelsane S.p.A., leader globale nella produzione di stampi grezzi in leghe di ghisa e di bronzo, per l'industria del packaging in vetro, con sede a Monteriggioni (Siena).

Nel corso dell'esercizio in commento, infine, Finregg ha effettuato un ulteriore investimento per complessivi Euro 20.000, oltre finanziamento soci di Euro 480.000, riclassificato nella voce "Altri titoli" delle Immobilizzazioni Finanziarie, sottoscrivendo una lettera di adesione per un impegno di investimento per l'importo massimo complessivo di 1,5 milioni di Euro nella società-veicolo di nuova costituzione Arventia Medical Devices S.r.l.. L'investimento ha riguardato in particolare la sottoscrizione dell'aumento di capitale ed i fondi complessivamente versati sono stati funzionali al perfezionamento dell'acquisto del 100% del capitale sociale di Sanitex S.p.a. di Torino, società leader nel settore della distribuzione e commercializzazione in ambito ospedaliero di dispositivi medici, apparecchiature elettromedicali e strumenti chirurgici.

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

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

Tipologia	31/12/2022	31/12/2021
Dividendi da titoli azionari	€ 129.998	€ 17.556
Proventi diversi da titoli non azionari	€ 224.925	€ 272.590
Interessi attivi diversi	€ 499	€ 803
<b>Totali</b>	<b>€ 355.422</b>	<b>€ 290.949</b>

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

Tipologia	31/12/2022	31/12/2021
Plusvalenze da cessione di titoli azionari	€ 377.126	€ 282.845
Plusvalenze da cessione di titoli non azionari	€ 197.962	€ 76.621
Minusvalenze da cessione di titoli azionari	(€ 296)	(€ 135.032)
Minusvalenze da cessione di titoli non azionari	-	-
<b>Totali</b>	<b>€ 574.792</b>	<b>€ 224.434</b>

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

Tipologia	31/12/2022	31/12/2021
Plusvalenze da valutazione di titoli azionari	0	€ 89.555
Plusvalenze da valutazione di titoli non azionari	€ 635.655	€ 1.103.103
Minusvalenze da valutazione di titoli azionari	(€ 699.859)	(€ 6.922)
Minusvalenze da valutazione di titoli non azionari	(€ 371.937)	(€ 90.309)
<b>Totali</b>	<b>(€ 436.141)</b>	<b>€ 1.095.427</b>

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 dall'andamento negativo dei mercati finanziari che, nel corso dell'anno 2022, soprattutto dopo lo scoppio della guerra Russia-Ucraina, hanno attraversato una situazione di eccezionale turbolenza, segnando quotazioni fortemente al ribasso.

Si fa presente che la voce "Totale investimenti dell'attività di gestione del capitale finanziario (riclassificati nelle attività che non costituiscono immobilizzazioni)" includono l'investimento nel titolo obbligazionario "Cénaro" per complessivi euro 1,5 milioni. Per maggiori informazioni sull'investimento in titoli obbligazionari e sulle valutazioni di recuperabilità degli stessi si rimanda a quanto più ampiamente commentato in nota integrativa che si intende qui richiamata.

Si precisa infine, per quanto occorrer possa, che la società non si è avvalsa della facoltà introdotta dall'articolo 45, comma 3-*octies*, del cosiddetto "Decreto Semplificazioni fiscali" (D.L. n. 73/2022, convertito nella legge 122/2022), considerata l'eccezionale situazione di turbolenza nei mercati finanziari, che ha previsto una deroga ai criteri di valutazione in bilancio dell'esercizio 2022 dei titoli iscritti nell'attivo circolante, consentendo di mantenere i medesimi valori risultanti dal bilancio precedente.

