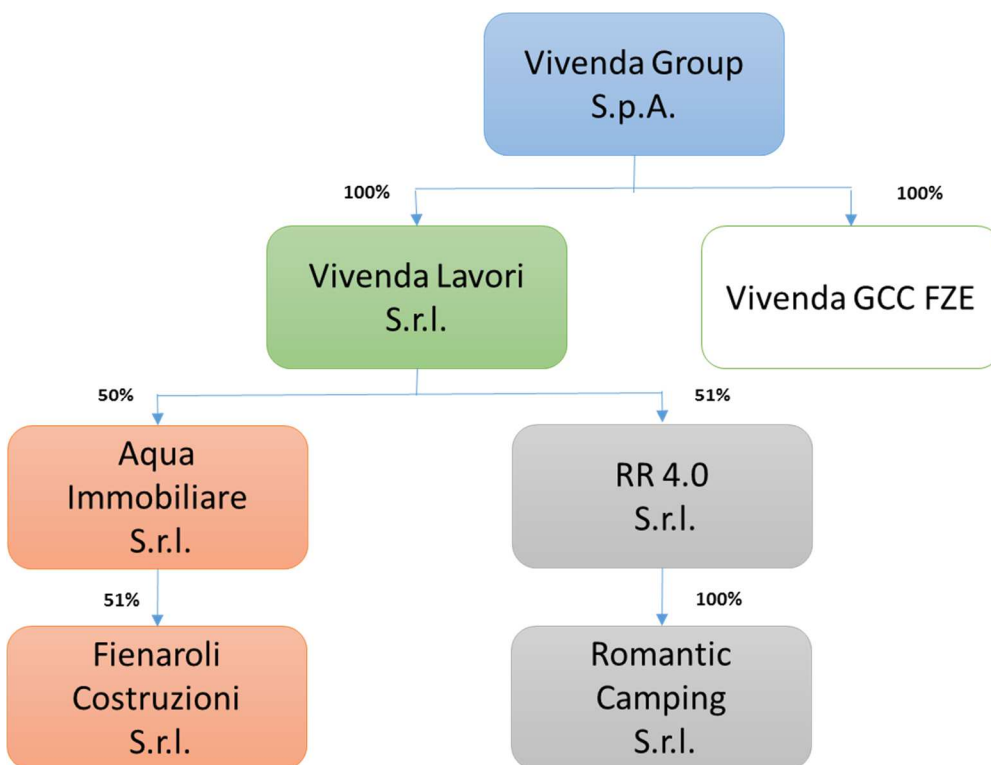


## DATI SOCIETARI

Ragione sociale: Vivenda Group S.p.A.  
 Sede legale: VIA DI TORRE ROSSA, 66 – ROMA  
 PEC: [vivendasrl@mypec.eu](mailto:vivendasrl@mypec.eu)  
 Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI ROMA  
 C.F. e numero iscrizione: 08959351001  
 Partita IVA: 08959351001  
 Iscritta al R.E.A. n. RM 1129263  
 Capitale Sociale sottoscritto e versato € 166.000,00

## STRUTTURA SOCIETARIA



## CARICHE SOCIALI

La società capogruppo è amministrata da un Consiglio di Amministrazione, formato da tre membri nelle persone dei signori:

- Luca Giuseppe Maurogiovanni	Presidente
- Filippo Cirrincione	Amministratore Delegato
- Francesco Bernardi	Consigliere

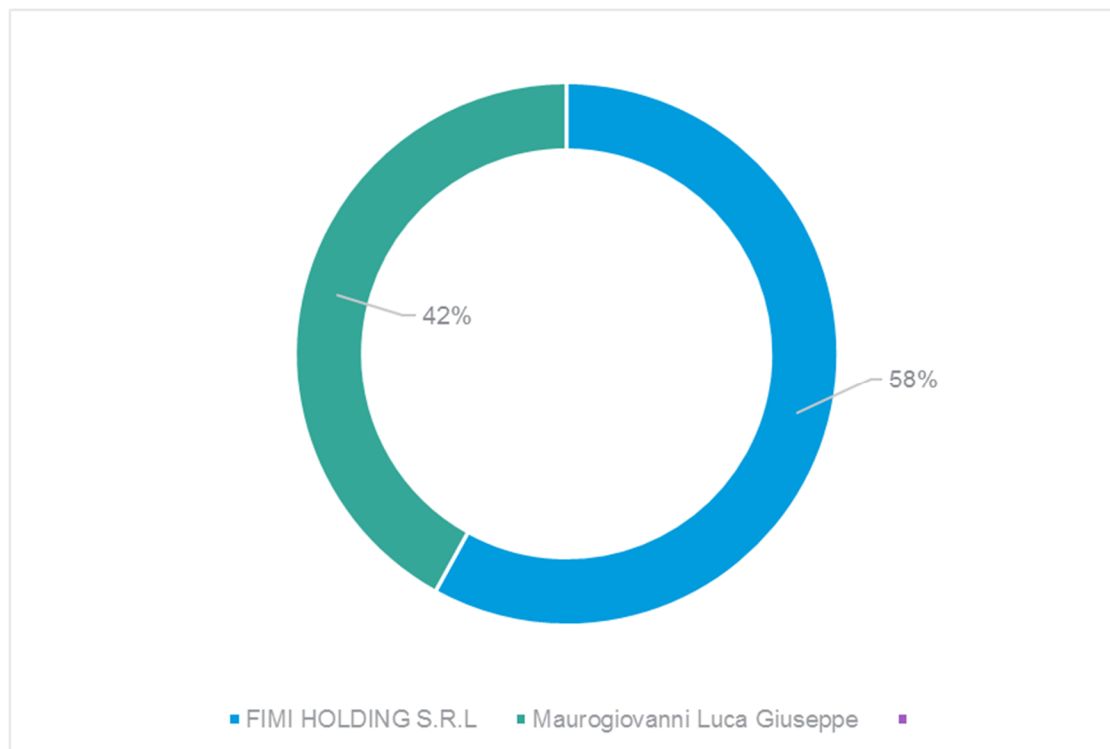
Il collegio sindacale è composto dai signori:

- Roberto Tombolesi	Presidente
- Antonio Venturi	Sindaco Effettivo
- Lorenzo Giovannelli	Sindaco Effettivo
- Luca Ciavarella	Sindaco Supplente
- Alfredo Briatico Vangosa	Sindaco Supplente

L'incarico di revisione legale è affidato alla società RSM Società di revisione e organizzazione contabile S.p.A.

## RIPARTIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE

Alla data del presente documento la ripartizione del capitale sociale è la seguente:



## SINTESI DEI RISULTATI AL 31.12.2023

RISULTATI DEL BILANCIO CONSOLIDATO PRO-FORMA AL 31 DICEMBRE 2023\*

vs (BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023)

RICAVIDELLE VENDITE

**€ 26,30 M** (€ 20,69 M)

EBITDA

**€ 2,05 M** (€ 1,8 M)

EBITDA MARGIN

**9,1%** (8,8%)

PFN

**-€ 5,43 M** (-3,80 M)

PATRIMONIO NETTO

**€ 1,05 M** (1,10 M)

\*I dati consolidati pro-forma sono stati predisposti con l'obiettivo di rappresentare retroattivamente gli effetti contabili dell'operazione di acquisizione della partecipazione di maggioranza in Romantico Resort 4.0 S.r.l., avvenuta nel mese di maggio 2024, simulando la decorrenza degli effetti economici dal 1° gennaio 2023 e di quelli patrimoniali-finanziari al 31 dicembre 2023 e consolidando integralmente, oltre alla Romantico Resort 4.0 S.r.l. stessa anche la sua controllata Romantic Camping S.r.l.. Inoltre è stata consolidata integralmente la società collegata Aqua Immobiliare S.r.l. e la sua controllata Fienaroli Costruzioni S.r.l.. Si segnala, inoltre, che non sono state consolidate le società Vivenda GCC FZE, con sede a Dubai (Emirati Arabi), detenuta al 100% dalla Capogruppo, e Vivenda GmbH, con sede in Germania, la cui partecipazione è stata dismessa nel corso del 2024, in quanto non ritenute significative ai sensi dell'art. 28 co.2 lett. a) e C) del D.Lgs. 127/1991.

**VIVENDA GROUP S.P.A.**  
**NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO PRO-FORMA**  
**AL 31 DICEMBRE 2023**

## 1. PREMESSA

### 1.1. Storia e attività del Gruppo

Il gruppo Vivenda (il “Gruppo” o “Gruppo Vivenda”) si occupa di restauri sponsorizzati, out of home advertising su maxi affissioni e maxi impianti led, pubblicità legale e finanziaria, ristrutturazioni di immobili di pregio, anche ad uso privato destinati alla vendita, miglioramento sismico ed efficientamento energetico.

Vivenda Group S.p.A. (“Vivenda”, la “Società” o la “Capogruppo”), con sede legale a Roma, opera nel settore dei restauri sponsorizzati. Dal 2006, anno di costituzione della Società, finanzia restauri conservativi di opere e monumenti storici e di edifici privati in Italia grazie al contributo di aziende sponsor.

La Società fin dal 2012 ha iniziato ad operare, mediante società subappaltatrici, nel campo del restauro sponsorizzato, in particolare nel settore dell’edilizia civica, grazie a Vivenda Lavori S.r.l., specializzata nella ristrutturazione, riqualificazione e consolidamento del patrimonio immobiliare e architettonico. Inoltre, mediante le controllate Romantico Resort 4.0 S.r.l. e Aqua Immobiliare S.r.l., il Gruppo è attivo, seppur in misura minore e in via residuale, nel restauro e nella realizzazione di costruzioni a uso privato, finalizzati alla vendita.

Nel corso del 2023, al fine di razionalizzare e consolidare verticalmente la struttura aziendale, la Società ha acquisito il 100% di Vivenda Lavori S.r.l., consentendo così al Gruppo di rafforzare la propria presenza nel settore del restauro sponsorizzato.

A partire da settembre 2023, viene costituita a Dubai Vivenda GCC FZE, controllata al 100% da Vivenda, che opera in forma diretta per lo sviluppo del mercato Middle-East attraverso corsi di alta formazione della gestione e tecnica del restauro, in collaborazione con la LUISS Business School, restauri e finanziamento delle opere mediante la vendita di spazi pubblicitari.

Sfruttando le sinergie interne, il Gruppo Vivenda favorisce lo sviluppo economico e sociale del territorio grazie alla salvaguardia del valore storico e artistico del patrimonio architettonico senza incidere sul bilancio economico delle proprietà immobiliari pubbliche e private committenti.

Le sinergie all’interno del Gruppo consentono di integrare tutte le fasi di un restauro sponsorizzato (dallo studio di fattibilità al reperimento delle risorse economiche), nonché tutte le fasi del restauro e realizzazione di edifici ad uso privato (dall’individuazione dell’opportunità allo sviluppo dei lavori e alla vendita finale).

In particolare, la controllata Vivenda Lavori S.r.l., mediante società subappaltatrici, si occupa del restauro e realizzazione di opere, adeguamenti normativi degli impianti e opere rivolte al risparmio energetico e miglioramento sismico mentre la Capogruppo, a fronte dell’esclusiva per lo sfruttamento pubblicitario delle superfici esterne dei ponteggi mediante maxi affissioni, finanzia i lavori coprendo totalmente i costi degli interventi per conto dei committenti.

Il Gruppo gestisce l’intero iter burocratico per l’ottenimento delle autorizzazioni sia per l’esecuzione delle opere sia per l’esposizione pubblicitaria, allestendo in completa autonomia organizzativa e tecnica il cantiere e l’impianto di affissione.

