

**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 31/12/2023**

Signori Azionisti,

il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2023, che sottoponiamo alla Vostra approvazione, è formato dallo stato patrimoniale, dal conto economico dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa ed 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 31.12.2023 riporta un risultato positivo pari a Euro 2.781.582, dopo aver effettuato ammortamenti per l'importo di Euro 2.088.229 ed aver rilevato imposte per Euro 54.314.

**Lo scenario economico**

La ripresa economica globale dalla pandemia di covid-19, dall'invasione dell'Ucraina da parte della Russia e dalla crisi del costo della vita si sta dimostrando sorprendentemente resiliente. L'inflazione sta scendendo più rapidamente del previsto dal picco del 2022. La diminuzione dell'inflazione riflette l'affievolirsi degli shock dei prezzi relativi, in particolare quelli sui prezzi dell'energia, e la loro associata trasmissione all'inflazione di fondo. Nel **2023** 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 3,2%, rispetto ad un incremento del 3,5% registrato nel 2022.

Nell'insieme dei **Paesi avanzati** il tasso di crescita del PIL è stato pari al 1,6% a fronte di un incremento del 2,6% registrato nel 2022; l'insieme dei **Paesi emergenti** ha fatto registrare una crescita del 4,3%, a fronte di una medesima crescita ottenuta nel 2022. Negli **Stati Uniti** si è registrato una crescita del 2,5% rispetto al +1,9% registrato nel 2022; l'economia del **Regno Unito** ha invece registrato una crescita minore rispetto agli altri paesi, pari allo 0,1%, rispetto al +4,9% dell'anno precedente; in **Giappone** si segnala una crescita del 1,9% rispetto al +1,0% del 2022. Nel complesso dei **Paesi Emergenti** la crescita nel 2023 è stata in linea con la crescita dell'anno precedente, in particolare, tra i paese emergenti quello che ha fatto segnare l'incremento maggiore è stata l'**India** +7,8% rispetto al +7,2% registrato nel 2022; la **Cina** ha fatto registrare un incremento del PIL del 5,2% rispetto al 3,0% registrato nel 2022; il **Brasile** +2,9% rispetto al +3,0% registrato nel 2022; la **Russia** ha fatto registrare un incremento del PIL del 3,6% rispetto a un decremento del -1,2% dell'anno precedente; l'unico paese emergente che ha visto una contrazione del proprio PIL nel corso del 2023 è stata l'**Arabia Saudita** dove si segnala un decremento del -0,8% rispetto al +8,7% registrato nel 2022.

L'economia dell'**Area EURO** ha rallentato significativamente rispetto all'anno precedente facendo segnare un incremento medio del PIL del 0,4% (a fronte di una crescita del 3,4% del 2022). Ciò deriva dalla prolungata debolezza del commercio mondiale. La persistente debolezza del ciclo manifatturiero e delle costruzioni si è progressivamente allargata anche al comparto dei servizi. Il mercato del lavoro si è confermato robusto, il tasso di disoccupazione si è riportato sul livello più basso dall'introduzione dell'euro e gli ingressi nelle forze di lavoro sono aumentati. Al tempo stesso la domanda di manodopera è in fase di rallentamento. I governi dovrebbero continuare a revocare le misure di sostegno connesse alla crisi energetica per evitare di sospingere al rialzo le pressioni inflazionistiche a medio termine. Le politiche strutturali e di bilancio dovrebbero essere formulate con l'obiettivo di accrescere la produttività e la competitività dell'economia dell'area dell'euro e ridimensionare gradualmente gli elevati rapporti tra debito pubblico e PIL. Le riforme strutturali e gli investimenti volti a migliorare la capacità di offerta dell'area, che beneficerebbero della piena attuazione del programma Next Generation EU, possono contribuire a ridurre le spinte sui prezzi nel medio periodo, sostenendo al tempo stesso le transizioni ecologica e digitale. Il Consiglio direttivo della Banca centrale europea ha lasciato invariati i tassi di interesse ufficiali, ritenendo che i loro attuali livelli, se mantenuti per un periodo sufficientemente lungo, forniranno un contributo sostanziale al ritorno dell'inflazione all'obiettivo del 2 per cento nel medio termine.

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**: +0,9% rispetto al +2,5% registrato nel 2022; in **Spagna** 2,5% rispetto al 5,8% registrato nel 2022; in **Italia** 0,9% rispetto al 3,7% registrato nel 2022 ed addirittura in **Germania** si è registrato un decremento del -0,3% rispetto al +1,8% registrato nel 2022.

Nel 2023 anche l'**economia italiana** ha registrato una crescita inferiore e in decelerazione rispetto a quella del 2022. La crescita è stata principalmente stimolata dalla domanda nazionale al netto delle scorte, con un contributo di pari entità di consumi e investimenti. La domanda estera netta ha fornito un apporto lievemente positivo, mentre è stato negativo quello della variazione delle scorte. 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 contrazioni in agricoltura e nel complesso delle attività estrattive, manifatturiere e nelle altre attività industriali. La crescita dell'attività produttiva si è accompagnata a una espansione dell'input di lavoro e dei redditi. Il rapporto tra l'indebitamento delle Amministrazioni pubbliche e il Pil ha registrato un miglioramento rispetto al 2022, con una pressione fiscale rimasta invariata. La riduzione della spesa per interessi si riflette in un miglioramento del saldo primario.

