

FINDUSTRIAL S.p.A.

Vico II S. Nicola alla Dogana n. 9 - NAPOLI

Capitale sociale: euro 4.160.000 int. versato

Codice fiscale e numero iscrizione Registro delle imprese di Napoli: 02514640586

Numero R.E.A. 442556

Relazione del consiglio di amministrazione al 31 dicembre 2020

sulla situazione della società e sull'andamento e sul risultato della gestione

ai sensi dell'art. 2428 del c.c.

Signori Azionisti, sottoponiamo alla Vostra attenzione il bilancio chiuso al 31 dicembre 2020, che presenta un utile dell'anno pari ad euro 27.369.

Il risultato può 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% soprattutto per le locazioni commerciali che hanno subito un blocco delle attività, senza che la società, di contro, abbia beneficiato di alcuna agevolazione di tipo fiscale.

Nel corso dell'esercizio in esame Findustrial ha continuato a gestire il proprio portafoglio di immobili, con l'obiettivo di garantire un'adeguata redditività alla platea sociale, nonostante le oggettive difficoltà di settore che tuttora permangono.

Il risultato prima delle imposte dell'esercizio 2020 é di euro 40.107 rispetto all'esercizio 2019 in cui era di euro 72.399.

I ricavi della produzione passano da euro 1.496.919 (del 2019) a euro 1.256.461 (del 2020) facendo registrare un decremento pari ad euro 240.458.

I costi della produzione passano da euro 1.422.423 (del 2019) a euro 1.244.952 (del 2020), facendo registrare un decremento di euro 177.471.

La gestione finanziaria complessiva dell'esercizio è migliorata in quanto presenta un risultato netto positivo di euro 28.598 rispetto ad un risultato netto negativo del 2019 di euro 2.097.

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono pari a euro 12.738 rispetto ad euro 34.453 del 2019.

Situazione della società

Nel corso dell'esercizio in esame si è proceduto con la cessione degli immobili non ritenuti strategici, attività già avviata negli esercizi precedenti. Di seguito si fornisce il dettaglio della situazione al 31 dicembre 2020 riferita ai fabbricati che risultano ancora da collocare rispetto all'originario piano di dismissione:

- terrazzi siti in Portici (NA) al corso Garibaldi civico 162 dove si registrano (su originarie 25 unità) 23 collocazioni di atti definitivi di compravendita;
- terrazzi siti in Portici (NA) al corso Garibaldi civico 185 dove si registrano (su originarie 10 unità) 8 collocazioni per effetto di atti definitivi di compravendita;
- immobili siti in Portici (NA) al corso Garibaldi civico 162 (ex aule trasformate in 7 uffici) dove si registrano due collocazioni per effetto di atti definitivi di compravendita;
- negozi siti in Portici (NA) al corso Garibaldi civico 162 dove si registrano (su originarie 5 unità) due collocazioni.

Nel corso dell'esercizio in commento è stata perfezionata la cessione di un garage in Portici (NA) alla via Marconi 29.

Relativamente alle ex aree comuni di via Manzoni in Napoli, si precisa che tutte le aree di corte sono state acquisite dalla Findustrial spa.

Rispetto alle unità immobiliari di proprietà della società, si precisa che risultano non locati: il cespite in Ercolano (NA) alla via Marittima; 3 negozi in Portici (NA) al corso Garibaldi civico 162; 1 negozio in Napoli alla via Severino civico 76; 1 garage e 1 negozio in Napoli alla via Severino civico 43,3; uffici in Portici (NA) al corso Garibaldi civico 162.

La Findustrial al 31 dicembre 2020 ha in corso 25 procedimenti legali nei confronti di inquilini per morosità, per finite locazioni, per richieste di risarcimenti danni e per altri contenziosi.

Riguardo alla situazione fiscale, si precisa che essa è regolare: risultano infatti pagate le imposte a carico dell'esercizio.