Il Gruppo opera tramite quattro linee di servizio, tra loro fortemente integrate e interconnesse:

- **OOH ADVERTISING:** gestione della filiera necessaria all’installazione pubblicitaria: dalle pratiche per l’ottenimento delle autorizzazioni, fino alla produzione, stampa e montaggio dell’out of home e alla realizzazione di materiali multimediali professionali;
- **ARCHITECTURE:** restauri immobiliari sponsorizzati: ristrutturazione, riqualificazione e consolidamento del patrimonio immobiliare e architettonico, finanziati interamente mediante OOH advertising («restauro a costo zero»);

- **LEGAL & FINANCIAL ADVERTISING:** ha garantito finora un servizio completo per la pubblicità legale e finanziaria, sia per le gare pubbliche che per gli avvisi dei committenti privati. Sono in corso di sviluppo iniziative per sfruttare i cambiamenti normativi in atto in tale ambito;
- **IMMOBILIARE:** realizzazione e restauro di costruzioni a uso privato. Attenzione a cogliere e sfruttare opportunità che si presentano sul mercato immobiliare con l'obiettivo di gestire progetti di riqualifica e realizzazione di immobili a uso privato da rivendere sul mercato.

### **1.2. Presentazione del bilancio consolidato pro-forma**

I prospetti consolidati pro-forma, composti dallo stato patrimoniale consolidato pro-forma al 31 dicembre 2023, dal conto economico consolidato pro-forma al 31 dicembre 2023 e dalle relative note, esposti nel presente documento, sono stati predisposti volontariamente dagli amministratori di Vivenda Group S.p.A. al fine di simulare:

- gli effetti economici e patrimoniali-finanziari derivanti dall'acquisto, da parte del Gruppo, del 28,50% del capitale sociale di Romantico Resort 4.0 S.r.l. (di seguito "RR 4.0 S.r.l.") per Euro 2.850,00 avvenuto in data 27 maggio 2024, incrementando la partecipazione già detenuta al termine dell'esercizio 2023 e pari al 22,50%. Si evidenzia che, con tale acquisto, la percentuale di partecipazione del Gruppo al capitale sociale della RR 4.0. S.r.l. è pari al 51,00%.  
L'acquisto del 28,50% della RR 4.0 S.r.l. da parte della Vivenda Lavori S.r.l. è avvenuto al valore nominale nel seguente modo:
  - quanto al 6,00% del capitale sociale al prezzo di Euro 600,00 dal sig. Capuozzo Riccardo;
  - quanto al 22,50% del capitale sociale al prezzo di Euro 2.250,00 dal sig. Pieratti Paolo.

Inoltre, rispetto al bilancio consolidato civilistico al 31 dicembre 2023, nel bilancio consolidato pro-forma è stata consolidata integralmente la società collegata (partecipata al 50%) Aqua Immobiliare S.r.l. e la sua controllata Fienaroli Costruzioni S.r.l. in quanto hanno in essere specifici progetti di sviluppo immobiliare, rientranti nell'attività relativa alla linea di servizio Immobiliare, i cui effetti economico-finanziari verranno riflessi nei bilanci relativi ai successivi esercizi. Si precisa che, nel bilancio consolidato civilistico al 31 dicembre 2023, le suddette società sono state valutate al patrimonio netto.

Si segnala, inoltre, che non sono state consolidate le società Vivenda GmbH, con sede in Germania, detenuta al 51% dalla Capogruppo e Vivenda GCC FZE, con sede a Dubai (Emirati Arabi), detenuta al 100% dalla Capogruppo, in quanto ritenute non significative ai sensi dell'art. 28 co.2 lett. a) e C) del D.Lgs. 127/1991. In particolare, Vivenda GmbH è stata completamente svalutata nel corso dell'esercizio 2023 e dismessa in data 19 luglio 2024. Vivenda GCC FZE è stata costituita nel mese di settembre 2023 con un capitale sociale di Euro 25,00 e alla data di chiusura dell'esercizio è ancora in una fase di start-up e non ha ancora iniziato ad operare.

### **1.3. Contenuto dei prospetti consolidati pro-forma**

I prospetti consolidati pro-forma al 31 dicembre 2023 sono stati predisposti partendo dai seguenti dati storici:

- Vivenda Group S.p.A. (già Vivenda S.r.l.): il bilancio d'esercizio per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023, redatto secondo i principi contabili italiani, approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 29 marzo 2024.
- Vivenda Lavori S.r.l.: il bilancio d'esercizio per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023, redatto secondo i principi contabili italiani, approvato dall'assemblea dei soci della Società in data 13 maggio 2024.
- Aqua Immobiliare S.r.l.: il bilancio d'esercizio per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023, redatto secondo i principi contabili italiani, approvato dall'assemblea dei soci della Società in data 29 aprile 2024.
- RR 4.0 S.r.l.: il bilancio d'esercizio per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023, redatto secondo i principi contabili italiani, approvato dall'assemblea dei soci della Società in data 29 aprile 2024.
- Romantic Camping S.r.l.: il bilancio d'esercizio per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023, redatto secondo i principi contabili italiani, approvato dall'assemblea dei soci della Società in data 29 aprile 2024 (società partecipata al 100% dalla RR 4.0 S.r.l.).
- Fienaroli Costruzioni S.r.l.: la società è stata costituita in data 20 novembre 2023 e il suo primo bilancio sarà chiuso in data 31 dicembre 2024. Ai fini del presente bilancio consolidato pro-forma è stata predisposta dagli amministratori una situazione patrimoniale ed economica al 31 dicembre 2023 (società partecipata al 51% dalla Aqua Immobiliare S.r.l.).

### **1.4. Commento alle logiche di redazione di bilancio consolidato pro-forma**

I prospetti consolidati pro-forma al 31 dicembre 2023 ("prospetti consolidati annuali pro-forma") sono stati preparati, secondo quanto previsto dalla Comunicazione Consob DEM/1052803 del 5 luglio 2001, apportando ai dati storici appropriate rettifiche necessarie a riflettere retroattivamente gli effetti significativi dell'operazione di acquisizione e del consolidamento delle partecipazioni, menzionate nel paragrafo "presentazione del bilancio consolidato pro-forma", sulla situazione economica e patrimoniale-finanziaria consolidata della Vivenda Group S.p.A. (già Vivenda S.r.l.), come se le stesse fossero avvenute al 1° gennaio 2023 per quanto riguarda gli effetti economici e al 31 dicembre 2023 per quanto riguarda la situazione patrimoniale-finanziaria.

