

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 2021

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 2021, che presenta una perdita pari ad euro 333.199.

Il bilancio è stato approvato nei termini previsti dalla normativa civilistica e dalle disposizioni statutarie vigenti.

Per una corretta comprensione del conto economico, occorre qui rilevare che il risultato dell'esercizio è condizionato negativamente dalla presenza di oneri eccezionali che hanno generato un impatto economico che, per entità e incidenza, si dimostrano irripetibili nel tempo e, dunque, al di fuori del normale svolgimento della gestione.

Più segnatamente va rilevata la presenza di un accantonamento a fondo rischi destinato ad accogliere le passività potenziali che potrebbero derivare da un contenzioso legale in corso, conosciute alla data di bilancio, ma caratterizzate da uno stato di incertezza per quanto riguarda il momento di realizzazione e nell'ammontare, il cui esito dipende dal verificarsi o meno dell'evento futuro. Riguardo alla determinazione del *quantum* (euro 516.000) la stessa è stata eseguita sulla base del valore futuro del danno nella misura massima che la società potrebbe subire, prescindendo quindi dalla probabilità che il rischio si concretizzi.

Alla luce di ciò il risultato prima delle imposte dell'esercizio 2021, al netto dell'evento eccezionale, è pari ad euro 59.894 (euro 40.107 nel 2020) come confermato dalla tabella che segue:

Conto Economico	31.12.2020	31.12.2021	Variazione
A) Valore della produzione	1.256.461	1.347.830	91.369
B) Costi della produzione	1.244.952	1.800.917	555.965
<i>Accantonamenti per rischi</i>	0	(516.000)	(516.000)
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	11.509	62.913	51.404
C) Proventi e oneri finanziari	28.598	(3.019)	(31.617)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	0	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B +/- C +/- D)	40.107	59.894	19.787

Il valore della produzione passa da euro 1.256.461 (del 2020) a euro 1.347.830 (del 2021) facendo registrare un incremento pari ad euro 91.369.

I costi della produzione passano da euro 1.244.952 (del 2020) a euro 1.800.917 (del 2021) facendo registrare un incremento di euro 555.965, riconducibile essenzialmente all'importo di euro 516.000 per l'accantonamento rischi.

La gestione finanziaria complessiva dell'esercizio è peggiorata in quanto presenta un risultato netto negativo di euro 3.019 rispetto ad un risultato netto positivo del 2020 di euro 28.598.

Le imposte correnti sul reddito dell'esercizio sono pari a euro 26.578 rispetto ad euro 12.738 del 2020.

Le imposte anticipate (euro 149.485) rappresentano gli ammontari delle imposte sul reddito recuperabili negli esercizi futuri riferibili alle differenze temporanee deducibili per l'accantonamento al fondo per rischi ed oneri.

Il risultato dell'esercizio, in ragione di quanto sopra precisato, è da ritenersi soddisfacente anche in considerazione del perdurare degli effetti pandemici che hanno condizionato l'anno 2021 e stanno interessando anche l'anno 2022.

Situazione della società

La società 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.

Di seguito si fornisce il dettaglio della situazione al 31 dicembre 2021 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 2 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) 2 collocazioni.

Rispetto alle unità immobiliari di proprietà della società, si precisa che risultano non locati: il cespite sito in Ercolano (NA) alla via Marittima, un garage e un negozio siti in Napoli alla via Severino civico 43.

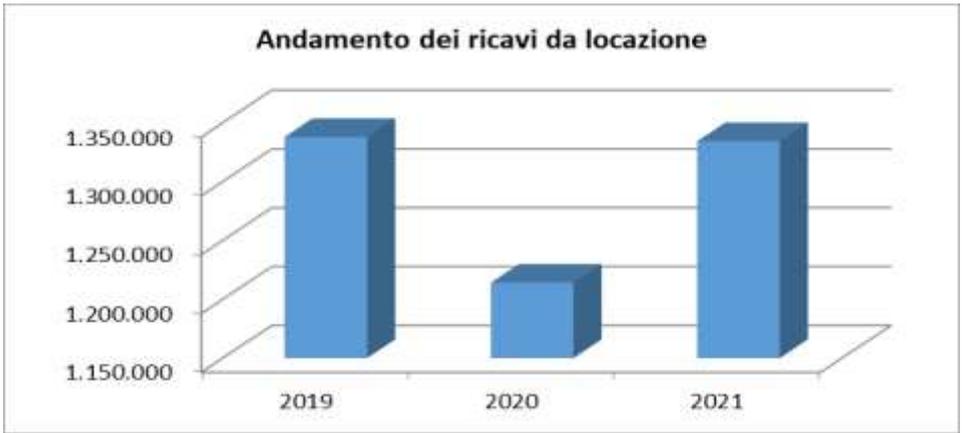
La Findustrial al 31 dicembre 2021 ha in corso 9 procedimenti legali nei confronti di inquilini per morosità, per finite locazioni, per richieste di risarcimenti danni e per altri contenziosi.