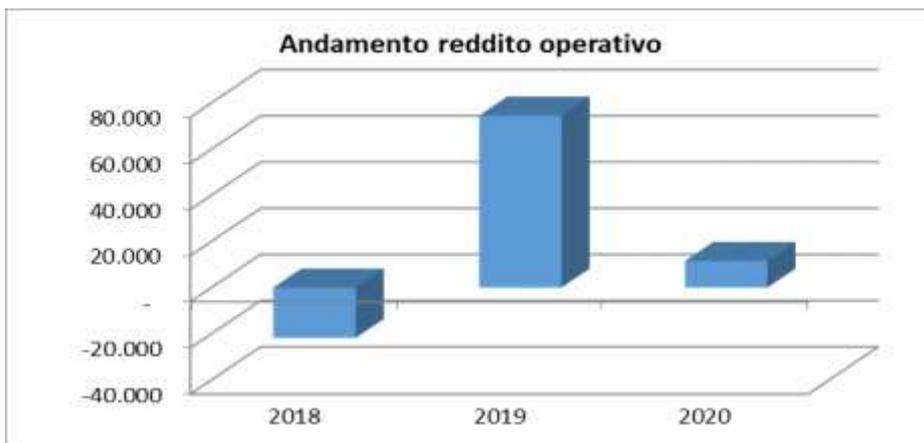
Risultato della gestione

La situazione economica della società per l'esercizio in esame presenta un risultato positivo.

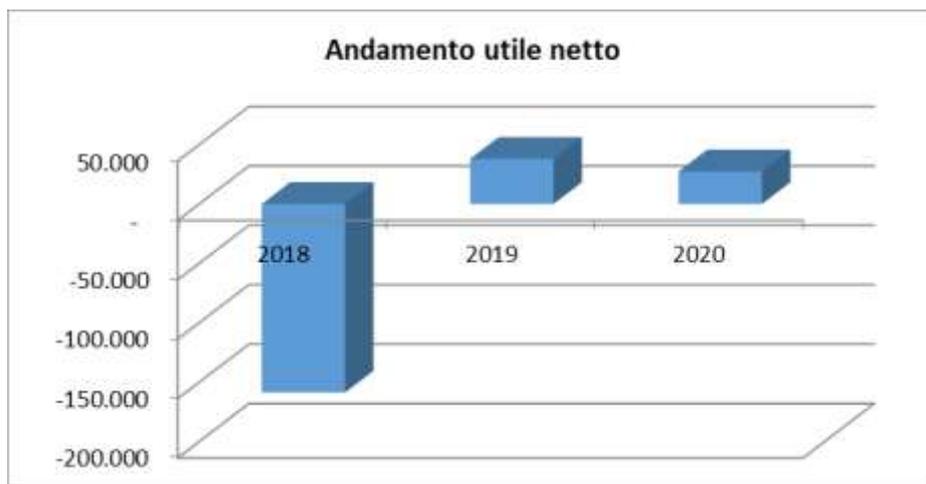
I ricavi da locazione registrano un valore pari ad euro 1.214.162 ed evidenziano un decremento dell'attività "tipica" rispetto all'esercizio precedente (euro 1.337.991).



Il reddito operativo dell'anno registra un valore positivo di euro 11.509.



Il risultato netto dell'anno presenta un valore positivo di euro 27.369 (rispetto all'utile di euro 37.946 del 2019).



Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il

seguinte:

	31.12.2019	31.12.2020	Variazione
	Euro	Euro	Euro
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.337.991	1.214.162	(123.829)
Altri ricavi e proventi	158.928	42.299	(116.629)
Valore della produzione	1.496.919	1.256.461	(240.458)
Costi per servizi	(477.371)	(308.828)	168.543
Costi per godimento beni di terzi	(9.518)	(2.045)	7.473
Oneri diversi di gestione	(364.120)	(347.632)	16.488
Valore aggiunto	645.910	597.956	(47.954)
Costi per il personale	(102.268)	(111.187)	(8.919)
Margine operativo lordo	543.642	486.769	(56.873)
Accantonamento a fondo svalutazione crediti	(1.379)	(894)	485
Ammortamenti delle immobilizzazioni	(467.767)	(474.366)	(6.599)
Svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0	0
Reddito operativo	74.496	11.509	(62.987)
Proventi finanziari	3.291	34.057	30.766
Oneri finanziari	(5.388)	(5.459)	(71)
Risultato ordinario	72.399	40.107	(32.292)
Rivalutazione/Svalutazione di titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0	0
Risultato prima delle imposte	72.399	40.107	(32.292)
Imposte sul reddito	(34.453)	(12.738)	21.715
Utile d'esercizio	37.946	27.369	(10.577)

Principali dati patrimoniali

I dati patrimoniali della società al 31 dicembre 2020 sono sintetizzati nella seguente tabella:

Attivo immobilizzato	27.451.689	Patrimonio netto	26.945.397
Attivo circolante	1.105.429	Passivo consolidato	1.367.928
		Passivo a breve	243.793
Totale attivo	28.557.118	Totale passivo	28.557.118

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il

seguinte:

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO			
ATTIVO	2019	2020	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	335	66	(269)
Immobilizzazioni materiali nette	26.783.617	26.445.186	(338.431)
Immobilizzazioni finanziarie	999.537	1.006.437	6.900
Capitale immobilizzato	27.783.489	27.451.689	(331.800)
Crediti commerciali	129.352	167.902	38.550
Crediti tributari	155.582	172.832	17.250
Altre attività	206.618	171.038	(35.580)
Attività d'esercizio	491.552	511.772	20.220
Debiti commerciali	41.666	33.516	(8.150)
Debiti tributari e previdenziali	28.258	27.774	(484)
Altre passività	275.514	297.916	22.402
Fondo TFR	58.346	63.854	5.508
Fondo per rischi e oneri	1.156.572	1.112.171	(44.401)
Passività d'esercizio	1.560.356	1.535.231	(25.125)
CAPITALE D'ESERCIZIO NETTO	(1.068.804)	(1.023.459)	45.345
CAPITALE INVESTITO NETTO	26.714.685	26.428.230	(286.455)
<i>Finanziato da:</i>			
Patrimonio netto	26.918.028	26.945.397	27.369
- Capitale sociale	4.160.000	4.160.000	0
- Riserve	22.720.082	22.758.028	37.946
- Utile (perdita) dell'esercizio	37.946	27.369	(10.577)
Posizione finanziaria netta	(203.343)	(517.167)	(313.824)
- Debiti finanziari	12.770	76.490	63.720
- Altre attività finanziarie (-)	19.735	24.271	4.536
- Disponibilità (-)	196.378	569.386	373.008
TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	26.714.685	26.428.230	(286.455)

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2020 è la seguente:

Posizione finanziaria netta	31.12.2019	31.12.2020	Variazione
Attività finanziarie entro 12 mesi	216.113	593.657	377.544
Passività finanziaria entro 12 mesi	12.770	63.720	63.720
Posizione finanziaria netta a breve	203.343	517.167	313.824
Attività finanziarie oltre 12 mesi	0	0	0
Passività finanziaria oltre 12 mesi	0	0	0
Posizione finanziaria netta a lungo	0	0	0
Posizione finanziaria netta	203.343	517.167	313.824

Il *cash flow* (risultato netto + ammortamenti e svalutazioni) è pari a euro 502.629.

Gli indici di bilancio che seguono, confrontati con gli stessi indici relativi al bilancio dell'esercizio 2019, sono riportati con l'obiettivo di migliorare la comprensione delle informazioni societarie anche alla luce della nuove disposizioni introdotte dal Codice della Crisi di Impresa (D. Lgs. n. 14/2019).