#### 4- Costi e oneri della gestione

##### 4.1 – Costi diretti

##### 4.1.1. – Costi ed oneri dell'attività immobiliare

Tipologia	31/12/2022	31/12/2021
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	€ 2.080.349	€ 2.053.476
Imposte riferibili al patrimonio immobiliare (Imu)	€ 345.248	€ 346.746
Spese di manutenzione ordinaria fabbricati e impianti	€ 164.380	€ 99.077
Assicurazioni sugli immobili	€ 56.976	€ 46.045
Spese condominiali	€ 7.203	€ 3.709
<b>Totali costi ed oneri dell'attività immobiliare</b>	<b>€ 2.654.156</b>	<b>€ 2.549.053</b>

I principali costi della società sono certamente rappresentati dagli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali, da riferirsi principalmente alla componente immobiliare, di complessivi Euro 2.080.349 (con un incremento di poco più dell'1% rispetto all'esercizio precedente), aumentati soprattutto in ragione degli investimenti dell'esercizio, soggetti ad ammortamento (con esclusione quindi dei terreni).

Risultano altresì in aumento, le spese di manutenzione ordinaria di fabbricati ed impianti, pari complessivamente ad Euro 164.380, le spese di assicurazione del patrimonio immobiliare di Euro 56.976 e le spese condominiali di Euro 7.203, mentre sono in leggero calo le imposte riferibili al patrimonio immobiliare (Imu) di complessivi Euro 345.248.

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

Tipologia	31/12/2022	31/12/2021
Commissioni connesse agli investimenti finanziari	€ 125.716	€ 234.197
Imposte e tasse connesse agli investimenti finanziari (tobin-tax)	€ 2.894	€ 9.099
Interessi passivi su finanziamenti bancari	€ 145.313	€ 59.303
<b>Totali costi ed oneri dell'attività di gestione del capitale finanziario</b>	<b>€ 273.923</b>	<b>€ 302.599</b>

Il leggero decremento registrato nei costi diretti dell'attività di gestione del capitale finanziario deriva dal decremento registrato nelle commissioni connesse agli investimenti finanziari in buona parte tuttavia compensato dall'incremento registrato dagli interessi passivi bancari.

##### 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	31/12/2022	31/12/2021
Costi per il personale dipendente	€ 260.688	€ 254.256
Altri oneri connessi al personale	€ 3.242	€ 823
<b>Totali costi relativi al personale dipendente</b>	<b>€ 263.930</b>	<b>€ 255.079</b>



Nell'esercizio 2022 i costi complessivamente riferibili al personale dipendente ammontano ad Euro 263.930 e risultano in lieve aumento rispetto all'esercizio precedente (+3,5%), sia a causa della ridefinizione di un contratto di lavoro sia a causa dell'aumento delle spese accessorie relative al personale dipendente.

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

Tipologia	31/12/2022	31/12/2021
Spese di consulenza	€ 221.450	€ 163.105
Compensi agli amministratori	€ 150.800	€ 150.800
Altri costi indiretti (spese generali)	€ 196.456	€ 188.524
<b>Totali altri costi indiretti</b>	<b>€ 568.706</b>	<b>€ 502.429</b>

Tra gli altri costi indiretti (spese generali) si segnalano le spese per consulenza di Euro 221.450, diminuite rispetto all'esercizio precedente a causa del venir meno dell'accantonamento al fondo rischi di Euro 300.000, effettuato nell'esercizio precedente, parzialmente compensato dall'aumento delle consulenze tecniche, gli altri costi generali di Euro 196.456, in incremento di oltre il 4% rispetto all'esercizio precedente, a causa in particolare del fatto che include l'effetto dell'attualizzazione, pari ad Euro 50.000, del credito a medio-lungo termine, iscritto a seguito della vendita con patto di riservato dominio del fabbricato industriale di Reggiolo (RE), via Magellano n.24-26 e che ha dato origine alla plusvalenza di Euro 1.136.919, iscritta tra i "Proventi diversi, contributi in c/esercizio e sopravvenienze attive", mentre i compensi spettanti agli amministratori della società di Euro 150.800 sono rimasti invariati rispetto all'esercizio precedente.

#### 5.- Modificazioni nella struttura patrimoniale, Investimenti e Disinvestimenti

##### 5.1.- "Mezzi propri"

Nel corso dell'esercizio i cosiddetti "mezzi propri" (Euro 79.670.758) sono diminuiti di Euro 12.570.061 per effetto di:

- appostazione dell'utile netto dell'esercizio 2022 per Euro 2.186.376;
- rettifica negativa della riserva per arrotondamento all'unità di Euro per Euro 1;
- distribuzione di riserve per Euro 14.756.435.