Riguardo alla situazione fiscale, si precisa che essa è regolare: risultano infatti pagate le imposte a carico dell'esercizio. Non esistono contestazioni in atto e pertanto non si è ravvisata l'opportunità di procedere ad accantonamenti al fondo imposte per eventuali imposte future.

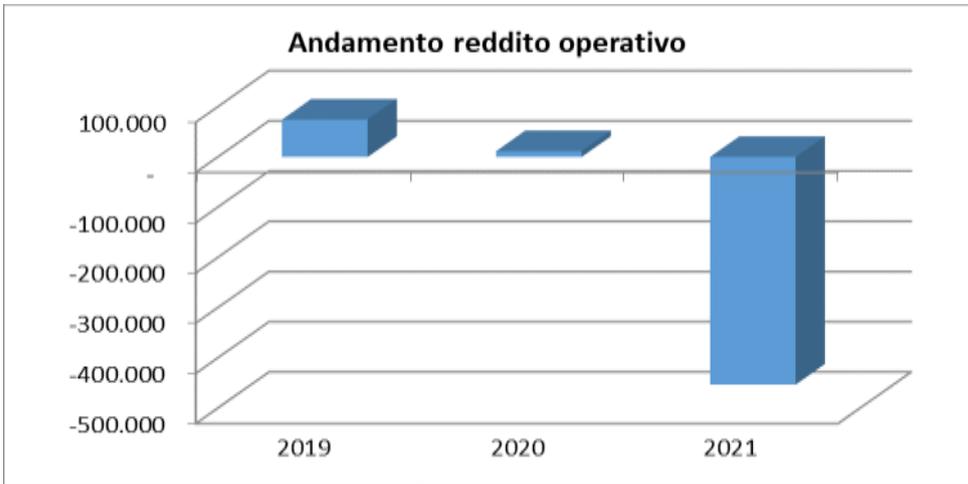
Risultato della gestione

La situazione economica della società, per l'esercizio in esame, presenta un risultato negativo in ragione dell'accantonamento per rischi destinato alla copertura degli oneri che potrebbero derivare dal contenzioso legale in corso.

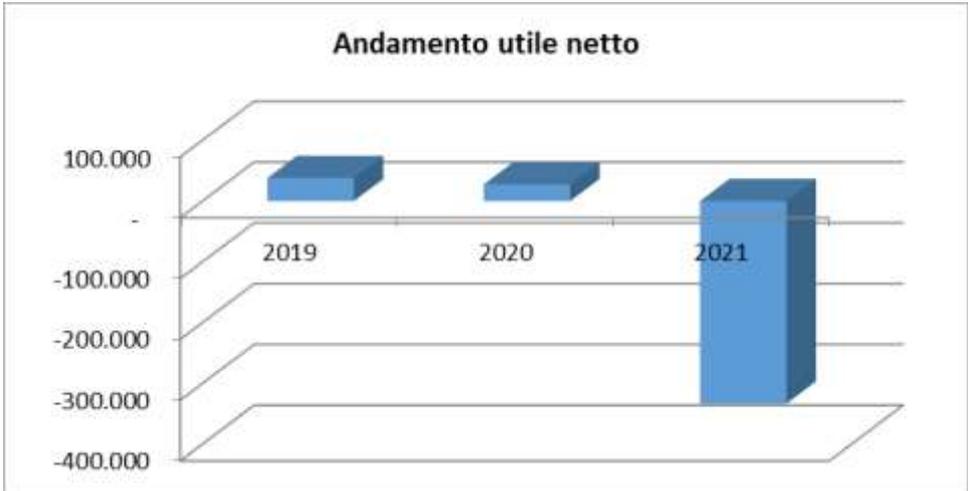
I ricavi da locazione registrano un valore pari ad euro 1.334.433 ed evidenziano un incremento dell'attività "tipica" rispetto all'esercizio precedente (euro 1.214.162).