	2019	2020
INDICI DI STRUTTURA FINANZIARIA		
Rapporto di indebitamento	0,06	0,06
Margine di struttura	335.513	692.692
Capitale circolante netto	574.960	861.636
Margine di tesoreria	554.171	836.120
Indice di liquidità immediata	1,63	2,44
Indice di liquidità differita	5,32	4,53
Indice di copertura delle immobilizzazioni	0,97	0,98
INDICI DI REDDITIVITA'		
ROE	0,14	0,10
ROI	0,26	0,04
INDICI DI ROTAZIONE		
Tasso di rotazione del capitale investito	4,70	4,25
Tasso di rotazione delle immobilizzazioni tecniche	0,05	0,05
Tasso di rotazione delle attività a breve	189,35	109,96
INDICI DI SETTORE		
Indice di sostenibilità degli oneri finanziari	0,40	0,45
Indice di adeguatezza patrimoniale	75,15	61,84
Indice di ritorno liquido dell'attivo	1,78	0,10
Indice di liquidità	4,76	4,32
Indice di indebitamento previdenziale e tributario	0,10	0,10

I dati confermano la buona patrimonializzazione della società espressa da un rapporto di indebitamento (mezzi di terzi/mezzi propri) pari a 0,06 e una corretta correlazione tra le fonti finanziarie e gli investimenti aziendali, rappresentata da valore positivi del capitale circolante netto (attivo circolante - passivo a breve) e del margine di tesoreria (liquidità immediate + liquidità differite - passivo a breve).

Gli indici di liquidità immediata e differita pari rispettivamente a 2,44 e a 4,53, esprimono una adeguata capacità della società di far fronte con le proprie risorse liquide e finanziarie alle passività a breve scadenza.

Gli indici suddetti manifestano un chiaro equilibrio tra gli impieghi e le fonti di finanziamento.

La solidità patrimoniale della società assicura un'adeguata copertura finanziaria per eventuali futuri programmi di investimento.

Data la natura della società, la struttura del capitale investito mostra una parte significativa composta da attivo immobilizzato.

Nel capitale circolante, oltre alle disponibilità liquide si evidenzia la presenza di crediti nei confronti dei

clienti per un totale di euro 167.902.

Dal lato delle fonti di finanziamento si evidenzia una stabilità delle passività a breve termine, rappresentate per lo più da esposizioni da debiti di fornitura e debiti tributari.

La presenza di un indice di redditività del capitale proprio (ROE), seppur positivo ma di marginale rilievo, non consente di esprimere l'attitudine della società a finanziarsi mediante ritenzione di utili esprimendo in che percentuale il denaro investito dai soci viene remunerato.

L'indice di redditività sul capitale investito (ROI), che esprime il grado di redditività ed efficienza della gestione tipica dell'azienda, permette di affermare che la gestione caratteristica è stabile.

Gli indici di rotazione indicano, invece, il numero di volte in cui l'investimento in particolari risorse viene recuperato economicamente per effetto delle vendite.

Gli indici di settore, di cui di seguito, attestano ulteriormente l'assenza di squilibri economico-finanziari e dimostrano che la società è in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni.

L'indice di sostenibilità degli oneri finanziari, pari a 0,45, misura la sostenibilità degli oneri dell'indebitamento con i flussi di cassa che l'impresa è in grado di generare, ed è costituito dal rapporto tra oneri finanziari e fatturato.

L'indice di adeguatezza patrimoniale, pari a 61,84 è dato dal rapporto tra patrimonio netto e totale debiti (comprensivi dei ratei e risconti).

L'indice di ritorno liquido dell'attivo (*cash flow* su attivo), pari a 0,10, è costituito dal rapporto tra il *cash flow* e il totale attivo.

L'indice di liquidità (attivo a breve su passivo a breve), pari a 4,32, confronta il passivo esigibile a breve con le attività parimenti realizzabili monetariamente a breve, è pertanto costituito dal rapporto tra il totale delle attività ed il totale delle passività a breve termine.