Dal lato della **domanda interna** nel 2023 si registra, in termini di volume, un incremento del 4,7% degli investimenti fissi lordi e del 1,2% dei consumi finali nazionali. Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le **esportazioni** di beni e servizi sono salite dello 0,2% mentre le **importazioni** sono diminuite del -0,5%. La domanda nazionale al netto delle scorte ha contribuito positivamente alla dinamica del Pil per 2,0 punti percentuali. L'apporto della domanda estera netta è stato di 0,3 punti e quello della variazione delle scorte negativo di 1,3 punti. Il valore aggiunto ha registrato aumenti in volume del 3,9% nelle costruzioni e del 1,6% nelle attività dei servizi. Si rilevano contrazioni del 2,5% nell'agricoltura, silvicoltura e pesca e dell'1,1% nell'industria in senso stretto. Nel settore terziario aumenti particolarmente marcati si sono registrati per i servizi di informazione e comunicazione (+4,0%), per le attività immobiliari (+3,3%) e per le attività artistiche, di intrattenimento e divertimento e riparazione di beni per la casa e altri servizi (+6,1%).

Gli **investimenti fissi lordi** hanno subito un incremento del 4,7% (+8,6% nel 2022), con aumenti generalizzati in tutte le componenti: +3,1% gli investimenti in costruzioni, +3,2% in macchinari e attrezzature, +23,4% in mezzi di trasporto e +5,9% 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 -7,2%, a fronte del -8,6% nel 2022 ed in valore assoluto l'indebitamento è di 149.475 milioni di euro, in miglioramento di circa 18,5 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 -3,4% (rispetto al -4,3% nel 2022).

Il **Debito Pubblico** in rapporto al PIL è leggermente diminuito passando dal 140,5% del 2022 al 137,3% del 2023.

Le **unità di lavoro** sono aumentate del 2,2% per effetto di una crescita del 2,6% delle Unità di lavoro dipendenti e dell'1,2% delle Unità di lavoro indipendenti. L'aumento è stato generalizzato in tutti i macrosettori: +1,4% nell'industria in senso stretto, +1,6% nelle costruzioni e +2,7% nei servizi. Unica eccezione nell'agricoltura, silvicoltura e pesca, in cui vi è stata una diminuzione in termini di Ula del 2,4%.

I redditi da lavoro dipendente e le retribuzioni lorde sono aumentati rispettivamente del 4,4% e del 4,5%. Le retribuzioni lorde per unità di lavoro hanno invece registrato un incremento del 1,9% nel totale dell'economia; nel dettaglio, l'aumento è stato del 2,6% per le costruzioni, dell'1,4% nei servizi, del 3,4% per l'industria in senso stretto e dell'1,3% per il settore agricolo.

Nel complesso del 2023 l'**inflazione** in Italia è stata del 5,7%, in netto rallentamento rispetto all'8,1% del 2022. Tale andamento risente principalmente del venir meno delle tensioni sui prezzi dei Beni energetici (+1,2% rispetto a +50,9% del 2022). I prezzi nel comparto alimentare evidenziano invece un'accelerazione della crescita media annua (+9,8% rispetto a +8,8% del 2022), nonostante l'attenuazione della loro dinamica tendenziale durante la seconda metà dell'anno. Nel 2023, la crescita dei prezzi al netto delle componenti volatili (inflazione di fondo) è pari a +5,1% (da +3,8% del 2022) e il trascinamento dell'inflazione al 2024 è pari a +0,1%.

### Mutamento dello scenario economico nei primi mesi del 2024- Prospettive a breve termine

L'attività economica globale dovrebbe lievemente migliorare nel corso del 2024. Il commercio mondiale nel primo trimestre ha segnato una graduale ripresa dai deboli livelli osservati nel quarto trimestre dello scorso anno. Sebbene le interruzioni nel trasporto marittimo nel Mar Rosso persistano, i noli marittimi hanno iniziato a diminuire e le catene di approvvigionamento mondiali continuano a mostrare capacità di tenuta. Le spinte inflazionistiche restano elevate, ma le tensioni sui mercati del lavoro nelle economie avanzate continuano ad attenuarsi.

Nell'**Area Euro** il ritmo di espansione del PIL in termini reali dovrebbe rimanere modesto nel primo trimestre del 2024, a causa del perdurare di uno scostamento tra il settore manifatturiero, in difficoltà, e quello dei servizi, che mostra invece maggiore capacità di tenuta. Emergono, tuttavia, timidi segnali di una ripresa graduale della crescita nel prosieguo dell'anno. Tale ripresa dovrebbe essere sostenuta dall'incremento dei redditi reali, risultante dal calo dell'inflazione, dall'aumento dei salari e dal miglioramento delle ragioni di scambio. Inoltre,

la domanda di esportazioni dell'Area dell'euro dovrebbe crescere nei prossimi trimestri e, col tempo, l'effetto dei passati aumenti dei tassi di interesse dovrebbe gradualmente attenuarsi.

Nel suo *forecast*, di aprile 2024, il **Fondo Monetario Internazionale** ha previsto tassi di crescita stabili dell'**economia mondiale** nella misura del +3,2%; la dinamica del prodotto è stimata su ritmi più elevati per l'insieme dei paesi emergenti (complessivamente +4,2%), con una crescita ancora più marcata per l'**India** (+6,8%). In crescita, seppur con un ritmo più ridotto anche la **Cina** (+4,6%); la crescita degli **Stati Uniti** è prevista al 2,7%; il ciclo economico dell'**Area Euro** è previsto in crescita dello 0,8%. Per quanto riguarda l'**Italia**, il Fondo monetario internazionale ha indicato una crescita del Pil per il 2024 pari allo 0,7% e per il 2025 pari allo 0,7%.

La guerra della Russia contro l'Ucraina e il tragico conflitto in Medio Oriente sono significative fonti di rischio geopolitico. Ciò potrebbe indurre, nelle imprese e nelle famiglie, una perdita di fiducia riguardo al futuro e interruzioni negli scambi internazionali. La crescita potrebbe essere invece più elevata se l'incremento dei redditi reali comportasse aumenti della spesa maggiori del previsto o se l'espansione dell'economia mondiale fosse più forte delle attese.