Il Patrimonio Netto, sia nella sua configurazione iniziale (Euro 92.240.819) che in quella finale (Euro 79.670.758), 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 concesso un finanziamento fruttifero (al tasso di interesse *Euribor* 1 mese, maggiorato di uno *spread* dell'1%) alla società controllata Nuova Nabila s.r.l., finanziamento che al termine dell'esercizio aveva raggiunto l'ammontare di Euro 370.000, prima di essere utilizzato per il versamento soci in conto futuro aumento di capitale sociale di pari importo.

Riguardo ai disinvestimenti, si segnala che la società ha integralmente svalutato per Euro 245.138 il valore di iscrizione della partecipazione nella società controllata "Nuova Nabila s.r.l.", adeguando sia il valore di iscrizione della partecipazione al valore del patrimonio netto della società controllata, per tener conto delle perdite subite nell'esercizio 2022 da detta società controllata, sia per tenere almeno parzialmente conto delle future perdite già ora prevedibili.

Si precisa poi che nel corso dell'esercizio in commento non sono state acquistate sul mercato azionario di riferimento (AIM) azioni della società controllata Vimi Fasteners S.p.A.; in tal modo la partecipazione nella società controllata Vimi Fasteners S.p.A. è rimasta alla medesima consistenza del 2021 al 55,16% del capitale sociale (pari a n. 7.502.000 azioni).

Riguardo alla partecipazione nella società collegata Consortile Campovolo S. cons. a r.l., sottoscritta alla costituzione nell'esercizio 2017 con la finalità di detenere il 71,43% delle azioni della società C.Volo s.p.a., società destinata ad realizzare il *project-financing* pubblico-privato denominato "Arena Campovolo" di Reggio Emilia, si precisa che nell'esercizio in commento, la società Consortile Campovolo S. cons. a r.l. è stata liquidata ed è stata estinta, dopo aver ceduto a ciascun socio una quota della partecipazione, pari al 14,29% del relativo capitale sociale, nella società C.Volo s.p.a. in contropartita del capitale e del finanziamento ricevuto; per effetto di tale operazione, si è altresì operata una svalutazione di Euro 12.285; alla data attuale



la società C.Volo s.p.a. ha ancora in corso l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2022, relativo al quinto esercizio sociale, e ancorché tutti gli esercizi abbiano registrato perdite, si deve ritenere che le perdite sofferte siano da imputarsi alla fase di start-up.; si fa, poi, presente che detta partecipazione è stata riclassificata tra le "partecipazioni in altre imprese".

#### 5.2.2.- Attività immobiliare

Il patrimonio immobiliare della società si è prevalentemente incrementato nell'esercizio in commento in relazione a lavori incrementativi effettuati sui fabbricati di proprietà, mentre si è decrementato per effetto della vendita con patto di riservato dominio (o riserva di proprietà) del fabbricato industriale, sito in Reggio in via Magellano n.24-26.

#### 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 2022, sono i seguenti:

- VIMI FASTENERS S.p.A. il bilancio individuale presenta un utile netto di 813 migliaia di Euro (utile netto di 401 migliaia di Euro nel 2021), dopo ammortamenti per 3.314 migliaia di Euro (3.658 migliaia di euro nel 2021); i ricavi delle vendite si sono attestati a 44.300 migliaia di Euro contro i 38.970 migliaia di Euro dell'esercizio 2021; il bilancio consolidato (che comprende anche le sotto-citate società controllate) presenta un utile netto di 1.745 migliaia di Euro (utile netto di 2.088 migliaia di Euro nel 2021), dopo ammortamenti per 3.765 migliaia di Euro (4.093 migliaia di euro nel 2021). I ricavi delle vendite si sono attestati a 52.191 migliaia di Euro contro i 45.457 migliaia di Euro dell'esercizio 2021;
- 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 una perdita netta di 231 migliaia di Euro (utile di 457 migliaia di Euro nel 2021), dopo ammortamenti per 1.785 migliaia di Euro (1.764 migliaia di euro nel 2021); i ricavi delle vendite si sono attestati a 7.014 migliaia di Euro contro i 6.134 migliaia di Euro dell'esercizio 2021;
- 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 259 migliaia di Euro (perdita netta di 162 migliaia di Euro nel 2021), dopo ammortamenti per 76 migliaia di Euro (79 migliaia di Euro nel 2021); i ricavi delle vendite si sono attestati a 759 migliaia di Euro contro i 521 migliaia di Euro dell'esercizio 2021.

#### Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Ricavi	3.613.373	3.662.393	3.492.967
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	3.736.590	2.675.192	2.621.393
Margine operativo netto (MON o Ebit)	1.656.241	321.716	632.545
Utile (perdita) d'esercizio	2.186.376	2.330.727	2.440.193
Attività fisse	51.475.882	51.449.530	57.261.364
Patrimonio netto complessivo	79.670.758	92.240.819	90.910.087
Posizione finanziaria netta	(45.253.093)	(47.484.688)	(39.806.234)

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.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
valore della produzione	5.271.643	4.171.573	4.006.072
marginie operativo lordo	3.736.590	2.675.192	2.621.393
Risultato prima delle imposte	2.550.170	2.723.309	2.686.357

## Principali dati economici

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

	31/12/2022	31/12/2021	variazione
Ricavi netti	3.613.373	3.662.393	(49.020)
Altri ricavi e proventi	1.658.270	509.180	1.149.090
Costi esterni	1.274.365	1.242.125	32.240
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>3.997.278</b>	<b>2.929.448</b>	<b>1.067.830</b>
Costo del personale	260.688	254.256	6.432
<b>Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)</b>	<b>3.736.590</b>	<b>2.675.192</b>	<b>1.061.398</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	2.080.349	2.353.476	(273.127)
<b>Risultato Operativo (MON o EBIT)</b>	<b>1.656.241</b>	<b>321.716</b>	<b>1.334.525</b>
Risultato dell'area finanziaria	1.587.494	1.306.166	281.328
Rivalutazioni e svalutazioni	(693.565)	1.095.427	(1.788.992)
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>2.550.170</b>	<b>2.723.309</b>	<b>336.952</b>
Imposte sul reddito	363.798	392.582	(28.788)
<b>Risultato netto</b>	<b>2.186.376</b>	<b>2.330.727</b>	<b>(144.351)</b>

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

La voce "Altri proventi non caratteristici" include principalmente la plusvalenza di Euro 1.136.919, realizzata nell'esercizio nella vendita con patto di riservato dominio (o riserva di proprietà) del fabbricato industriale, sito in Reggio in via Magellano n.24-26, oltre che 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), contributo riconosciuto 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.

L'incremento delle voci "Costi esterni" deriva soprattutto dall'aumento generalizzato dei costi dell'esercizio.

L'aumento del risultato netto della gestione finanziaria (Euro 281.328) deriva principalmente dall'incremento di circa 256 migliaia di euro dei frutti realizzati sugli investimenti, costituiti dai dividendi distribuiti dalle società partecipate e delle cedole delle obbligazioni, oltre che dall'incremento di circa 25 migliaia di Euro dei risultati realizzati nella negoziazione dei titoli e delle partecipazioni e nei finanziamenti infragruppo, mentre la gestione finanziaria passiva si è mantenuta sostanzialmente stabile, a causa del decremento di circa 135 migliaia di Euro delle minusvalenze realizzate nella negoziazione delle partecipazioni, pressoché bilanciata dall'aumento di Euro 55 migliaia degli interessi passivi bancari, per effetto sia dell'incremento dell'esposizione media dell'esercizio sia del rialzo generalizzato dei tassi dell'esercizio, oltre alla presenza di interessi passivi relativi al finanziamento soci, acceso nell'esercizio, di Euro 31 migliaia ed alla presenza dell'effetto di attualizzazione

di Euro 50 migliaia del credito a medio-lungo termine, generato dalla vendita con patto di riservato dominio (o riserva di proprietà) del fabbricato industriale, sito in Reggiolo in via Magellano n.24-26, realizzata a fine anno 2022.