L'indice di indebitamento previdenziale o tributario, pari a 0,10, è costituito dal rapporto tra il totale dell'indebitamento previdenziale e tributario ed il totale dell'attivo.

Andamento della gestione

Alla luce delle considerazioni esposte circa la situazione generale della società è possibile delineare le linee fondamentali della gestione partendo da un'analisi del settore.

La crisi sanitaria da COVID-19 continua ad avere effetti evidenti sull'economia mondiale e del nostro Paese. La crescita superiore alle attese rilevata in Italia nei mesi estivi del 2020, nei quali si è assistito a un effimero tentativo di rincorrere la normalità, ha senza dubbio indotto a ben sperare sulla capacità di recupero della nostra economia. Già a ottobre, però, il Governo italiano ha dovuto adottare nuove misure di contenimento dell'epidemia con l'identificazione di aree secondo il grado di rischio di contagio. Queste nuove misure non hanno impedito il proseguimento di talune attività economiche, tra cui quelle connesse al mercato immobiliare, tranne nelle "zone rosse" (ad alto rischio), che sono però rimaste tali solo per brevi periodi. Il mercato immobiliare è, tra i diversi settori economici, quello che comunque non ha perso un certo dinamismo, almeno per quanto attiene agli acquisti delle abitazioni, seppur con non poche trasformazioni in termini di composizione e distribuzione territoriale. Tuttavia la recrudescenza della pandemia, alla fine del 2020 e nel corso di questi primi mesi del 2021, hanno costretto le attività economiche e sociali a nuovi rallentamenti, dei quali solo nei prossimi mesi se ne potranno valutare, con cognizione, gli impatti sulle famiglie e le imprese.

Per l'Italia il clima del mercato immobiliare residenziale è sintetizzabile in una concreta stabilità dei prezzi di vendita con tempi di scambio rimasti sostanzialmente fissi. Nel complesso emerge una prosecuzione della ripresa delle compravendite di abitazioni, rafforzata dalla ritrovata intensità delle trattative nei comuni non capoluogo che si affianca ai primi segni di rialzo delle compravendite anche nei capoluoghi.

Le aspettative sull'evoluzione del mercato immobiliare nazionale sono sensibilmente migliorate. Nel quarto trimestre 2020, per i volumi di compravendita del settore residenziale, continua e si rafforza la tendenza positiva già rilevata nel terzo trimestre, dopo i forti cali registrati nei primi due trimestri. Rispetto al terzo trimestre del 2020, in cui il segno positivo delle variazioni tendenziali era stato rilevato

a livello nazionale solo per i comuni non capoluogo, in questo trimestre si registrano variazioni positive sia per i capoluoghi sia per i comuni minori; solo nei capoluoghi del Sud il complesso degli scambi di abitazioni restituisce un tasso tendenziale appena negativo. Significativo è il dato del Centro, che registra la più alta crescita degli scambi nel quarto trimestre, trainato sicuramente dal dato sui comuni minori, ma anche del buon rialzo dei volumi di compravendita nei comuni capoluogo, il più alto tra le aree del Paese.

I dati delle compravendite di abitazioni nel quarto trimestre del 2020 relativi alle otto principali città italiane, sebbene conducano a una variazione tendenziale positiva nel suo complesso, evidenziano un aumento delle transazioni solo in due città; sono infatti i dati positivi di Roma e Genova, affiancati dalla tenuta degli scambi a Palermo, Napoli e Torino, a mantenere in campo positivo il dato aggregato. Si tratta comunque di un recupero se confrontato con i pesanti cali rilevati nei trimestri precedenti. A Milano, Bologna e Firenze gli scambi di abitazioni nel quarto trimestre del 2020 continuano ad essere inferiori a quelli dello stesso trimestre del 2019, anche se le perdite si attenuano con un tasso negativo non più a due cifre.