Il reddito operativo dell'anno, per quanto detto, registra un valore negativo di euro 453.087.



Il risultato netto dell'anno presenta un valore negativo di euro 333.199 (rispetto all'utile di euro 27.369 del 2020).



Principali dati economici

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

seguinte:

	31.12.2020	31.12.2021	Variazione
	Euro	Euro	Euro
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.214.162	1.334.433	120.271
Altri ricavi e proventi	42.299	13.397	(28.902)
Valore della produzione	1.256.461	1.347.830	91.369
Costi per servizi	(308.828)	(298.593)	10.235
Costi per godimento beni di terzi	(2.045)	(2.051)	(6)
Oneri diversi di gestione	(347.632)	(366.192)	(18.560)
Valore aggiunto	597.956	680.994	83.038
Costi per il personale	(111.187)	(132.875)	(21.688)
Margine operativo lordo	486.769	548.119	61.350
Accantonamento a fondo svalutazione crediti	(894)	(1.059)	(165)
Ammortamenti delle immobilizzazioni	(474.366)	(484.147)	(9.781)
Svalutazione delle immobilizzazioni	0	0	0
Accantonamento per rischi	0	(516.000)	0
Reddito operativo	11.509	(453.087)	51.404
Proventi finanziari	34.057	2.438	(31.619)
Oneri finanziari	(5.459)	(5.457)	2
Risultato ordinario	40.107	(456.106)	19.787
Rivalutazione/Svalutazione di titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0	0
Risultato prima delle imposte	40.107	(456.106)	19.787
Imposte sul reddito	(12.738)	122.907	135.645
Utile d'esercizio	27.369	(333.199)	155.432

Principali dati patrimoniali

I dati patrimoniali della società al 31 dicembre 2021 sono sintetizzati nella seguente tabella:

Attivo immobilizzato	27.310.265	Patrimonio netto	26.396.198
Attivo circolante	1.164.846	Passivo consolidato	1.858.463
		Passivo a breve	220.450
Totale attivo	28.475.111	Totale passivo	28.475.111

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

seguinte:

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO			
ATTIVO	2020	2021	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	66	157	91
Immobilizzazioni materiali nette	26.445.186	26.048.531	(396.655)
Immobilizzazioni finanziarie	1.006.437	1.261.577	255.140
Capitale immobilizzato	27.451.689	27.310.265	(141.424)
Crediti commerciali	167.902	209.945	42.043
Crediti tributari	172.832	305.043	132.211
Altre attività	171.038	169.212	(1.826)
Attività d'esercizio	511.772	684.200	172.428
Debiti commerciali	33.516	49.596	16.080
Debiti tributati e previdenziali	27.774	33.837	6.063
Altre passività	297.916	323.296	25.380
Fondo TFR	63.854	70.450	6.596
Fondo per rischi e oneri	1.112.171	1.583.770	471.599
Passività d'esercizio	1.535.231	2.060.949	525.718
CAPITALE D'ESERCIZIO NETTO	(1.023.459)	(1.376.749)	(353.290)
CAPITALE INVESTITO NETTO	26.428.230	25.933.516	(494.714)
<i>Finanziato da:</i>			
Patrimonio netto	26.945.397	26.396.198	(549.199)
- Capitale sociale	4.160.000	4.160.000	0
- Riserve	22.758.028	22.569.397	(188.631)
- Utile (perdita) dell'esercizio	27.369	(333.199)	(360.568)
Posizione finanziaria netta	(517.167)	(462.682)	54.485
- Debiti finanziari	76.490	17.964	(58.526)
- Altre attività finanziarie (-)	24.271	24.271	0
- Disponibilità (-)	569.386	456.375	(113.011)
TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	26.428.230	25.933.516	(494.714)

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2021 è la seguente:

Posizione finanziaria netta	31.12.2020	31.12.2021	Variazione
Attività finanziarie entro 12 mesi	593.657	480.646	(113.011)
Passività finanziaria entro 12 mesi	63.720	4.586	(71.904)
Posizione finanziaria netta a breve	517.167	476.060	(41.107)
Attività finanziarie oltre 12 mesi	0	0	0
Passività finanziaria oltre 12 mesi	0	4.586	4.586
Posizione finanziaria netta a lungo	0	4.586	4.586
Posizione finanziaria netta	517.167	471.474	(45.393)

Il *cash flow* (risultato netto + ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti) è pari a euro 668.007.