Si segnala che le informazioni contenute nei prospetti consolidati annuali pro-forma rappresentano, come precedentemente indicato, una simulazione, fornita ai soli fini illustrativi, dei possibili effetti correlati alle operazioni. In particolare, poiché i consolidati dati pro-forma sono predisposti per riflettere retroattivamente gli effetti economici e patrimoniali-finanziari di operazioni successive, nonostante il rispetto delle regole comunemente accettate e l'utilizzo di assunzioni ragionevoli, vi sono dei limiti connessi alla natura stessa dei dati consolidati pro-forma.

Per una corretta interpretazione delle informazioni fornite dai prospetti consolidati annuali pro-forma, è necessario considerare i seguenti aspetti:

- trattandosi di rappresentazioni costruite su ipotesi, qualora le operazioni fossero state realmente realizzate alla data presa a riferimento per la predisposizione dei prospetti consolidati annuali pro-forma, anziché alla data effettiva, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati rappresentati nei prospetti consolidati annuali pro-forma;
- i prospetti consolidati annuali pro-forma non riflettono dati prospettici in quanto sono predisposti in modo da rappresentare solamente gli effetti isolabili ed oggettivamente misurabili dalle operazioni,

senza tenere conto di altri effetti potenziali dovuti a variazioni delle politiche degli amministratori ed a decisioni operative conseguenti alle operazioni stesse; in considerazione delle diverse finalità dei prospetti consolidati annuali pro-forma rispetto a quelli storici e tenuto conto delle diverse metodologie di calcolo delle rettifiche pro-forma apportate ai dati storici, lo stato patrimoniale e il conto economico pro-forma devono essere esaminati ed interpretati separatamente, senza ricercare collegamenti contabili tra gli elementi patrimoniali e quelli di conto economico;

- i prospetti consolidati annuali pro-forma di seguito riportati non intendono in alcun modo rappresentare una previsione relativamente all'andamento futuro della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Vivenda Group S.p.A. e non devono, pertanto, essere utilizzate in tal senso;
- si segnala, infine, che i criteri di valutazione adottati per la predisposizione delle rettifiche pro-forma e per la redazione dei prospetti consolidati annuali pro-forma sono omogenei rispetto a quelli applicati nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 della Capogruppo Vivenda Group S.p.A., a cui si rimanda.

I prospetti consolidati annuali pro-forma sono stati predisposti volontariamente dal Consiglio di Amministrazione di Vivenda Group S.p.A..

## **2. DATI ECONOMICI, PATRIMONIALI, FINANZIARI E PRINCIPALI INDICATORI ALTERNATIVI DI PERFORMANCE CONSOLIDATI PRO-FORMA DELLA VIVENDA GROUP S.P.A.**

Nelle tabelle che seguono vengono evidenziati i prospetti economici, patrimoniali e finanziari consolidati pro-forma della società Vivenda Group S.p.A. al 31 dicembre 2023, redatti alla luce delle operazioni sopra descritte.

### ***2.1. Conto economico riclassificato consolidato pro-forma***

La tabella di dettaglio che segue presenta la composizione del conto economico riclassificato consolidato pro-forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023.



**Conto Economico Riclassificato**

<b>€'000</b>	<b>Consolidato FY23A - Pro-forma</b>	<b>%(i)</b>
Ricavi delle vendite	26.303	116,5%
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(3.883)	-17,2%
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	0,0%
Altri ricavi e proventi	159	0,7%
<b>Valore della produzione</b>	<b>22.579</b>	<b>100,0%</b>
Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della var. Rimanenze	(1.178)	-5,2%
Costi per servizi	(12.671)	-56,1%
Costi per godimento beni di terzi	(4.772)	-21,1%
Costi del personale	(1.449)	-6,4%
Oneri diversi di gestione	(464)	-2,1%
<b>EBITDA (ii)</b>	<b>2.046</b>	<b>9,1%</b>
<i>EBITDA Margin (sul VdP)</i>	9,1%	
Ammortamenti e svalutazioni	(135)	-0,6%
Accantonamenti	(605)	-2,7%
<b>EBIT (iii)</b>	<b>1.306</b>	<b>5,8%</b>
<i>EBIT Margin (sul VdP)</i>	5,8%	
Proventi e (Oneri) finanziari	(416)	-1,8%
<b>EBT (iv)</b>	<b>890</b>	<b>3,9%</b>
<i>EBT Margin (sul VdP)</i>	3,9%	
Imposte sul reddito	(571)	-2,5%
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>319</b>	<b>1,4%</b>
<b>Risultato d'esercizio di gruppo</b>	<b>307</b>	<b>1,4%</b>
<b>Risultato d'esercizio di terzi</b>	<b>11</b>	<b>0,1%</b>

**Note al Conto Economico Riclassificato**

(i) Incidenza sul valore della produzione.

(ii) L'EBITDA indica il risultato della gestione operativa prima delle imposte sul reddito, dei proventi e oneri finanziari, degli ammortamenti delle immobilizzazioni, della svalutazione e degli accantonamenti a fondi rischi e oneri. L'EBITDA non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi della società. Poiché la composizione dell'EBITDA non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dal gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e/o gruppi e quindi non risultare con essi comparabili.

(iii) L'EBIT indica il risultato prima delle imposte sul reddito e dei proventi e oneri finanziari. L'EBIT pertanto rappresenta il risultato della gestione operativa prima della remunerazione del capitale sia di terzi sia proprio. L'EBIT non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi

della società. Poiché la composizione dell'EBIT non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dal gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e/o gruppi e quindi non risultare con essi comparabili.

(iv) L'EBT indica il risultato prima delle imposte sul reddito. L'EBT non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi della società. Poiché la composizione dell'EBT non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dal gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e/o gruppi e quindi non risultare con essi comparabili.

## 2.2. Stato patrimoniale riclassificato (fonti e impieghi) consolidato pro-forma

La tabella di dettaglio che segue presenta la composizione dello stato patrimoniale riclassificato (fonti e impieghi) consolidato pro-forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023.