Il segmento dei depositi pertinenziali, per lo più costituito da cantine e soffitte, conferma nel quarto trimestre 2020 un netto *trend* positivo. Risulta pertanto sempre più evidente la propensione ad acquistare, insieme all'abitazione, spazi pertinenziali. La disaggregazione tra comuni capoluogo e comuni minori mostra tassi tendenziali positivi più evidenti per le principali città. Nel dettaglio delle cinque macro aree italiane si rilevano tassi positivi ovunque, ma con andamenti differenti localmente: in particolare, nel Nord Ovest sono i capoluoghi a segnare il dato tendenziale migliore; al Sud, dove la crescita è più contenuta, si registra l'unico caso in cui la crescita è più elevata nei comuni minori.

I dati relativi alle compravendite dei depositi pertinenziali delle otto principali città registrano un andamento ancora più positivo del dato nazionale, ma riflette un andamento fortemente differenziato tra le diverse città: dal dato negativo di Palermo a quello decisamente positivo di Torino.

Anche il segmento di mercato dei box e dei posti auto conferma, nel quarto trimestre 2020, una tendenza positiva che segue alla debole ripresa già registrata nel trimestre precedente. La disaggregazione territoriale evidenzia un tasso tendenziale negativo, di lieve entità, solo in corrispondenza delle grandi città del Sud, e un più marcato incremento tendenziale positivo al Centro, soprattutto in corrispondenza dei comuni minori. Nelle Isole, è presente l'unico caso in cui la tendenza positiva si concentra maggiormente in corrispondenza dei Capoluoghi.

Per i box e i posti auto, nelle otto principali città le compravendite nel quarto trimestre 2020 presentano un tasso tendenziale positivo più elevato rispetto alle abitazioni, che però è il risultato di tassi di variazione tendenziali delle singole città fortemente disomogenei. Oltre che a Genova e a Roma dove la crescita è sostenuta, anche a Torino, Napoli e Firenze i volumi di compravendita di box e posti auto sono in aumento, mentre Milano e Bologna, rimangono in calo. Palermo torna in negativo dopo l'aumento delle compravendite registrato nel trimestre precedente.

Dopo il forte impatto sul mercato immobiliare e sull'economia in generale, soprattutto nei primi due trimestri del 2020, determinato dalle misure adottate dal Governo italiano per contenere il diffondersi del COVID-19 e dopo alcuni segnali positivi di ripresa nel terzo trimestre, nel quarto tutti i principali segmenti del settore terziario commerciale hanno mostrato un tasso tendenziale positivo, contribuendo così a contenere la riduzione dei volumi annuali delle compravendite comunque registrata nel 2020. Il tasso nazionale aggregato del settore, è stato il più alto degli ultimi quattro anni.

I dati disaggregati per aree territoriali mostrano rialzi delle compravendite in tutte le macroaree territoriali; risulta confermata la tendenza, già registrata, ad una maggiore espansione del mercato nei comuni minori rispetto a i capoluoghi di provincia.

Come osservato più in generale in relazione ai comuni capoluogo, il mercato delle otto principali città italiane presenta una dinamica relativa complessivamente meno positiva rispetto alle medie nazionali aggregate. Con riferimento alla tipologia Uffici e studi privati, in termini di volumi compravenduti dati positivi e dati negativi finiscono per compensarsi; si conferma, invece, una generale tendenza ad una

sensibile riduzione della superficie media compravenduta. Per quanto riguarda Negozi e laboratori, invece, prevale una tendenza di segno negativo già in termini di volumi, che coinvolge anche Milano, il secondo mercato nazionale; le uniche due città in controtendenza sono Genova e, soprattutto, la città con il più grande volume di compravendite a livello nazionale, Roma. In controtendenza rispetto all'andamento nazionale, la superficie media compravenduta risulta in leggera crescita. Per quanto riguarda Depositi commerciali e autorimesse i dati esprimono dinamiche molto simili a quelle appena descritte per gli uffici, tassi positivi e tassi negativi che tendono a compensarsi in termini di volumi e una riduzione della superficie media compravenduta, per quanto meno generalizzata e consistente.

