

FINDUSTRIAL S.p.A.

Vico II S. Nicola alla Dogana n. 9 - NAPOLI (NA)

Capitale sociale: euro 4.160.000 int. versato

Codice fiscale e numero iscrizione Registro imprese Napoli: 02514640586

Numero R.E.A. 442556

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

L'anno duemilaventuno il giorno undici del mese di maggio (**11.05.2021**) alle ore 11,00 si é riunita, in audio video-conferenza, l'assemblea ordinaria degli azionisti della "Findustrial S.p.A.", in seconda convocazione, per discutere sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Comunicazione del Presidente.
2. Approvazione del progetto di bilancio al 31.12.2020 con gli allegati di cui al 1° comma dell'art. 2423 c.c.; relazione del Consiglio di Amministrazione, relazione del Collegio Sindacale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
3. Approvazione della situazione economico -patrimoniale della società alla data del 28.02.2021. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
4. Proposta di distribuzione di un dividendo straordinario con utilizzo di parte delle riserve disponibili. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Sono presenti per il Consiglio di Amministrazione l'Ing. Giorgio Fiore (Presidente) e il Dott. Giovanni Fiore (Consigliere). Assente giustificato il Consigliere Dott. Fabio Fiore.

E' presente per il collegio sindacale l'Avv. Roberto Monti (Presidente) e il Dott. Pasquale Pezzullo (Sindaco Effettivo). È presente in audio video-conferenza il Dott. Raffaele Marcello (Sindaco Effettivo).

Ai sensi dell'art. 16 delle vigenti disposizioni statutarie assume la presidenza l'Ing. Giorgio Fiore, Presidente del Consiglio di

Amministrazione, il quale, concorde l'assemblea, chiama ad assolvere alle funzioni di segretario la Sig.ra Anna Russo, rinunciando alla nomina degli scrutatori.

Il Presidente rileva e fa constatare:

- che l'assemblea è stata convocata con le formalità di cui all'art. 14 delle disposizioni statutarie con raccomandata con avviso di ricevimento del 15.04.2021 per il giorno 30.04.2021 alle ore 08,00 in prima convocazione e per il giorno 11.05.2021 alle ore 11,00 in seconda convocazione;
 - che sono presenti in proprio e per delega n. 16 azionisti portatori di n. 4.347.724 azioni su 7.200.000 azioni in circolazione (considerato che il 10% è costituito da azioni proprie) per una percentuale complessiva pari al 54,35 % del capitale sociale;
 - che le azioni sono state depositate a norma di legge,
- e pertanto dichiara che l'assemblea, regolarmente convocata, è validamente costituita ed in grado di deliberare sull'ordine del giorno.

Sul primo punto posto all'ordine del giorno prende la parola il Presidente, Ing. Giorgio Fiore, il quale preliminarmente si sofferma sulla situazione contingente determinata dall'emergenza epidemiologica da Covid-19.

Richiamando, anche quanto riportato nell'informativa di bilancio, il Presidente espone la situazione generale della società delineando per quanto possibile le linee fondamentali della gestione futura.

La crisi sanitaria continua ad avere effetti evidenti sull'economia in generale con evidenti riflessi sul mercato immobiliare. Ciò nonostante il risultato di bilancio raggiunto da Findustrial nell'esercizio chiuso, deve considerarsi soddisfacente nonostante il perdurare degli effetti pandemici che hanno condizionato l'anno 2020 e stanno interessando anche l'anno 2021.

Tale circostanza ha determinato la necessità per la società di dover riconoscere ai conduttori una riduzione dei canoni locatizi sino al 50% per le locazioni commerciali che hanno subito un blocco delle attività, senza che la Findustrial, di contro, abbia beneficiato di alcuna agevolazione di tipo fiscale.