### 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 31.12.2022, 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 2023 la società controllata Vimi Fasteners S.p.A. ha deliberato di distribuire dividendi per Euro 713.530 (pari ad Euro 0,053 per azione), pertanto alla società sono spettati dividendi per Euro 397.606.

Nel corso dell'esercizio in commento la società partecipata Comer Industries S.p.A. ha deliberato di distribuire dividendi per Euro 15,3 milioni, pertanto alla società sono spettati dividendi per Euro 1.275 mila, che sono stati rilevati a conto economico dell'esercizio 2023.

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

Nel corso dell'esercizio 2023 la società ha erogato i seguenti finanziamenti a favore delle società controllate:

- un finanziamento fruttifero a favore della controllata Nuova Nabila s.r.l., che al termine dell'esercizio 2023 aveva raggiunto l'ammontare di Euro 230.000 (Euro 0 al termine dell'esercizio 2022);
- un finanziamento fruttifero di Euro 5.000.000 di capitale, concesso sotto forma di mutuo a rimborso di capitale costante della durata di 6 anni, incluso un periodo di pre-ammortamento di 1 anno, che al termine dell'esercizio 2023 ammonta ad Euro 5.076.309, inclusi gli interessi maturati ma liquidati nel 2024 (Euro 0 al termine dell'esercizio 2022).

Nel Bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 figurano interessi attivi sui finanziamenti concessi alle società controllate per complessivi Euro 212.522 (mentre nel 2022 erano stati pari ad Euro 2.593).

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	31/12/2023	31/12/2022
Dividendi da società controllate	€ 397.606	€ 0
Dividendi da altre partecipazioni strategiche	€ 1.275.000	€ 850.000
Interessi su finanziamenti a società controllate	€ 212.522	€ 2.593
<b>Totale ricavi e proventi derivanti dall'attività di gestione di partecipazioni industriali strategiche</b>	<b>€ 1.885.128</b>	<b>€ 852.593</b>

## 2.- Attività immobiliare

### 2.1. – Contratti di locazione

Come negli anni precedenti, anche nell'anno 2023 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 quattro complessi immobiliari ad uso produttivo di beni e servizi ubicati nei comuni di Reggiolo (RE) e Pegognaga (MN).

Il complesso immobiliare ad uso produttivo, ubicato nel comune di Cavriago (RE), che fino a fine anno 2021 era stato anch'esso concesso in locazione alla società Comer Industries S.p.A., dall'esercizio 2022 è stato concesso in locazione ad una società terza. Anche il complesso immobiliare ad uso produttivo, ubicato nel comune di Moglia (MN) è stato concesso in locazione ad una società terza.

I ricavi da affitti attivi sono stati complessivamente pari ad euro 4.130.216. L'incremento di Euro 516.844, rispetto all'esercizio precedente, dipende principalmente dai maggiori introiti realizzati nell'esercizio per effetto dell'incremento dell'introito dell'affitto fabbricato industriale sito in Cavriago, in provincia di Reggio Emilia, essendo un contratto di locazione iniziato a metà anno 2022, oltre agli incrementi contrattuali realizzati negli affitti degli immobili, già concessi in locazione, soprattutto per effetto dell'applicazione di un notevole indice ISTAT.

### 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 2023 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	31/12/2023	31/12/2022
Canoni di locazione	€ 4.130.216	€ 3.613.372
Contributi in conto capitale	€ 502.374	€ 502.374
<b>Totale ricavi e proventi derivanti dall'attività immobiliare</b>	<b>€ 4.632.590</b>	<b>€ 4.115.746</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 31/12/2023, suddivisi per tipologia di investimento (dati in euro con il confronto dell'esercizio precedente):

Tipologia	31/12/2023	31/12/2022
Titoli azionari	€ 3.716.933	€ 6.241.684
Polizze assicurative	€ 165.717	€ 26.119.738
Investimenti diversi	€ 35.758.240	€ 9.651.548
<b>Totale investimenti dell'attività di gestione del capitale finanziario (riclassificati nelle attività che non costituiscono immobilizzazioni)</b>	<b>€ 39.640.890</b>	<b>€ 42.012.970</b>
Fondo di investimento mobiliare chiuso	€ 79.751	€ 324.990
SFP Arventia – Umbra Group	€ 151.704	€ 196.712
Milan Trophy Re-fund	€ 9.203.634	€ 9.308.934

Obbligazioni ( <i>nelle gestioni patrimoniali</i> )	€ 5.460.767	€ 5.460.767
<b>Investimenti diversi dalle partecipazioni dell'attività di gestione del capitale finanziario (riclassificati nelle immobilizzazioni finanziarie)</b>	<b>€ 14.895.856</b>	<b>€ 15.291.403</b>
Thunderstruck Holding S.r.l.	€ 4.261.828	€ 4.261.828
Arventia Valdesane Group S.r.l.	€ 0	€ 1.252.500
Arventia Medical Devices S.r.l. ( <i>incluso finanziamento</i> )	€ 500.000	€ 500.000
Arventia Packaging Tools S.r.l. ( <i>incluso finanziamento</i> )	€ 1.018.339	€ 0
Arventia Technical Devices S.r.l. ( <i>incluso finanziamento</i> )	€ 480.000	€ 0
<b>Totale partecipazioni dell'attività di gestione del capitale finanziario (riclassificati nelle immobilizzazioni finanziarie)</b>	<b>€ 6.260.167</b>	<b>€ 6.014.328</b>
Credito v/società controllata Vimi Fasteners S.p.A. per finanziamento	€ 5.076.309	€ 0
Credito v/società controllata Nuova Nabila S.r.l. per finanziamento	€ 230.000	€ 0
<b>Finanziamenti dell'attività di gestione del capitale finanziario (riclassificati nelle immobilizzazioni finanziarie)</b>	<b>€ 5.306.309</b>	<b>€ 0</b>
<b>Totale investimenti riclassificati nelle immobilizzazioni finanziarie (nella posizione finanziaria netta a medio-lungo termine)</b>	<b>€ 26.462.332</b>	<b>€ 21.305.731</b>
<b>Totali investimenti dell'attività di gestione del capitale finanziario</b>	<b>€ 66.103.222</b>	<b>€ 63.318.701</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.