Ciò nonostante il buon andamento del mercato immobiliare potrebbe apparire in contrasto con l'attuale situazione economica, ma le attuali politiche economiche continueranno a sostenerlo. Le implicazioni della pandemia e delle politiche varate per contrastarne gli effetti economici sul settore immobiliare non sono ancora del tutto chiare. Probabilmente le ripercussioni più pesanti riguardano il segmento uffici e commerciale nelle metropoli mentre, per quanto riguarda il residenziale, intuitivamente si potrebbe pensare a un doppio effetto negativo nelle grandi città: una diminuzione della domanda per via del maggior ricorso allo *smart working* e un calo del potere d'acquisto delle famiglie. La combinazione di questi due elementi negativi sembra essere confermata, almeno temporaneamente, per quanto riguarda le locazioni, ma non per le compravendite, dove invece si registrano prezzi in salita e una domanda vivace.

Informazioni relative ai rischi di impresa

La società nell'ordinario svolgimento della propria attività risulta esposta ai seguenti rischi:

- rischio di mercato, ossia quello connesso all'andamento del mercato immobiliare, che potrebbe riflettersi negativamente sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società, dal momento che lo stesso ha un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili macroeconomiche, quali il rapporto tra la domanda e l'offerta, che è collegato, tra l'altro, alle condizioni generali dell'economia, alle variazioni dei tassi di interesse, all'andamento

dell'inflazione, al regime fiscale, alla liquidità presente sul mercato e alla presenza di investimenti alternativi più remunerativi;

- rischio di credito, ossia il rischio di insolvenza di una controparte;
- rischio di liquidità, ossia il rischio di non poter adempiere a obbligazioni associate a passività finanziarie. La società gestisce i flussi di cassa in modo da sincronizzare flussi di uscita e flussi di entrata con l'obiettivo di ottimizzare la capacità di autofinanziamento. Tale attività è supportata da un processo di pianificazione e monitoraggio periodico.

Ai sensi delle disposizioni contenute nell'art. 2428, comma 3, numero 6-*bis*, del c.c., si precisa che la società si è dotata di una procedura ispirata a criteri di prudenza e di rischio limitato nella scelta delle operazioni di finanziamento o investimento e che prevede l'assoluto divieto di porre in essere operazioni di tipo speculativo, se non adeguatamente motivate ed approvate dal Consiglio di Amministrazione. Alla data di chiusura del presente bilancio la società non ha in essere operazioni su strumenti finanziari.

Gli investimenti

Nel corso dell'esercizio, come già riportato in dettaglio nella nota integrativa al bilancio, sono stati effettuati i seguenti investimenti.

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	
- Terreni e fabbricati	121.986
- Impianti e macchinario	1.010
- Attrezzature industriali e commerciali	1.223
- Altri beni	75.000

Le acquisizioni riferite ai «terreni e fabbricati» riguardano le spese di manutenzione effettuate sugli immobili di Napoli Vico II San Nicola alla Dogana (euro 8.740), sull'immobile di Ercolano via Marina (euro 6.500) e sull'immobile di Ercolano (NA) via Mortelle (euro 106.656); quelle riferite agli impianti e

macchinario riguardano apparecchiature elettriche (euro 1.010); quelle riferite alle attrezzature industriali e commerciali riguardano strumenti hardware informatici (euro 1.223); quelle riferite agli altri beni riguardano gli arredi di Ercolano (NA) via Mortelle (euro 75.000).

Attività di ricerca e sviluppo

La società non ha effettuato investimenti in promozione pubblicitaria, ricerca e sviluppo.

In particolare, il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 non presenta alcuna quota di oneri pluriennali per detta tipologia di spese, neanche ereditate dai precedenti esercizi.