La difficile situazione genera forte incertezza sulle prospettive economiche future e per quanto ciò rappresenti per Findustrial un rischio di media rilevanza, l'attività svolta dalla società non dovrebbe registrare ulteriori impatti negativi sull'andamento del *business* legati all'emergenza sanitaria.

La società ha posto in essere la mappatura dei rischi connessi al Covid-19 e valuta il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi di bassa probabilità di accadimento anche in considerazione del settore di appartenenza.

I rischi potenziali individuati dalla società possono essere così sintetizzati: impatti negativi sulle prospettive di sviluppo dei ricavi e dei margini reddituali e ritardi nell'erogazione di servizi da parte dei fornitori. Allo stato attuale, comunque, non si registrano influenze negative rilevanti sui risultati economici e che possano generare perdite di *performance* economiche/finanziarie o ritardi sulla pianificazione strategica della società.

È evidente che al momento risulta molto difficile formulare previsioni attendibili nel breve-medio periodo. L'esercizio 2021, il primo affetto totalmente dalla pandemia, presenta per ora risultati apprezzabili, ragioni per cui non sussistono significative incertezze sulla continuità aziendale.

La Findustrial nel corso del 2020 ha continuato a gestire il proprio portafoglio di immobili, con l'obiettivo di garantire un'adeguata redditività alla platea sociale, nonostante le oggettive difficoltà del mercato. Purtroppo però l'andamento degli affitti, come già evidenziato, denota

delle criticità rappresentate dalle richieste da parte degli inquilini di dilazioni di pagamento e/o di riduzioni temporanee dei canoni.

Il Presidente, inoltre dà atto:

- che si è perfezionato il contratto di compravendita del garage sito in Portici (NA) alla via Marconi n. 29 (occupato abusivamente) al prezzo di 42.000,00= euro;
- che relativamente all'immobile in Ercolano (NA) di via Mortelle solo un appartamento deve ancora essere allocato. Alla luce di ciò si sono resi necessari interventi dovuti alla scarsa manutenzione che hanno riguardato l'impermeabilizzazione, il ripristino di alcuni bagni, il ripristino dell'impianto fognario non a norma, il ripristino degli intonaci esterni e relativa pitturazione, la sostituzione dei condizionatori;
- che dopo una lunga trattativa sorta in riferimento alle problematiche relative al condominio di Portici (NA) al corso Garibaldi n. 162, è stata sottoscritta una transazione tombale riferita agli oneri condominiali ordinari e straordinari a carico di Findustrial oggetto di contestazione;
- che nel corso 2021 si dovrebbe concludere anche la trattativa con il condominio di Portici (NA) di corso Garibaldi n. 185 relativa alla richiesta di oneri straordinari a carico della Findustrial;
- che si sono resi necessari lavori di manutenzione all'immobile di via Napoli a Bagnoli, di via Repubbliche Marinare a Napoli e di via Manzoni n. 212 a Napoli, dove il muro di confine con il parco Flory era pericolante. Rispetto a tale ultima circostanza sono in corso le azioni legali per il recupero dei costi attribuibili al parco Flory, il cui amministratore. in un primo momento si era reso disponibile a concorrere alla spesa;
- che persistono difficoltà nella gestione del condominio in Napoli (NA) di via Manzoni n. 212 C a causa dell'assenza continuativa dell'amministratore incaricato Avv. Francesco Lotti e che rispetto a ciò

si auspica una compattezza dei condomini al fine di riuscire ad ottenere la nomina di un nuovo amministratore.

Si passa alla trattazione del **secondo punto** posto all'ordine del giorno.

Il Presidente, Ing. Giorgio Fiore, ricorda ai presenti che i documenti di bilancio in esame sono stati depositati presso la sede sociale nei termini prescritti dalla legge affinché ne venisse presa conoscenza da parte dei soci.

Si apre la discussione.

Il Presidente, Ing. Giorgio Fiore, viene esonerato dai presenti dal dare lettura del bilancio al 31.12.2020, della nota integrativa, della relazione sulla gestione e dei relativi allegati.