### **Stato Patrimoniale Riclassificato**

<b>€'000</b>	<b>Consolidato FY23A - Pro-forma</b>
Immobilizzazioni immateriali	755
Immobilizzazioni materiali	1.607
Immobilizzazioni finanziarie	344
<b>Attivo fisso netto</b>	<b>2.706</b>
Rimanenze	942
Crediti commerciali	8.383
Debiti commerciali	(5.116)
<b>Capitale circolante commerciale</b>	<b>4.209</b>
<i>% su Ricavi delle Vendite</i>	16,0%
Altre attività correnti	506
Altre passività correnti	(920)
Crediti e debiti tributari	1.081
Ratei e risconti netti	(203)
<b>Capitale circolante netto (i)</b>	<b>4.673</b>
<i>% su Valore della Produzione</i>	20,7%
Fondi rischi e oneri	(626)
TFR	(235)
<b>Capitale investito netto (Impieghi) (ii)</b>	<b>6.519</b>
Indebitamento finanziario	5.986
<i>di cui debito finanziario corrente</i>	1.773
<i>di cui parte corrente del debito finanziario non corrente</i>	868
<i>di cui debito finanziario non corrente</i>	3.345
<b>Totale indebitamento</b>	<b>5.986</b>
Altre attività finanziarie correnti	-
Disponibilità liquide	(558)
<b>Indebitamento finanziario netto (iii)</b>	<b>5.428</b>
Capitale sociale	166
Riserve	536
Risultato d'esercizio	345
<b>Patrimonio netto (Mezzi propri)</b>	<b>1.047</b>
Riserve di terzi	32
Risultato d'esercizio di terzi	11
<b>Patrimonio netto (Terzi)</b>	<b>44</b>
<b>Totale fonti</b>	<b>6.519</b>

## Note allo Stato Patrimoniale Riclassificato

(i) Il Capitale circolante netto è calcolato come la sommatoria delle rimanenze, dei crediti commerciali, dei debiti commerciali, delle altre attività correnti, delle altre passività correnti, dei crediti e debiti tributari e dei ratei e risconti netti. Il Capitale circolante netto non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dalla società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e/o gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto della società potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(ii) Il Capitale investito netto è calcolato come Capitale circolante netto, Attivo fisso netto e Passività non correnti (fondo rischi e oneri e TFR). Il Capitale investito non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dalla società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e/o gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dalla società potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(iii) Si precisa che l'Indebitamento Finanziario Netto è calcolato come somma delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, delle passività finanziarie correnti e non correnti, ed è stato determinato in conformità a quanto stabilito negli "Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetto" (ESMA32-382-1138) pubblicati dall'ESMA (European Securities and Markets Authority o Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati).

### 2.3. Indebitamento finanziario netto consolidato pro-forma

La tabella di dettaglio che segue presenta la composizione dell'Indebitamento Finanziario Netto consolidato pro-forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023.

<i>Indebitamento finanziario</i>	
€'000	Consolidato FY23A - Pro-forma
A. Disponibilità liquide	558
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-
C. Altre attività correnti	-
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>558</b>
E. Debito finanziario corrente	1.773
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	868
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	<b>2.641</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)</b>	<b>2.083</b>
I. Debito finanziario non corrente	3.345
J. Strumenti di debito	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)</b>	<b>3.345</b>
<b>M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)</b>	<b>5.428</b>

### 2.4. Disclosure Indicatori alternativi di performance consolidati pro-forma

Allo scopo di facilitare la comprensione dell'andamento economico e finanziario della Società, quest'ultima ha individuato alcuni Indicatori Alternativi di Performance (IAP). Tali indicatori rappresentano, inoltre, gli strumenti che facilitano il management della Società nell'individuare l'evoluzione delle condizioni aziendali e nel prendere decisioni circa investimenti, allocazione di risorse ed altre decisioni strategiche e operative. Per una corretta interpretazione di tali indicatori si evidenzia quanto segue:

- I. tali indicatori sono costruiti esclusivamente a partire da dati storici di tutte le società ricomprese nel consolidato pro-forma, estratti dalla contabilità generale e gestionale e non sono indicativi dell'andamento futuro della Società. Nello specifico, essi sono rappresentati, laddove applicabile, in accordo con quanto previsto dalle raccomandazioni di cui agli orientamenti ESMA/1415/2015, (così come recepite dalla comunicazione CONSOB n. 0092543 del 3 dicembre 2015) e nei punti 100 e 101 delle Q&A ESMA 31-62-780 del 28 marzo 2018;
- II. tali indicatori non sono previsti dai principi contabili e non sono sottoposti a revisione contabile;
- III. tali indicatori non devono essere considerati sostitutivi degli indicatori previsti dai principi contabili di riferimento;
- IV. le definizioni degli indicatori utilizzati dalla Società, in quanto non rinvenienti dai principi contabili di riferimento utilizzati nella predisposizione del bilancio consolidato pro-forma, potrebbero non essere omogenee con quelle adottate da altri gruppi o società e quindi con esse comparabili.

### 3. COMPOSIZIONE DEI PROSPETTI CONTABILI DEL CONTO ECONOMICO E DELLO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATI ANNUALI PRO-FORMA DI VIVENDA GROUP S.P.A.

Nelle tabelle seguenti vengono presentati il dettaglio del conto economico e dello stato patrimoniale consolidato pro-forma, al fine di fornire una visione completa e congiunta degli effetti delle operazioni societarie sopra descritte.