Rapporti con imprese controllate e collegate

La società non possiede partecipazioni in imprese controllate e collegate e, pertanto, non si procede a fornire l'informativa richiesta dall'art. 2428, comma 3, numero 2, del c.c..

Evoluzione prevedibile della gestione

Il mercato immobiliare sta vivendo una fase di forte recupero sia in termini di prezzi che di volume delle transazioni. Il fattore principale alla base di questo andamento sono i bassi interessi sui mutui.

Sono evidenti i segnali di ripresa, ancorché più moderati ed eterogenei. I prezzi sembrano salire nella maggior parte dei casi e il mercato si conferma vivace per quanto riguarda il numero di transazioni e l'attività edilizia, anche grazie alle ristrutturazioni effettuate per migliorare l'efficienza energetica, date le numerose agevolazioni fiscali attualmente disponibili.

D'altra parte, le politiche monetarie molto accomodanti messe in campo appaiono in alcune circostanze addirittura come stimolo alla «repressione finanziaria» perché buona parte del mercato obbligazionario genera rendimenti bassi, inferiori al tasso d'inflazione. Volendo estremizzare si potrebbe dire che le banche centrali da una parte stanno migliorando la sostenibilità dei debiti e dall'altra vogliono stimolare gli investimenti per rilanciare occupazione e domanda. Molte risorse vengono quindi spinte verso asset reali, compreso l'immobiliare.

In prospettiva, un altro motore del settore immobiliare residenziale è la disponibilità finanziaria delle famiglie. Queste hanno accumulato enormi risparmi nel 2020 poiché la spesa discrezionale è stata

ridotta da blocchi e altre restrizioni legate al COVID-19. Si stima che i risparmi «extra» accumulati superino il 3% del PIL.

Anche la disponibilità di nuovi alloggi influenza il mercato: l'offerta è abbastanza contenuta, a causa dell'andamento demografico più vivace e della modesta attività edilizia degli ultimi anni.

Ciò nonostante proprio il mercato immobiliare potrebbe beneficiare in particolar modo delle politiche economiche messe in campo per contrastare la crisi del coronavirus, sia per quanto riguarda le compravendite che per l'attività di riqualificazione energetica, risultando tra i settori meno colpiti dalla pandemia.

Il perdurare dell'emergenza sanitaria ha determinato una contrazione dell'economia, con effetti solo potenzialmente negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società. La difficile situazione contingente ha generato forte incertezza sulle prospettive economiche in Italia e a livello globale. Tale situazione presenta un rischio di media rilevanza in quanto, pur in presenza di una congiuntura economica negativa, l'attività svolta da Findustrial non ha registrato impatti significativi sull'andamento del *business* legati alla 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 impatti negativi rilevanti sui risultati economici e che possano generare perdite di *performance* economiche/finanziarie o ritardi sulla pianificazione strategica della società.

È evidente che allo stato risulta molto complesso formulare previsioni attendibili nel breve-medio periodo. L'esercizio 2021, il primo affetto totalmente dalla pandemia, presenta risultati positivi, benché

modesti, ragion per cui non sussistono significative incertezze sulla continuità aziendale.

Sedi secondarie

La nostra società non ha sedi secondarie.

Privacy

A seguito del D.L. n. 5/2012, che ha abrogato il paragrafo 26 del “disciplinare tecnico in materia di misure minime di sicurezza”, di cui all'allegato B, non è più obbligatoria la tenuta e l'aggiornamento del Documento Programmatico sulla Sicurezza (DPS) così come stabilito dalla vigente normativa in materia di privacy. Si informa, tuttavia, che la società ha adempiuto a quanto previsto in materia di protezione dei dati personali.

Sistema di controllo interno

La società al momento non ritiene opportuno adottare un proprio Modello Organizzativo ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs. n. 231/2001.

Conclusioni

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 e la proposta di destinazione dell'utile come indicata nella nota integrativa.

p. il consiglio di amministrazione

(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.