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 31.12.2023 tale attività risulta appostata, coerentemente con il valore comunicato dal gestore del fondo, per un valore netto di Euro 79.751; pertanto, tenuto conto della considerevole perdita di valore del titolo, registrata nell'esercizio, si è ritenuto opportuno svalutare ulteriormente tale attività dell'importo di Euro 245.240, aumentando di pari importo il fondo di svalutazione relativo, che passa così da Euro 370.085 ad Euro 615.325.

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 nuova strategia di disinvestimento - la precedente, purtroppo disattesa, prevedeva la dismissione dell'intero portafoglio entro la prima metà dell'esercizio 2023 -, che attualmente prevede la liquidazione dell'intero patrimonio residuo entro settembre 2024.

Nel corso dell'esercizio 2023 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 105.300.

Nel corso dell'esercizio in commento è stata inoltre liquidata un'ulteriore *tranche* di Euro 45.008 dei titoli, 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 aveva 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); detto investimento è stato interamente liquidato nell'esercizio in commento, generando il realizzo della consistente plusvalenza di Euro 1.010.476 (in massima parte esente da tassazione).

Nel corso dell'esercizio 2022, ancora, Finregg aveva 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 in commento, infine, Finregg ha effettuato i seguenti ulteriori investimenti:

- un ulteriore investimento per complessivi Euro 3.196 per la sottoscrizione della partecipazione del 6,45% del capitale sociale nella società-veicolo di nuova costituzione Arventia Packaging Tools S.r.l.; l'investimento ha riguardato in particolare la sottoscrizione dello strumento finanziario partecipativo di Euro 1.015.143, riclassificato nella voce "Altri titoli" delle Immobilizzazioni Finanziarie; tale società è 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);
- un ulteriore investimento per complessivi Euro 500.000 per l'acquisto di un strumento finanziario (SFP), riclassificato nella voce "Altri titoli" delle Immobilizzazioni Finanziarie, finalizzato all'acquisto della partecipazione del 9,18% del capitale sociale nella società-veicolo Arventia Technical S.r.l., che ha acquisito l'80% del capitale sociale di MPA Technical Devices S.r.l., società leader nella produzione di dispositivi di dosaggio/riempimento di precisione per l'industria farmaceutica, con sede a Tavarnelle Val di Pesa (Firenze); in dicembre 2023 dette due società si sono fuse tra di loro, pertanto attualmente la partecipazione al capitale sociale è del 7,3%.

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

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

Tipologia	31/12/2023	31/12/2022
Dividendi da titoli azionari	€ 108.818	€ 129.998
Proventi diversi da titoli non azionari	€ 833.927	€ 224.925
Interessi attivi diversi	€ 3.971	€ 499
<b>Totali</b>	<b>€ 946.716</b>	<b>€ 355.422</b>

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

Tipologia	31/12/2023	31/12/2022
Plusvalenze da cessione di titoli azionari	€ 1.358.037	€ 377.126
Plusvalenze da cessione di titoli non azionari	€ 159.126	€ 197.962
Minusvalenze da cessione di titoli azionari	-	(€ 296)
Minusvalenze da cessione di titoli non azionari	-	-
<b>Totali</b>	<b>€ 1.517.163</b>	<b>€ 574.792</b>

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

Tipologia	31/12/2023	31/12/2022
Plusvalenze da valutazione di titoli azionari	€ 81.662	0
Plusvalenze da valutazione di titoli non azionari	€ 622.234	€ 635.655
Minusvalenze da valutazione di titoli azionari	(€ 618.655)	(€ 699.859)
Minusvalenze da valutazione di titoli non azionari	(€1.011.514)	(€ 371.937)
<b>Totali</b>	<b>(€ 926.273)</b>	<b>(€ 436.141)</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 dalla prudenziale svalutazione di (ulteriori) Euro 700.000, mediante stanziamento nell'apposito fondo di svalutazione titoli, del titolo obbligazionario "Cénaro" di complessivi nominali Euro 1,5 milioni, incluso nella voce "Totale investimenti dell'attività di gestione del capitale finanziario (riclassificati nelle attività che non costituiscono immobilizzazioni)". Per maggiori informazioni sull'investimento in titoli obbligazioni e sulle valutazioni di recuperabilità degli stessi si rimanda a quanto più ampiamente commentato in nota integrativa che si intende qui richiamata.

Si fa presente, inoltre, che nel corso del 2023, a causa soprattutto del perdurare della guerra Russia-Ucraina e della gravissima crisi del Medio-Oriente, l'andamento dei mercati finanziari ha attraversato, ancora una volta, una situazione di eccezionale turbolenza, segnando quotazioni fortemente al ribasso, ma con una significativa inversione della tendenza nell'ultimo bimestre.

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) che, considerata l'eccezionale situazione di turbolenza nei mercati finanziari, ha previsto per i soggetti cd. "OIC *adopter*" (di cui Finregg fa parte) una deroga ai criteri di valutazione nel bilancio dell'esercizio 2022 dei titoli iscritti nell'attivo circolante, consentendo di mantenere i medesimi valori risultanti dal bilancio precedente, prorogata per l'esercizio 2023, ai sensi e per gli effetti del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze (MEF) del 14.09.2023, pubblicato in G.U. del 23.09.2023 n.223.