Conto Economico Riclassificato	A B C D E F						G				
	Vivenda S.r.l.	Vivenda Lavori S.r.l.	Acqua Immobiliare S.r.l.	Romantico Camping	RR 4.0	Fienaroli	Aggregato	Scritture di consolidamento	Elisioni	Consolidato FY23A - Pro-forma	%(1)
<b>€'000</b>											
Ricavi delle vendite	13.304	9.059	5.616	-	-	-	27.980	-	(1.677)	26.303	116,5%
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-	(4.824)	-	-	942	(3.883)	-	-	(3.883)	-17,2%
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Altri ricavi e proventi	84	67	1	-	6	0	159	-	-	159	0,7%
<b>Valore della produzione</b>	<b>13.388</b>	<b>9.127</b>	<b>793</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>942</b>	<b>24.256</b>	<b>-</b>	<b>(1.677)</b>	<b>22.579</b>	<b>100,0%</b>
Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della var. Rimanenze	(25)	(199)	(12)	-	-	(942)	(1.178)	-	-	(1.178)	-5,2%
Costi per servizi	(6.536)	(7.318)	(454)	(11)	(27)	(1)	(14.347)	-	1.677	(12.671)	-56,1%
Costi per godimento beni di terzi	(4.343)	(405)	(3)	-	(21)	-	(4.772)	-	-	(4.772)	-21,1%
Costi del personale	(958)	(485)	(6)	(0)	-	-	(1.449)	-	-	(1.449)	-6,4%
Oneri diversi di gestione	(376)	(36)	(2)	(6)	(44)	(0)	(464)	-	-	(464)	-2,1%
<b>EBITDA (ii)</b>	<b>1.150</b>	<b>684</b>	<b>316</b>	<b>(17)</b>	<b>(86)</b>	<b>(1)</b>	<b>2.046</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.046</b>	<b>9,1%</b>
<i>EBITDA Margin (sul VdP)</i>	8,6%	7,5%	39,9%	n/a	-1409,4%	-0,1%	8,4%	n/a	0,0%	9,1%	
Ammortamenti e svalutazioni	(85)	(12)	(0)	-	-	(0)	(97)	(38)	-	(135)	-0,6%
Accantonamenti	(454)	(152)	-	-	-	-	(605)	-	-	(605)	-2,7%
<b>EBIT (iii)</b>	<b>612</b>	<b>520</b>	<b>316</b>	<b>(17)</b>	<b>(86)</b>	<b>(1)</b>	<b>1.344</b>	<b>(38)</b>	<b>-</b>	<b>1.306</b>	<b>5,8%</b>
<i>EBIT Margin (sul VdP)</i>	4,6%	5,7%	39,8%	n/a	-1409,4%	-0,1%	5,5%	n/a	0,0%	5,8%	
Proventi e (Oneri) finanziari	(206)	(7)	(121)	(3)	(25)	-	(362)	-	(54)	(416)	-1,8%
<b>EBT (iv)</b>	<b>406</b>	<b>513</b>	<b>195</b>	<b>(20)</b>	<b>(111)</b>	<b>(1)</b>	<b>982</b>	<b>(38)</b>	<b>(54)</b>	<b>890</b>	<b>3,9%</b>
<i>EBT Margin (sul VdP)</i>	3,0%	5,6%	24,6%	n/a	-1810,7%	-0,1%	4,0%	n/a	3,3%	3,9%	
Imposte sul reddito	(339.550)	(188.903)	(71.258)	3.319	26.239	-	(571)	-	-	(571)	-2,5%
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>66</b>	<b>324</b>	<b>124</b>	<b>(16)</b>	<b>(84)</b>	<b>(1)</b>	<b>411</b>	<b>(38)</b>	<b>(54)</b>	<b>319</b>	<b>1,4%</b>
<b>Risultato d'esercizio di gruppo</b>	<b>66</b>	<b>324</b>	<b>62</b>	<b>(8)</b>	<b>(43)</b>	<b>(0)</b>	<b>399</b>	<b>(38)</b>	<b>(54)</b>	<b>307</b>	<b>1,4%</b>
<b>Risultato d'esercizio di terzi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>62</b>	<b>(8)</b>	<b>(41)</b>	<b>(1)</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	<b>0,1%</b>

Stato Patrimoniale Riclassificato	A B C D E F						G			
	Vivenda S.r.l.	Vivenda Lavori S.r.l.	Acqua Immobiliare S.r.l.	Romantico Camping	RR 4.0	Fienaroli	Aggregato	Scritture di consolidamento	Elisioni	Consolidato FY23A - Pro-forma
<b>€'000</b>										
Immobilizzazioni immateriali	151	-	0	-	226	2	379	376	-	755
Immobilizzazioni materiali	72	107	-	16	1.412	-	1.607	-	-	1.607
Immobilizzazioni finanziarie	479	2.521	951	-	418	-	4.369	(510)	(3.515)	344
<b>Attivo fisso netto</b>	<b>702</b>	<b>2.628</b>	<b>951</b>	<b>16</b>	<b>2.055</b>	<b>2</b>	<b>6.355</b>	<b>(134)</b>	<b>(3.515)</b>	<b>2.706</b>
Rimanenze	-	-	-	-	-	942	942	-	-	942
Crediti commerciali	7.721	3.072	568	1	245	-	11.606	-	(3.223)	8.383
Debiti commerciali	(3.352)	(4.899)	(47)	(0)	(40)	(0)	(8.338)	-	3.223	(5.116)
<b>Capitale circolante commerciale</b>	<b>4.369</b>	<b>(1.827)</b>	<b>521</b>	<b>1</b>	<b>205</b>	<b>942</b>	<b>4.209</b>	<b>(134)</b>	<b>(3.515)</b>	<b>4.209</b>
<i>% su Ricavi delle Vendite</i>	32,8%	-20,2%	9,3%	n/a	n/a	n/a	15,0%	n/a	0,0%	16,0%
Altre attività correnti	442	56	1	5	2	-	507	-	(1)	506
Altre passività correnti	(845)	(32)	-	(2)	(39)	-	(918)	(3)	-	(920)
Crediti e debiti tributari	(433)	1.196	148	4	165	1	1.081	-	-	1.081
Ratei e risconti netti	98	(303)	-	1	1	-	(203)	-	-	(203)
<b>Capitale circolante netto (i)</b>	<b>3.631</b>	<b>(910)</b>	<b>670</b>	<b>8</b>	<b>334</b>	<b>943</b>	<b>4.677</b>	<b>(3)</b>	<b>(1)</b>	<b>4.673</b>
<i>% su Valore della Produzione</i>	27,1%	-10,0%	84,4%	n/a	5470,7%	100,1%	19,3%	n/a	0,0%	20,7%
Fondi rischi e oneri	(459)	(152)	-	-	(16)	-	(626)	-	-	(626)
TFR	(155)	(79)	-	-	-	-	(235)	-	-	(235)
<b>Capitale investito netto (Impieghi) (ii)</b>	<b>3.720</b>	<b>1.488</b>	<b>1.621</b>	<b>24</b>	<b>2.373</b>	<b>945</b>	<b>10.171</b>	<b>(137)</b>	<b>(3.515)</b>	<b>6.519</b>
Indebitamento finanziario	3.479	1.066	1.631	-	2.325	945	9.446	-	(3.460)	5.986
di cui debito finanziario corrente	1.699	318	-	-	-	-	2.017	-	(244)	1.773
di cui parte corrente del debito finanziario non corrente	554	100	-	-	213	-	868	-	-	868
di cui debito finanziario non corrente	1.226	648	1.631	-	2.111	945	6.562	-	(3.216)	3.345
Totale indebitamento	3.479	1.066	1.631	-	2.325	945	9.446	-	(3.460)	5.986
Altre attività finanziarie correnti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Disponibilità liquide	(251)	(240)	(54)	(1)	(3)	(9)	(558)	-	-	(558)
<b>Indebitamento finanziario netto (iii)</b>	<b>3.228</b>	<b>826</b>	<b>1.577</b>	<b>(1)</b>	<b>2.322</b>	<b>936</b>	<b>8.888</b>	<b>-</b>	<b>(3.460)</b>	<b>5.428</b>
Capitale sociale	166	80	10	10	10	10	286	(120)	-	166
Riserve	259	258	(90)	32	126	-	585	(49)	-	536
Risultato d'esercizio	66	324	62	(8)	(43)	(0)	399	-	(54)	345
<b>Patrimonio netto (Mezzi propri)</b>	<b>491</b>	<b>662</b>	<b>(18)</b>	<b>34</b>	<b>93</b>	<b>10</b>	<b>1.271</b>	<b>(169)</b>	<b>(54)</b>	<b>1.047</b>
Riserve di terzi	-	-	-	-	-	-	-	32	-	32
Risultato d'esercizio di terzi	-	-	62	(8)	(41)	(1)	11	-	-	11
<b>Patrimonio netto (Terzi)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>62</b>	<b>(8)</b>	<b>(41)</b>	<b>(1)</b>	<b>11</b>	<b>32</b>	<b>-</b>	<b>44</b>
<b>Totale fonti</b>	<b>3.720</b>	<b>1.488</b>	<b>1.621</b>	<b>24</b>	<b>2.373</b>	<b>945</b>	<b>10.171</b>	<b>(137)</b>	<b>(3.515)</b>	<b>6.519</b>