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

par.	Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	variazione
2	Ricavi e proventi dell'attività immobiliare	4.115.746	4.164.767	(49.021)
4.1.1.	Ammortamenti e costi dell'attività immobiliare	(2.554.156)	(2.549.053)	(105.103)
	<b>UTILE (PERDITA) DELLA GESTIONE IMMOBILIARE (A)</b>	<b>1.461.590</b>	<b>1.615.714</b>	<b>(154.124)</b>
1	Ricavi e proventi della gestione di partecipazioni industriali strategiche	852.253	850.086	2.507
5.2.1.	Svalutazione di partecipazione strategica	(257.423)	-	(257.423)
	<b>UTILE (PERDITA) DELLA GESTIONE PARTECIPAZIONI STRATEGICHE (B)</b>	<b>595.170</b>	<b>850.086</b>	<b>(254.916)</b>
3a e 3b	Risultati derivanti dalla gestione degli investimenti	930.214	515.383	414.831
3c	Risultati derivanti dalla valutazione degli investimenti per adeguamento al valore di mercato	(436.141)	1.095.427	(1.531.568)
4.1.2.	Costi ed oneri connessi all'attività di gestione del capitale finanziario	(273.923)	(302.599)	28.676
	<b>UTILE (PERDITA) DELLA GESTIONE FINANZIARIA (C)</b>	<b>220.150</b>	<b>1.308.211</b>	<b>(1.088.061)</b>
	<b>UTILE (PERDITA) DELLE GESTIONI CARATTERISTICHE D = (A+B+C)</b>	<b>2.276.910</b>	<b>3.774.011</b>	<b>(1.497.101)</b>
	Proventi diversi, contributi in c/esercizio, plusvalenze e sopravvenienze attive	1.155.896	6.806	1.149.090
4.2.1.	Costi relativi al personale dipendente	(263.930)	(255.079)	(8.851)
4.2.2.	Altri costi indiretti e spese generali	(618.706)	(802.429)	183.723
	<b>UTILE (PERDITA) DELLA GESTIONE EXTRA-CARATTERISTICA E COSTI INDIRETTI (E)</b>	<b>273.280</b>	<b>(1.050.702)</b>	<b>1.323.962</b>
	<b>UTILE (PERDITA) ANTE IMPOSTE (F)= (D+E)</b>	<b>2.550.170</b>	<b>2.723.309</b>	<b>(173.139)</b>
	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, anticipate e differite (G)	(363.794)	(392.582)	28.788
	<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO (H)= (F+G)</b>	<b>2.186.376</b>	<b>2.330.727</b>	<b>(144.351)</b>

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):

	31/12/2022	31/12/2021	variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	19.508	25.208	(5.700)
Immobilizzazioni materiali nette	38.165.648	39.753.901	(1.588.253)
Partecipazioni	13.290.726	11.670.421	1.620.305
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>51.475.882</b>	<b>51.449.530</b>	<b>26.352</b>
Rimanenze di magazzino	-	-	-
Crediti verso Clienti	125.880	6.509	119.371
Altri crediti	332.336	906.476	(574.140)
Ratei e risconti attivi	241.492	145.422	96.070
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>699.708</b>	<b>1.058.407</b>	<b>(358.699)</b>
Debiti verso fornitori	306.420	108.239	198.181
Acconti	-	-	-
Debiti tributari e previdenziali	121.692	253.255	(131.563)
Altri debiti	10.932.279	494.573	10.437.706
Ratei e risconti passivi	501.831	501.831	-
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>11.862.222</b>	<b>1.357.898</b>	<b>10.504.324</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>(11.162.514)</b>	<b>(299.491)</b>	<b>(10.863.023)</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	17.663	13.494	4.169
Altre passività a medio e lungo termine	5.878.040	6.380.414	(502.374)
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>5.895.703</b>	<b>6.393.908</b>	<b>(498.205)</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>34.417.665</b>	<b>44.756.131</b>	<b>(10.338.466)</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>(79.670.758)</b>	<b>(92.240.819)</b>	<b>12.570.061</b>
<i>Attività finanziarie a medio lungo termine</i>	<i>21.305.731</i>	<i>18.404.469</i>	<i>2.901.262</i>
<i>Attività finanziarie a breve termine</i>	<i>42.012.970</i>	<i>45.305.202</i>	<i>(3.292.232)</i>
Totale attività finanziarie (a)	63.318.701	63.709.671	(390.970)
<i>Disponibilità liquide</i>	<i>1.481.971</i>	<i>3.179.411</i>	<i>(1.697.440)</i>
<i>Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)</i>	<i>(19.547.579)</i>	<i>(19.404.394)</i>	<i>(143.185)</i>
Netto posizione bancaria (b)	(18.065.608)	(16.224.983)	(1.840.625)
<b>Posizione finanziaria netta complessiva (a+b)</b>	<b>45.253.093</b>	<b>47.484.688</b>	<b>(2.231.595)</b>
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(34.417.665)</b>	<b>(44.756.131)</b>	<b>10.338.466</b>