#### 4- Costi e oneri della gestione

##### 4.1 – Costi diretti

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

Tipologia	31/12/2023	31/12/2022
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	€ 2.088.229	€ 2.080.349
Imposte riferibili al patrimonio immobiliare (Imu)	€ 345.300	€ 345.248
Spese di manutenzione ordinaria fabbricati e impianti	€ 149.917	€ 164.380
Assicurazioni sugli immobili	€ 65.740	€ 56.976
Spese condominiali	€ 5.315	€ 7.203
Minusvalenze cespiti	€ 4.757	€ 0
<b>Totali costi ed oneri dell'attività immobiliare</b>	<b>€ 2.659.258</b>	<b>€ 2.654.156</b>

I principali costi della società sono certamente rappresentati dagli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali, da riferirsi principalmente alla componente immobiliare, di complessivi Euro 2.088.229 (con un lieve incremento che si aggira attorno allo 0,4% 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 assicurazione del patrimonio immobiliare di Euro 65.740 e le minusvalenze realizzate nelle cessioni di cespiti di € 4.757, mentre risultano sostanzialmente stabili le imposte riferibili al patrimonio immobiliare (Imu) di complessivi Euro 345.300; risultano infine in diminuzione le spese di manutenzione ordinaria di fabbricati ed impianti, pari complessivamente ad Euro 149.917 e le spese condominiali di Euro 5.315.

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

Tipologia	31/12/2023	31/12/2022
Commissioni connesse agli investimenti finanziari	€ 281.250	€ 125.716
Imposte e tasse connesse agli investimenti finanziari (tobin-tax)	€ 0	€ 2.894
Interessi passivi su finanziamenti bancari	€ 682.856	€ 145.313
<b>Totali costi ed oneri dell'attività di gestione del capitale finanziario</b>	<b>€ 964.106</b>	<b>€ 273.923</b>

L'importante incremento registrato nei costi diretti dell'attività di gestione del capitale finanziario deriva in primo luogo dall'incremento registrato dagli interessi passivi bancari, per effetto sia della forte crescita del costo del denaro dell'esercizio sia dell'aumento dell'indebitamento nei confronti del sistema bancario, ma anche dall'incremento registrato nelle commissioni connesse agli investimenti finanziari.

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	31/12/2023	31/12/2022
Costi per il personale dipendente	€ 157.961	€ 260.688
Altri oneri connessi al personale	€ 1.325	€ 3.242
<b>Totali costi relativi al personale dipendente</b>	<b>€ 159.286</b>	<b>€ 263.930</b>

Nell'esercizio 2023 i costi complessivamente riferibili al personale dipendente ammontano ad Euro 159.286 e risultano in deciso decremento rispetto all'esercizio precedente (-39,65%), a causa soprattutto della cessazione nel corso dell'esercizio del contratto di lavoro del dirigente per pensionamento.

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

Tipologia	31/12/2023	31/12/2022
Spese di consulenza	€ 171.769	€ 221.450
Compensi agli amministratori	€ 545.363	€ 150.800
Altri costi indiretti (spese generali)	€ 393.425	€ 246.456
<b>Totali altri costi indiretti</b>	<b>€ 1.110.557</b>	<b>€ 618.706</b>

Tra gli altri costi indiretti (spese generali) si segnalano in primo luogo i compensi spettanti agli amministratori della società di Euro 545.363, che sono significativamente incrementati rispetto all'esercizio precedente; anche gli altri costi generali di Euro 393.425 risultano incrementati di quasi il 60% rispetto all'esercizio precedente, a causa in particolare del fatto che includono l'ulteriore effetto della puntuale attualizzazione, pari ad Euro 180.000, 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, effettuata nel 2022, mentre le spese per consulenza di Euro 171.769 sono diminuite rispetto all'esercizio precedente.

5.- Modificazioni nella struttura patrimoniale, Investimenti e Disinvestimenti5.1.- "Mezzi propri"

Nel corso dell'esercizio i cosiddetti "mezzi propri" (Euro 82.452.340) sono aumentati di Euro 2.781.582 per effetto dell'appostazione dell'utile netto dell'esercizio 2023 per Euro 2.781.582.

Il Patrimonio Netto, sia nella sua configurazione iniziale (Euro 79.670.758) che in quella finale (Euro 82.452.340), 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 svalutazioni5.2.1. - 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 alla società controllata Nuova Nabila s.r.l. un finanziamento fruttifero erogato in più *tranches* (al tasso di interesse *Euribor* 1 mese, maggiorato di uno *spread* dell'1%), finanziamento che al termine dell'esercizio ha raggiunto l'ammontare di Euro 230.000;

- ha concesso alla società controllata Vimi Fasteners S.p.A. un finanziamento fruttifero di Euro 5.000.000, sotto forma di mutuo con rimborso in rate trimestrali costanti del capitale in 5 anni dopo un periodo di preammortamento di un anno (al tasso di interesse *Euribor* 3 mesi, maggiorato di uno *spread* del 2%).

Riguardo ai disinvestimenti, si segnala che la società ha svalutato per Euro 200.000 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 2023 da detta società controllata.

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 2022 al 55,16% del capitale sociale (pari a n. 7.502.000 azioni).

Riguardo alla partecipazione, riclassificata tra le "partecipazioni in altre imprese", del 14,29% del capitale sociale nella società C.Volo S.p.A., società destinata ad realizzare il *project-financing* pubblico-privato denominato "Arena Campovolo" di Reggio Emilia, si precisa che alla data attuale la società C.Volo s.p.a. ha già approvato il bilancio dell'esercizio 2023, relativo al sesto esercizio sociale, che ha registrato una pesante perdita di esercizio; ancorché tutti gli esercizi abbiano registrato perdite ed il Consiglio di Amministrazione della società ritenga che le perdite sofferte siano da imputarsi alla fase di *start-up* della società e siano quindi recuperabili, la società ha ugualmente prudenzialmente svalutato per Euro 149.401 il valore di iscrizione di tale partecipazione.