Di seguito sono riportate le note esplicative al conto economico e allo stato patrimoniale. Per semplicità espositiva si procederà all'analisi parallela, compatibilmente con la struttura dei prospetti consolidati pro-forma al 31 dicembre 2023, sia delle poste patrimoniali che di quelle economiche. I commenti che seguono si riferiscono ai dati esposti nella relativa colonna.

Di seguito si riporta l'elenco delle società del Gruppo Vivenda al 31 dicembre 2023 per le quali è stato adottato il metodo del consolidamento integrale:

<b>Ragione sociale</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Capitale sociale</b>	<b>Quota diretta del Gruppo al 31/12/23</b>
Vivenda S.r.l.	Roma	166.000	
Vivenda Lavori S.r.l.	Roma	80.000	100%
Aqua Immobiliare S.r.l.	Roma	10.000	50%
RR 4.0 S.r.l.	Roma	10.000	51%
Romantic Camping S.r.l.	Terracina (LT)	10.000	51%
Fienaroli Costruzioni S.r.l.	Roma	10.000	25,5%

*Colonna A – Dati storici della Vivenda Group S.p.A. al 31 dicembre 2023*

La colonna A include i dati economici e patrimoniali del bilancio d'esercizio della Vivenda Group S.p.A. (già Videnda S.r.l.), redatto secondo i Principi Contabili Italiani, approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 29 marzo 2024 e dall'assemblea dei soci della Società in data 13 maggio 2024.

*Colonna B – Dati storici di Vivenda Lavori S.r.l. al 31 dicembre 2023*

La colonna B include i dati economici e patrimoniali del bilancio di Vivenda Lavori S.r.l. per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023, redatto secondo i principi contabili italiani, approvato dall'assemblea dei soci della Società in data 13 maggio 2024.

*Colonna C – Dati storici di Aqua Immobiliare S.r.l. al 31 dicembre 2023*

La colonna C include i dati economici e patrimoniali del bilancio di Aqua Immobiliare S.r.l. per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023, redatto secondo i principi contabili italiani, approvato dall'assemblea dei soci della Società in data 29 aprile 2024. Per quanto concerne il conto economico e più precisamente il risultato di periodo è stato suddiviso, tra l'utile proprio (50%) e l'utile di terzi (restante 50%).

*Colonna D – Dati storici di Romantic Camping S.r.l. al 31 dicembre 2023*

La colonna D include i dati economici e patrimoniali del bilancio di Romantico Camping S.r.l. per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023, redatto secondo i principi contabili italiani, approvato dall'assemblea dei soci della Società in data 29 aprile 2024. Per quanto concerne il conto economico e più precisamente il risultato di periodo è stato suddiviso, tra l'utile proprio (51%) e l'utile di terzi (restante 49%).

*Colonna E – Dati storici di RR 4.0 S.r.l. al 31 dicembre 2023*

La colonna E include i dati economici e patrimoniali del bilancio di RR 4.0 S.r.l. per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023, redatto secondo i principi contabili italiani, approvato dall'assemblea dei soci della Società in data 29 aprile 2024. Per quanto concerne il conto economico e più precisamente il risultato di periodo è stato suddiviso, tra l'utile proprio (51%) e l'utile di terzi (restante 49%).

*Colonna F – Dati storici di Fienaroli Costruzioni S.r.l. al 31 dicembre 2023*

La colonna F include la situazione economica e patrimoniale di Fienaroli Costruzioni S.r.l. per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 predisposta dagli amministratori della società. Per quanto concerne il conto economico e più precisamente il risultato di periodo è stato suddiviso, tra l'utile proprio (25,5%) e l'utile di terzi (restante 74,5%).

*Colonna Aggregato*

La colonna include la somma, linea per linea, dei dati patrimoniali ed economici delle società incluse nel nell'area di consolidamento.