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 ai bilanci dei due esercizi precedenti:

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Mezzi propri / (posizione finanziaria netta+Mezzi propri)	231,48%	206,10%	177,89%
Pos. Fin. Netta/(Pos. Fin. Netta + Mezzi Propri)	-52,79%	-106,10%	-77,89%
Mezzi Propri / Immobilizzazioni ( <i>esclusi crediti fin. frutt., fondi e partecipazioni non strategiche</i> )	1,548	1,801	1,593
Capitale Circolante / Mezzi Propri	0,0023	-0,0032	0,0081

- **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 31/12/2022, era la seguente (in Euro):

	31/12/2022	31/12/2021	variazione
Attività finanziarie a medio lungo termine (a)	(21.305.731)	(18.404.469)	(2.901.262)
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine i = (a)</b>	<b>21.305.731</b>	<b>18.404.469</b>	<b>2.901.262</b>
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (b)	42.012.970	45.305.202	(3.292.232)
<b>Totale attività finanziarie d'investimento (a+b)</b>	<b>63.318.701</b>	<b>63.709.671</b>	<b>(390.970)</b>
Depositi bancari (c)	1.481.884	3.179.324	(1.697.440)
Denaro e altri valori in cassa (d)	87	87	-
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo) (e)	(19.547.579)	(19.404.394)	(143.185)
<b>Posizione finanziaria netta verso banche (f =c+d+e)</b>	<b>(18.065.608)</b>	<b>(16.224.983)</b>	<b>(1.840.625)</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine ii = (b+f)</b>	<b>23.947.362</b>	<b>29.080.219</b>	<b>(5.132.857)</b>
<b>Posizione finanziaria netta (iii = i + ii)</b>	<b>45.253.093</b>	<b>47.484.688</b>	<b>(2.231.595)</b>

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

#### IMPIEGHI

- Dividendi distribuiti per 4,9 milioni di euro;
- Investimenti immobiliari per 0,9 milioni di euro;
- Investimenti finanziari per 0,8 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.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Liquidità primaria ( <i>quick ratio</i> )	36,40	35,45	54,19
Liquidità secondaria ( <i>current ratio</i> )	36,40	35,45	54,19
Indice di indebitamento ( <i>leverage</i> ) (Capitale investito/Mezzi propri)	0,44	0,59	0,56
Indice di copertura degli immobilizzi (Mezzi propri/Immobilizzi netti)	1,55	1,79	1,59

**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:

<b>Immobilizzazioni</b>	<b>Acquisizioni dell'esercizio</b>
Terreni e fabbricati	405.105
Impianti e macchinari	525.910
Attrezzature industriali e commerciali	0
Altri beni	9.631
Immobilizzazioni in corso e acconti	3.831
<b>Totale investimenti</b>	<b>944.477</b>

I principali investimenti dell'esercizio sono connessi a lavori incrementativi effettuati sui fabbricati di proprietà, oltre all'impianto fotovoltaico installato sul fabbricato industriale di Cavriago (RE).