Gli indici di bilancio che seguono, confrontati con gli stessi indici relativi al bilancio dell'esercizio 2020, 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).

	2020	2021
INDICI DI STRUTTURA FINANZIARIA		
Rapporto di indebitamento	0,06	0,08
Margine di struttura	692.692	286.907
Capitale circolante netto	861.636	957.774
Margine di tesoreria	836.120	926.672
Indice di liquidità immediata	2,44	2,21
Indice di liquidità differita	4,53	5,59
Indice di copertura delle immobilizzazioni	0,98	0,97
INDICI DI ROTAZIONE		
Tasso di rotazione del capitale investito	4,25	4,69
Tasso di rotazione delle immobilizzazioni tecniche	0,05	0,05
Tasso di rotazione delle attività a breve	109,96	115,23
INDICI DI SETTORE		
Indice di sostenibilità degli oneri finanziari	0,45	0,41
Indice di adeguatezza patrimoniale	61,84	62,15
Indice di ritorno liquido dell'attivo	1,76	2,35
Indice di liquidità	4,32	5,48
Indice di indebitamento previdenziale e tributario	0,10	0,12

I dati confermano la buona patrimonializzazione della società espressa da un rapporto di indebitamento (mezzi di terzi/mezzi propri) pari a 0,08 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 2,18 e a 5,25, 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 209.945.

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.

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 0,41, 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 62,15 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 2,35, 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 5,15, 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 0,12, 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.

A inizio 2020 il Covid 19 ha innescato degli scenari a livello sanitario, sociale ed economico che mai avrebbero potuto essere previsti. Il dato principale è il ridimensionamento dei volumi di compravendita causati dalla chiusura forzata e alla riduzione degli investimenti, soprattutto quelli turistici, nelle grandi città. È aumentata la voglia di acquistare casa o di apportare migliorie in quella in cui si vive. Un grosso aiuto in questo senso è stato dato dal mercato del credito. I bassi tassi di interesse e la maggiore accessibilità hanno favorito questo passaggio, anche se il controllo delle banche alla tenuta occupazionale dei potenziali clienti è molto più attento.

La prima conseguenza dell'emergenza sanitaria è stata un decremento del volume di compravendita complessivo del 21,8% nel primo semestre del 2021 rispetto allo stesso periodo del 2020. Esaminando i tempi di vendita, si registra un miglioramento in tutti i campi rispetto allo scorso anno, anche se da settembre si è registrato un rallentamento dovuto principalmente ad una maggiore prudenza da parte dei possibili acquirenti. Si sono cominciate a vedere gli effetti della pandemia anche sui prezzi: nei primi 6 mesi del 2021 infatti, nelle grandi città, le quotazioni immobiliari sono diminuite dell'1%. I prezzi sono scesi, ad eccezione di alcune città metropolitane, dove si sono registrati aumenti rispettivamente del 2% e dello 0,4%. La città che ha avuto il crollo dei prezzi più importante è Genova, con il -4,4%. Le zone semicentrali hanno registrato un risultato migliore, mentre le periferie e le aree centrali un netto peggioramento.