#### 5.2.2.- Attività immobiliare

Il patrimonio immobiliare della società si è prevalentemente incrementato nell'esercizio in commento in relazione a manutenzioni straordinarie incrementative di fabbricati locati, oltre al completamento dell'impianto fotovoltaico sul fabbricato industriale sito in Cavriago, in provincia di Reggio Emilia.

#### 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.)

<b>Denominazione</b>	<b>Sede</b>	<b>Settore</b>
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
FILOSTAMP 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 168 migliaia di Euro (utile netto di 813 migliaia di Euro nel 2022), dopo ammortamenti per 3.471 migliaia di Euro (3.314 migliaia di Euro nel 2022); i ricavi delle vendite si sono attestati a 45.621 migliaia di Euro contro i 44.300 migliaia di Euro dell'esercizio 2022; il bilancio consolidato (che comprende anche le sotto-citate società controllate, ma Filostamp soltanto a partire dal 1° aprile 2023) presenta un utile netto di 1.958 migliaia di Euro (utile netto di 1.745 migliaia di Euro nel 2022), dopo ammortamenti per 4.659 migliaia di Euro (3.765 migliaia di Euro nel 2022). I ricavi delle vendite si sono attestati a 59.169 migliaia di Euro contro i 52.191 migliaia di Euro dell'esercizio 2022;
- 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 104 migliaia di Euro (perdita di 231 migliaia di Euro nel 2022), dopo ammortamenti per 1.804 migliaia di Euro (1.785 migliaia di Euro nel 2022); i ricavi delle vendite si sono attestati a 7.164 migliaia di Euro contro i 7.014 migliaia di Euro dell'esercizio 2022;
- Filostamp S.r.l. è una società totalmente controllata da Vimi Fasteners S.p.A., a seguito di acquisizione avvenuta nel corso dell'esercizio in commento, presenta un utile netto di 1.485 migliaia di Euro (utile di 493 migliaia di Euro nel 2022), dopo ammortamenti per 379 migliaia di Euro (453 migliaia di Euro nel 2022); i ricavi delle vendite si sono attestati a 8.172 migliaia di Euro contro i 7.975 migliaia di Euro dell'esercizio 2022;
- 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 313 migliaia di Euro (perdita netta di 259 migliaia di Euro nel 2022), dopo ammortamenti per 76 migliaia di Euro (76 migliaia di Euro nel 2022); i ricavi delle vendite si sono attestati a 667 migliaia di Euro contro i 759 migliaia di Euro dell'esercizio 2022.

### Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Ricavi	4.130.216	3.613.373	3.662.393
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	2.763.648	3.736.590	2.675.192
Margine operativo netto (MON o Ebit)	625.419	1.656.241	321.716
Utile (perdita) d'esercizio	2.781.582	2.186.376	2.330.727
Attività fisse	48.910.560	51.475.882	51.449.530
Patrimonio netto complessivo	82.452.340	79.670.758	92.240.819
Posizione finanziaria netta	(39.413.631)	(45.139.391)	(47.484.688)

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.

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
valore della produzione	4.655.770	5.271.643	4.171.573
margine operativo lordo	2.763.648	3.736.590	2.675.192
Risultato prima delle imposte	2.835.896	2.550.170	2.723.309

### Principali dati economici

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

	31/12/2023	31/12/2022	variazione
Ricavi netti	4.130.216	3.613.373	516.843
Altri ricavi non caratteristici	525.554	1.658.270	(1.132.716)
Costi esterni	1.734.161	1.274.365	459.796
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>2.921.609</b>	<b>3.997.278</b>	<b>(1.075.669)</b>
Costo del personale	157.961	260.688	102.727
<b>Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)</b>	<b>2.763.648</b>	<b>3.736.590</b>	<b>(972.942)</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	2.138.229	2.080.349	(57.880)
<b>Risultato Operativo (MON o EBIT)</b>	<b>625.419</b>	<b>1.656.241</b>	<b>(1.030.822)</b>
Risultato dell'area finanziaria	3.486.151	1.587.494	1.898.657
Rivalutazioni e svalutazioni	(1.275.674)	(693.565)	(582.109)
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>2.835.896</b>	<b>2.550.170</b>	<b>285.726</b>
Imposte sul reddito	54.314	363.794	309.480
<b>Risultato netto</b>	<b>2.781.582</b>	<b>2.186.376</b>	<b>595.206</b>

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

La variazione della voce "Altri proventi non caratteristici" deriva principalmente dal fatto che il dato dell'esercizio 2022 includeva la plusvalenza di Euro 1.136.919, realizzata nella vendita con patto di riservato dominio (o riserva di proprietà) del fabbricato industriale, sito in Reggiolo in via Magellano n.24-26; tale voce include, inoltre, per entrambi gli esercizi a confronto, le quote di competenza dell'esercizio dei contributi per il sisma del 2012, in relazione ai seguenti fabbricati:

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

- fabbricato industriale di Reggiolo (RE), via Magellano n.37, contributo riconosciuto nel corso dell'esercizio 2016 con termine di godimento nell'esercizio 2049;  
e la quota di competenza dell'esercizio del contributo ex D.M. 23.12.2013, da godere sotto forma di credito d'imposta, riconosciuto nel corso dell'esercizio 2015, in relazione alle spese sostenute per i danni subiti dal sisma e non coperte da alcun altro contributo, il cui termine di godimento è stabilito nell'esercizio 2031.  
L'incremento delle voci "Costi esterni" deriva soprattutto dall'aumento dei compensi agli amministratori, oltre che dall'aumento generalizzato dei costi dell'esercizio.  
L'aumento del risultato netto della gestione finanziaria (Euro 1.898.657) deriva principalmente di circa 1.033 migliaia di Euro dei migliori risultati dell'attività finanziaria di gestione delle partecipazioni industriali strategiche, costituiti dai dividendi distribuiti da una società controllata e da un'altra partecipazione strategica nonché dagli interessi relativi ai finanziamenti infragruppo, oltre che dall'incremento di circa 942 migliaia di Euro dei risultati realizzati nella negoziazione dei titoli e delle partecipazioni e dall'incremento di circa 591 migliaia di Euro dei frutti realizzati sugli investimenti, costituiti dai dividendi distribuiti dalle società partecipate (non strategiche) e dalle cedole delle obbligazioni, mentre la gestione finanziaria passiva ha subito un deciso incremento, per effetto dell'aumento di Euro 537 migliaia di Euro degli interessi passivi bancari, a causa sia dell'incremento dell'esposizione media dell'esercizio sia del rialzo generalizzato del costo del denaro che ha caratterizzato l'esercizio in commento, ed infine, alla presenza di 180 migliaia di Euro per l'adeguamento dell'attualizzazione 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	31/12/2023	31/12/2022	variazione
2	Ricavi e proventi dell'attività immobiliare	4.632.590	4.115.746	516.844
4.1.1.	Ammortamenti e costi dell'attività immobiliare	(2.659.258)	(2.654.156)	(5.102)
	<b>UTILE (PERDITA) DELLA GESTIONE IMMOBILIARE (A)</b>	<b>1.973.332</b>	<b>1.461.590</b>	<b>511.742</b>
1	Ricavi e proventi della gestione di partecipazioni industriali strategiche	1.885.128	852.593	1.032.535
5.2.1.	Svalutazione di partecipazioni strategiche	(349.401)	(257.423)	(91.978)
	<b>UTILE (PERDITA) DELLA GESTIONE PARTECIPAZIONI STRATEGICHE (B)</b>	<b>1.535.727</b>	<b>595.170</b>	<b>940.557</b>
3a e 3b	Risultati derivanti dalla gestione degli investimenti	2.463.879	930.214	1.533.665
3 e 3c	Risultati derivanti dalla valutazione degli investimenti per adeguamento al valore di mercato	(926.273)	(436.141)	(490.132)
4.1.2.	Costi ed oneri connessi all'attività di gestione del capitale finanziario	(964.106)	(273.923)	(690.183)
	<b>UTILE (PERDITA) DELLA GESTIONE FINANZIARIA (C)</b>	<b>573.500</b>	<b>220.150</b>	<b>353.350</b>
	<b>UTILE (PERDITA) DELLE GESTIONI CARATTERISTICHE D = (A+B+C)</b>	<b>4.082.559</b>	<b>2.276.910</b>	<b>1.805.649</b>
	Proventi diversi, contributi in c/esercizio e sopravvenienze attive	23.180	1.155.896	(1.132.716)
4.2.1.	Costi relativi al personale dipendente	(159.286)	(263.930)	104.644
4.2.2.	Altri costi indiretti e spese generali	(1.110.557)	(618.706)	(491.851)
	<b>UTILE (PERDITA) DELLA GESTIONE EXTRA-CARATTERISTICA E COSTI INDIRETTI (E)</b>	<b>(1.246.663)</b>	<b>273.260</b>	<b>(1.519.923)</b>
	<b>UTILE (PERDITA) ANTE IMPOSTE (F)= (D+E)</b>	<b>2.835.896</b>	<b>2.550.170</b>	<b>285.726</b>
	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, anticipate e differite (G)	(54.314)	(363.794)	309.480
	<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO (H)= (F+G)</b>	<b>2.781.582</b>	<b>2.186.376</b>	<b>595.206</b>

**Principali dati patrimoniali**

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

	31/12/2023	31/12/2022	variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	14.808	19.508	(4.700)
Immobilizzazioni materiali nette	36.200.292	38.165.648	(1.965.356)
Partecipazioni	12.695.460	13.290.726	(595.266)
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>48.910.560</b>	<b>51.475.882</b>	<b>(2.565.322)</b>
Rimanenze di magazzino	-	-	-
Crediti verso Clienti	106.993	125.880	(18.887)
Altri crediti	619.168	218.634	400.534
Ratei e risconti attivi	206.523	241.492	(34.969)
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>932.684</b>	<b>586.006</b>	<b>346.678</b>
Debiti verso fornitori	87.905	306.420	(218.515)
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	67.751	121.692	(53.941)
Altri debiti	743.927	10.818.577	(10.074.650)
Ratei e risconti passivi	501.831	501.831	-
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>1.401.414</b>	<b>11.748.520</b>	<b>(10.347.106)</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>(468.730)</b>	<b>(11.048.812)</b>	<b>10.580.082</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	20.557	17.663	2.894
Altre passività a medio e lungo termine	5.382.564	5.878.040	(495.476)
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>5.403.121</b>	<b>5.895.703</b>	<b>492.582</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>43.038.709</b>	<b>34.531.367</b>	<b>8.507.342</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>(82.452.340)</b>	<b>(79.670.758)</b>	<b>(2.781.582)</b>
<i>Attività finanziarie a medio lungo termine</i>	<i>25.426.023</i>	<i>21.305.731</i>	<i>4.120.292</i>
<i>Attività finanziarie a breve termine</i>	<i>39.640.890</i>	<i>42.012.970</i>	<i>(2.372.080)</i>
Totale attività finanziarie d'investimento (a)	65.066.913	63.318.701	1.748.212
Totale crediti finanziari a breve termine (b)	1.056.309	0	1.056.309
<i>Disponibilità liquide</i>	<i>944.892</i>	<i>1.368.269</i>	<i>(423.377)</i>
<i>Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)</i>	<i>(27.654.483)</i>	<i>(19.547.579)</i>	<i>(8.106.904)</i>
Netto posizione bancaria (c)	(26.709.591)	(18.106.706)	(8.602.885)
<b>Posizione finanziaria netta complessiva (a+b+c)</b>	<b>39.413.631</b>	<b>45.139.391</b>	<b>(5.725.760)</b>
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(43.038.709)</b>	<b>(34.531.367)</b>	<b>(8.507.342)</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:

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Mezzi propri / (posizione finanziaria netta+Mezzi propri)	191,58%	231,48%	206,10%
Pos. Fin. Netta/(Pos. Fin. Netta + Mezzi Propri)	-91,58%	-131,15%	-106,10%
Mezzi Propri / Immobilizzazioni ( <i>esclusi crediti fin. frutt., fondi e partecipazioni non strategiche</i> )	1,891	1,548	1,801
Capitale Circolante / Mezzi Propri	-0,0057	-0,1415	-0,0032

- **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 31/12/2023, era la seguente (in Euro):

	31/12/2023	31/12/2022	variazione
Attività finanziarie a medio lungo termine (a)	(25.426.023)	(21.305.731)	(4.120.292)
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine i = (a)</b>	<b>25.426.023</b>	<b>21.305.731</b>	<b>4.120.292</b>
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (b)	39.640.890	42.012.970	(2.372.080)
<b>Totale attività finanziarie d'investimento (a+b)</b>	<b>65.066.913</b>	<b>63.318.701</b>	<b>1.748.212</b>
<b>Totale crediti finanziari a breve termine (c)</b>	<b>1.056.309</b>	<b>0</b>	<b>1.056.309</b>
Depositi bancari (d)	944.805	1.368.182	(423.377)
Denaro e altri valori in cassa (e)	87	87	-
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo) (f)	(27.654.483)	(19.547.579)	(8.106.904)
<b>Posizione finanziaria netta verso banche (g = d+e+f)</b>	<b>(26.709.591)</b>	<b>(18.106.706)</b>	<b>(8.602.885)</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine ii = (b+c+g)</b>	<b>13.987.608</b>	<b>23.833.660</b>	<b>(9.846.052)</b>
<b>Posizione finanziaria netta (iii = i + ii)</b>	<b>39.413.631</b>	<b>45.139.391</b>	<b>(5.725.760)</b>

Considerando un autofinanziamento di 6,2 milioni di Euro (Utile + Ammortamenti + Accantonamenti + Svalutazioni al netto delle Rivalutazioni), la variazione negativa di 5,7 milioni di Euro si giustifica in:

### principali IMPIEGHI

- Dividendi distribuiti per 9,8 milioni di Euro;
- Maggiori investimenti finanziari immobilizzati, tra i quali i crediti concessi alle società controllate, per 6,7 milioni di Euro;
- Maggiori investimenti in beni materiali immobilizzati per 0,1 milioni di Euro;

### ulteriori FONTI

- Variazione positiva di capitale circolante netto per 9,7 milioni di Euro;
- Disinvestimenti finanziari immobilizzati per Euro 0,7 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.

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Liquidità primaria ( <i>quick ratio</i> )	28,79	3,83	35,75
Liquidità secondaria ( <i>current ratio</i> )	28,79	3,83	35,75
Indice di indebitamento ( <i>leverage</i> ) (Capitale investito/Mezzi propri)	0,52	0,43	0,49
Indice di copertura degli immobilizzi (Mezzi propri/Immobilizzi netti)	1,69	1,55	1,79

## 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	4.217
Impianti e macchinari	109.121
Altri beni	4.835

I principali investimenti dell'esercizio sono connessi a manutenzioni straordinarie incrementative di fabbricati locati, oltre al completamento dell'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>	5.076.309	4.813	0	630.000	6.085	207.481	0
Nuova Nabila S.r.l. <sup>2</sup>	230.000	0	104.237	77.355	7.831	5.041	0
<b>Totale</b>	<b>5.306.309</b>	<b>4.813</b>	<b>104.237</b>	<b>707.355</b>	<b>13.916</b>	<b>212.522</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.

**Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti**

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

<b>Descrizione</b>	<b>Numero possedute</b>	<b>Valore nominale</b>	<b>Capitale sociale (%)</b>
Azioni proprie	432.000	432.000	14,75%

<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%.

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) e si è ulteriormente aggravata nel corso dell'esercizio in commento con lo scoppio del conflitto in Medio-Oriente. 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, 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, fatta eccezione per il significativo credito sorto nell'esercizio 2022, 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'attività economica globale dovrebbe lievemente migliorare nel corso del 2024. Il commercio mondiale nel primo trimestre ha segnato una graduale ripresa rispetto ai deboli livelli osservati nel quarto trimestre dello scorso anno.

Le spinte inflazionistiche restano elevate, ma le tensioni sui mercati del lavoro nelle economie avanzate continuano ad attenuarsi. Emergono, infatti, timidi segnali di una ripresa graduale della crescita nel prosieguo dell'anno. Tale ripresa dovrebbe essere sostenuta dall'incremento dei redditi reali, risultante dal calo dell'inflazione, dall'aumento dei salari e dal miglioramento delle ragioni di scambio.

Il perdurare della guerra tra la Russia e l'Ucraina e l'inasprimento delle tensioni in Medio Oriente sono tuttavia significative fonti di rischio geopolitico. Ciò potrebbe indurre, nelle imprese e nelle famiglie, una perdita di fiducia riguardo al futuro e interruzioni negli scambi internazionali.

Anche a causa delle forti 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 stabilità dei ricavi, a causa principalmente della stagnazione dei mercati di riferimento; la società svolgente attività nel settore alberghiero e della ristorazione ha parzialmente modificato il suo modello di business del settore della ristorazione, con un sensibile miglioramento della marginalità attesa;

- 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 e teso a smobilizzare le attività di investimento ogniqualvolta risultino profittevoli, al fine principalmente di ridurre l'indebitamento nei confronti degli istituti di credito;

- 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 2024

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