**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.

<b>Parte Correlata</b>	<b>Crediti finanziari della società v/ parti correlate</b>	<b>Crediti comm.li della società v/ parti correlate</b>	<b>Debiti comm.li della società v/ parti correlate</b>	<b>Ricavi per Vendite di beni e servizi della società a parti correlate</b>	<b>Costi per Acquisti di beni e servizi della società da parti correlate</b>	<b>Ricavi finanziari della società da parti correlate (inclusi dividendi)</b>	<b>Oneri finanziari della società v/ parti correlate</b>
Vimi Fasteners S.p.A. <sup>1</sup>	0	0	1.463	630.000	3.720	0	0
Nuova Nabila S.r.l. <sup>2</sup>	0	2.868	88.990	77.092	5.658	2.593	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>2.868</b>	<b>90.453</b>	<b>707.092</b>	<b>9.378</b>	<b>2.593</b>	<b>0</b>

Gli importi presenti nel prospetto derivano da rapporti ricorrenti, che non comportano operazioni atipiche o inusuali, e sono regolati da normali condizioni di mercato.

<sup>1</sup> Società controllata da Finregg S.p.A. al 55,16%.

<sup>2</sup> Società controllata da Finregg S.p.A. al 100%.

## 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.

## 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 (svolta tramite le Società facenti parte del suo Gruppo) 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 dal perdurare della situazione di grave instabilità politica internazionale, che è stata scatenata nel 2021 dal conflitto russo-ucraino, dal quale sono inoltre conseguite pesanti conseguenze economiche (principalmente aumento dei prezzi delle fonti energetiche e delle materie prime, oltre a difficoltà di approvvigionamento). Per le motivazioni dettagliatamente espresse nella nota integrativa, ancorché non sia possibile determinare con attendibilità gli effetti economici e patrimoniali negativi che la situazione di grave instabilità politica internazionale produrrà sulla Società (e sulle Società facenti parte del suo Gruppo) 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, fatta eccezione per il significativo credito sorto nell'esercizio in relazione alla vendita del fabbricato industriale di Reggiolo via Magellano n.24-26, il cui rischio tuttavia risulta adeguatamente coperto dalla modalità di vendita di detto fabbricato (patto di riservato dominio, in forza del quale la proprietà dell'immobile si trasferirà soltanto dopo il momento del pagamento dell'intero prezzo).

### 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

L'esercizio 2023 si è aperto in una situazione caratterizzata da un clima generale complesso ed incerto, senza significativi miglioramenti rispetto alla fine dell'esercizio 2022. Il conflitto Russo-Ucraino non mostra segni di ridimensionamento, continuando ad influenzare negativamente la *supply chain* degli operatori economici europei. L'aumento dei prezzi di energia elettrica e gas sembra aver raggiunto un livello di stabilità, pur restando così elevato da continuare ad avere forti ripercussioni sull'intera *supply chain*.

Anche a causa di tutte queste perturbazioni macroeconomiche, i mercati continuano a mostrare una forte volatilità.

Abbiamo peraltro 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 complessivamente registrando una crescita dei ricavi, nonostante le difficoltà riscontrate sui mercati di approvvigionamento delle materie prime; confidiamo in una ripresa dei ricavi anche per la società svolgente attività nel settore alberghiero e della ristorazione;
- sotto il profilo dell'attività di gestione del capitale finanziario, si segnala che i mercati finanziari riflettono la situazione di instabilità politica internazionale, con continue fluttuazioni delle quotazioni, richiedendo così un monitoraggio costante;
- sotto il profilo dell'attività immobiliare, che per l'anno in corso si prevede in sostanziale stabilità rispetto all'esercizio in commento, ancorché risulti positivamente influenzata dall'apprezzamento in atto dell'inflazione, non si segnalano al momento particolari ripercussioni generate dall'incertezza della situazione economica.

Gli Amministratori ritengono, alla luce delle informazioni disponibili alla data della presente nota 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), 29 maggio 2023

Il Presidente del Consiglio di amministrazione

(cav. lav. Fabio Storchi)