Analizzando il mercato per aree geografiche si evidenzia un decremento dei prezzi nelle località del Nord (-0,9%), seguono quelle del Sud Italia (-1,3%) e del Centro Italia (-2,2%). Le maggiori disponibilità di spesa si rilevano nella fascia più bassa, fino a 119 mila euro (26%). Segue la fascia tra i 120 e 169 mila euro con il 23,7% e con il 22,1% la fascia tra il 170 e 249 mila euro. Al Nord aumenta la percentuale di chi è pronto a spendere più di 250 mila euro. Il prezzo più alto richiesto per gli immobili in vendita nel mese di Novembre 2021 è stato di euro 2.691 al metro quadro in Trentino Alto Adige. Al contrario in Calabria la richiesta è stata di soli euro 932 per metro quadro, il valore più basso di tutta Italia. Per quanto riguarda gli affitti, il prezzo più alto richiesto è stato in Lombardia con euro 14,40 al mese per metro quadro. I prezzi più bassi vengono nuovamente riscontrati in Calabria con una richiesta di euro 5,20 al mese per metro quadro. Facendo un raffronto con gli anni passati, a Novembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti euro 1.912 al metro quadro, che rappresentano un aumento del 1,22% rispetto a Novembre 2020 in cui la richiesta era di euro 1.889 al metro quadro. In Italia il prezzo medio, negli anni passati, ha raggiunto il suo massimo con euro 2.521 al metro quadro.

Nel 2021 invece il prezzo più basso richiesto per un immobile in vendita è stato di euro 1.879 al metro quadro. Nel corso del 2021 la compravendita di abitazioni ha subito un calo di circa il 18%, passando da 603 mila a 494 mila.

Allo stato è facile prevedere che il *trend* negativo avrà ripercussioni anche sul 2022, almeno ciò sta accadendo per i primi mesi dell'anno. Dai dati raccolti emerge che le famiglie italiane non sono ancora consapevoli delle ripercussioni che la crisi potrà avere sulle loro capacità di spesa e quindi sull'acquisto di un'abitazione.

La vera sfida sarà per il resto del 2022, dal momento che le previsioni indicano un miglioramento graduale con un recupero in corso. Gli scenari proposti vanno dal più avverso al più favorevole: le transazioni potrebbero oscillare tra le 471 mila (-22%) e 518 mila compravendite (-14,1%). Almeno per la prima metà del 2022 la tendenza dovrebbe rimanere negativa, ma decisamente più contenuta rispetto a quella dell'anno scorso e probabilmente controbilanciata dalla seconda parte dell'anno. Questo bilanciamento potrebbe determinare una sostanziale stabilità nello scenario di base con 499 mila compravendite, +1% rispetto al 2021. Se dovesse verificarsi lo scenario peggiore, la seconda parte del 2022 non sarà in grado di recuperare quanto si sarà perso nella prima metà dell'anno. Il risultato complessivo sarebbe di 460 mila transazioni concluse. Lo scenario più *soft* prevede invece una risalita delle transazioni già nella prima parte del 2022, portando così a una quota di 537 mila per la fine dell'anno. Si prevede quindi che il mercato delle compravendite verrà "trainato" da una domanda che possa contare su un'autonomia di reddito e di patrimonio. Nel 2022 la crescita dovrebbe continuare, ma non riuscirà ancora a raggiungere i livelli pre Covid. Lo scenario più roseo prevede l'attestarsi a circa 600 mila transazioni, mentre lo scenario base prevede un livello di scambi di circa 521 mila unità. Lo scenario peggiore ipotizza di raggiungere a malapena le 500 mila transazioni, che costituirebbero un chiaro indizio della difficoltà del settore a rimettersi in moto. Rispetto ai prezzi invece, il calo delle transazioni è un fenomeno prevedibile, quello che sorprende invece è la rapidità con cui i valori si sono adeguati alla nuova situazione. Si prevede uno scenario base in cui ci sarà una contrazione dei valori di

media annua per il 2021 del -2,6% per quanto riguarda il settore abitativo, nel settore direzionale del -3,1% e nel settore commerciale del -3,2%, con una contrazione di soli 2 punti percentuali, che al massimo potrà essere di 4 punti percentuali. Tra tutte le grandi città, considerando uno scenario base, sarà Milano che avrà un andamento deflattivo più contenuto con tassi di variazione positivi già dal 2022. Per quanto riguarda il mercato creditizio, nel 2021 è stato confermato l'andamento degli ultimi anni, che ha visto una massiccia richiesta di finanziamento a tasso fisso; importante in questo contesto la richiesta dei finanziamenti con garanzia per cui le iniziative del governo hanno dato una significativa spinta all'acquisto di immobili da parte delle giovani coppie. Un altro fattore da prendere in considerazione sull'andamento del mercato residenziale e creditizio nel 2021, e che avrà un forte impatto per tutto il 2022, è senz'altro rappresentato dal vantaggio fiscale del Superbonus 110% (previsto con il Decreto Rilancio 19 maggio 2020 e confermato con le relative proroghe con l'emanazione della legge di Bilancio 2021) che supporta gli interventi di efficientamento energetico negli edifici residenziali. Questo funge da stimolo alla domanda di abitazioni usate da riqualificare anche con ricorso al credito, in quanto i progetti di qualificazione energetica degli immobili possono prevedere una sovrapposizione dei diversi incentivi oggi presenti nel panorama italiano che, a differenza del Superbonus, non coprono la totalità delle risorse investite.