A turno, prendono la parola gli azionisti presenti, i quali chiedono alcune delucidazioni sulle poste indicate in bilancio.

Anche il Collegio Sindacale viene esonerato dalla lettura della propria relazione al bilancio.

Nessun altro intervenendo, il Presidente, Ing. Giorgio Fiore, propone all'assemblea di approvare i documenti di bilancio ed i relativi allegati.

L'assemblea, pertanto, all'unanimità dei presenti

DELIBERA

- l'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2020 e della nota integrativa, che di seguito si trascrivono in allegato;
- di acquisire agli atti sociali la relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione e la relazione del Collegio Sindacale, che di seguito si trascrivono in allegato;
- la destinazione del risultato conseguito nell'esercizio come da proposta formulata dal Consiglio di Amministrazione nella nota integrativa al bilancio.

Si passa al **terzo punto** posto all'ordine del giorno.

Riprende la parola il Presidente, Ing. Giorgio Fiore, il quale sottopone ai presenti la situazione economico-patrimoniale della società al 28.02.2021.

Il Presidente si sofferma sui principali aggregati patrimoniali ed economici, e dopo breve ulteriore analisi, il consiglio all'unanimità

DELIBERA

di approvare la situazione economico-patrimoniale della società alla data del 28.02.2021.

Si passa quindi alla discussione del **quarto punto** posto all'ordine del giorno.

Il Presidente comunica che le previsioni di *cash flow* della società consentono di valutare positivamente la proposta, maturata nell'ambito del consiglio di amministrazione, di sottoporre all'assemblea degli azionisti una distribuzione straordinaria di utili per un importo compreso tra i 150.000,00= ed i 200.000,00= euro.

Tale distribuzione certamente prudente è maturata in considerazione del momento, ma non esclude la possibilità, che qualora le condizioni economiche - patrimoniali della società lo consentiranno, a settembre - ottobre potrebbe darsi luogo ad una nuova convocazione dell'assemblea per valutare la possibilità di una ulteriore di dividendo.

Si apre la discussione.

Dopo un breve confronto, sentito anche il parere favorevole del collegio sindacale, l'assemblea a maggioranza dei presenti

DELIBERA

- di distribuire agli azionisti un dividendo lordo complessivo di euro 216.000,00= che tenuto conto delle 800.000 azioni proprie il cui diritto all'utile è attribuito proporzionalmente alle altre azioni ai sensi dell'art. 2357-ter c.c., equivale ad un dividendo unitario, al lordo delle ritenute di legge, di 0,03= euro da assegnare a ciascuna azione in circolazione;

- di utilizzare per la distribuzione del dividendo straordinario, per quanto necessario, la riserva denominata "utili portati a nuovo", nel rispetto delle previsioni di cui all'art. 47, c. 1, del TUIR in materia di priorità di distribuzione delle riserve, secondo cui indipendentemente dalla delibera assembleare si presumono prioritariamente distribuiti l'utile dell'esercizio e le riserve diverse da quelle di capitale, privilegiando nella distribuzione riserve fiscalmente "libere", con presunzione di distribuzione primaria dell'utile formatosi ante 31.12.2007;
- di dare mandato al Presidente del Consiglio di Amministrazione, Ing. Giorgio Fiore, affinché metta in pagamento il dividendo straordinario entro e non oltre il 30.06.2021.

Il Presidente, Ing. Giorgio Fiore, a questo punto dichiara chiusa la seduta alle ore 12,30 previa lettura ed approvazione del presente verbale.

IL SEGRETARIO

(Sig.ra Anna Russo)

IL PRESIDENTE

(Ing. Giorgio Fiore)

"La sottoscritta Dott.ssa Anna Maria Loia, ai sensi dell'art.31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società".

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Napoli. Autorizzazione n. 38220/80-bis del 22.10.2001.