L'auspicio è che i prezzi ricominceranno a crescere già dalla seconda metà del 2022 recuperando quanto è stato perso nella prima parte dell'anno. In ogni caso i cambiamenti in atto impongono cautela e lo scenario più credibile potrà delinearsi solo alla fine dell'anno.

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	61.284
- Impianti e macchinario	650
- Attrezzature industriali e commerciali	1.455
- Altri beni	26.740

Le acquisizioni riferite ai «terreni e fabbricati» riguardano le spese di manutenzione effettuate sugli immobili di Portici (NA) al Corso Garibaldi n. 162 (euro 12.600) e al Corso Garibaldi n. 185 (euro 4.500);

sugli immobili di Napoli (NA) alla Via Severino n. 43 (euro 2.500), al Vico Il San Nicola alla Dogana n. 9 (euro 9.866), alla Via Manzoni n. 212 (euro 2.100) e alla via Pozzuoli a Bagnoli n. 48 (euro 28.148); sull'immobile di Ercolano (NA) alla Via Mortelle (euro 1.570). Quelle riferite agli impianti e macchinario riguardano un climatizzatore (euro 650); quelle riferite alle attrezzature industriali e commerciali riguardano strumenti hardware informatici (euro 1.251) e mobili di ufficio (euro 204); quelle riferite agli altri beni riguardano gli arredi di Ercolano (NA) alla Via Mortelle (euro 12.165) e un'autovettura aziendale (euro 14.575).

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 2021 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

Come era stato previsto allo scoppio della pandemia, il mattone si è dimostrato resiliente, i costi hanno tenuto e la nuova centralità della casa ha cominciato a dare dato un buon grande impulso al mercato.

Le proiezioni confermano questa tendenza che si protrarrà per tutto il 2022, salvo eventi imprevedibili che possono impattare sull'economia e di cui non è possibile conoscere in anticipo le conseguenze.

L'unità dell'azienda specializzata in analisi e studi di mercato, *Immobiliare Insights*, dopo diversi mesi di *test* ha elaborato un algoritmo predittivo che consente di avere le proiezioni dei prezzi per i 12 mesi a venire. I dati di riferimento sono i prezzi unitari medi (€/mq) calcolati per ogni Comune ogni mese. Nel 2022 si prevede che il costo medio delle abitazioni aumenterà ed in termini assoluti Milano continuerà a essere la città più costosa. L'attenzione per i prossimi mesi sarà quindi incentrata sulle

iniziative legate al PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) e all'efficientamento energetico.

Considerando gli incentivi statali e le prospettive economiche italiane c'è da ben sperare che questo *trend* prosegua, anche grazie al fatto che sempre più persone adottano strategia di lavoro *smart*, fattore che influenzerà il dinamismo.

In conclusione, il mercato immobiliare si è dimostrato capace di adattarsi, rinnovarsi, cambiando rapidamente, quindi è giusto essere ottimisti ma bisogna comunque rimanere in allerta sugli effetti dei danni, in tutti i settori, causati dalla pandemia che comunque ha determinato una contrazione dell'economia, con effetti per fortuna solo potenzialmente negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Findustrial.

La difficile situazione contingente ha generato forte incertezza sulle prospettive economiche in Italia e a livello globale presenta un rischio di media rilevanza in quanto, pur in presenza di una congiuntura economica negativa, non ha registrato impatti significativi sull'andamento del *business* dell'attività svolta dalla società 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, nonostante l'impatto negativo rilevante sul risultato economico dell'esercizio non si registrano 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, ciò nonostante 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 2021 e la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio come indicata nella nota integrativa.

p. il consiglio di amministrazione

(il presidente ing. Giorgio Fiore)

“Il sottoscritto Dott. Angelo Raffaele Carrizzo, 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.