*Colonna Scritture di consolidamento*

La colonna include le scritture di consolidamento che riflettono l'impatto economico e patrimoniale delle scritture di annullamento del valore delle partecipazioni a fronte del patrimonio netto delle società consolidate.

*Colonna Elisioni*

La colonna include le scritture di elisione che riflettono l'eliminazione dei crediti/debiti e dei costi/ricavi infragruppo.


*Colonna G – Consolidato Annuale pro-forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023*

La colonna G include la somma degli effetti indicati nelle colonne precedenti, rispettivamente per il conto economico e per lo stato patrimoniale consolidato pro-forma, come se l'operazione di acquisizione e il consolidamento delle partecipazioni fossero avvenute al 1° gennaio 2023 e al 31 dicembre 2023.

Roma, 11 novembre 2024

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Luca Giuseppe Maurogiovanni

A handwritten signature in black ink, appearing to be "L. Maurogiovanni", written over a horizontal line.



## Relazione della società di revisione indipendente sull'esame dei Prospetti Consolidati Pro-Forma

Al Consiglio d'Amministrazione della  
**Vivenda Group S.p.A. (già Vivenda S.r.l.)**

### *Giudizio*

Abbiamo esaminato i prospetti relativi alla situazione patrimoniale consolidata pro-forma, al conto economico consolidato pro-forma ed all'indebitamento finanziario consolidato pro-forma corredati delle note esplicative della Vivenda Group S.p.A. (già Vivenda S.r.l.) ("Vivenda") per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 (i "Prospetti Consolidati pro-forma").

Tali Prospetti Consolidati pro-forma derivano dai dati storici:

- Vivenda Group S.p.A. (già Vivenda S.r.l.): il bilancio d'esercizio per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023, redatto secondo i principi contabili italiani, approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 29 marzo 2024 e sottoposto a revisione legale da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione in data 13 maggio 2024, esprimendo un giudizio senza rilievi;
- Vivenda Lavori S.r.l.: il bilancio d'esercizio per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023, redatto secondo i principi contabili italiani, approvato dall'assemblea dei soci della Società in data 13 maggio 2024 e sottoposto a revisione legale da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione in data 13 maggio 2024, esprimendo un giudizio senza rilievi;
- Aqua Immobiliare S.r.l.: il bilancio d'esercizio per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023, redatto secondo i principi contabili italiani, approvato dall'assemblea dei soci della Società in data 29 aprile 2024 e sottoposto a revisione volontaria da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione in data 11 novembre 2024, esprimendo un giudizio senza rilievi;
- RR 4.0 S.r.l.: il bilancio d'esercizio per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023, redatto secondo i principi contabili italiani, approvato dall'assemblea dei soci della Società in

**THE POWER OF UNDERSTANDING**  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

data 29 aprile 2024;

- Romantic Camping S.r.l.: il bilancio d'esercizio per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023, redatto secondo i principi contabili italiani, approvato dall'assemblea dei soci della Società in data 29 aprile 2024 (società partecipata al 100% dalla RR 4.0 S.r.l.);
- Fienaroli Costruzioni S.r.l.: la società è stata costituita in data 20 novembre 2023 e il suo primo bilancio sarà chiuso in data 31 dicembre 2024. Ai fini del presente bilancio consolidato pro-forma è stata predisposta dagli amministratori una situazione patrimoniale ed economica al 31 dicembre 2023 (società partecipata al 51% dalla Aqua Immobiliare S.r.l.); e

dalle scritture di rettifica pro-forma ad essi applicate e da noi esaminate.

I prospetti consolidati pro-forma sono stati redatti sulla base delle ipotesi descritte nelle note esplicative per riflettere retroattivamente gli effetti dell'operazione (di seguito l'"Operazione"), a cui per dettagli si rimanda integralmente:

- gli effetti economici e patrimoniali-finanziari derivanti dall'acquisto, da parte del Gruppo, del 28,50% del capitale sociale di Romantico Resort 4.0 S.r.l. (di seguito "RR 4.0 S.r.l.") per Euro 2.850,00 avvenuto in data 27 maggio 2024, incrementando la partecipazione già detenuta al termine dell'esercizio 2023 e pari al 22,50%. Si evidenzia che, con tale acquisto, la percentuale di partecipazione del Gruppo al capitale sociale della RR 4.0 S.r.l. è pari al 51,00%.

L'acquisto del 28,50% della RR 4.0 S.r.l. da parte della Vivenda Lavori S.r.l.

Inoltre, rispetto al bilancio consolidato civilistico al 31 dicembre 2023, nel bilancio consolidato pro-forma è stata consolidata integralmente la società collegata (partecipata al 50%) Aqua Immobiliare S.r.l. e la sua controllata Fienaroli Costruzioni S.r.l. in quanto hanno in essere specifici progetti di sviluppo immobiliare, rientranti nell'attività relativa alla linea di servizio immobiliare, i cui effetti economico-finanziari verranno riflessi nei bilanci relativi ai successivi esercizi. Si precisa che, nel bilancio consolidato civilistico al 31 dicembre 2023, le suddette società sono state valutate al patrimonio netto.

Si segnala, inoltre, che non sono state consolidate le società Vivenda GmbH, con sede in Germania, detenuta al 51% dalla Capogruppo e Vivenda GCC FZE, con sede a Dubai (Emirati Arabi), detenuta al 100% dalla Capogruppo, in quanto ritenute non significative ai sensi dell'art. 28 co.2 lett. a) e C) del D.Lgs. 127/1991. In particolare, Vivenda GmbH è stata completamente svalutata nel corso dell'esercizio 2023 e dismessa in data 19 luglio 2024. Vivenda GCC FZE è stata costituita nel mese di settembre 2023 con un capitale sociale di Euro 25,00 e alla data di chiusura dell'esercizio è ancora in una fase di start-up e non ha ancora iniziato ad operare.

I Prospetti Consolidati Pro Forma, corredati dalle note esplicative, relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, sono stati predisposti volontariamente dagli amministratori della Vivenda Group S.p.A..

L'obiettivo della redazione dei Prospetti Consolidati pro-forma è quello di rappresentare, secondo criteri di valutazione coerenti con i dati storici e conformi alla normativa di riferimento, gli effetti dell'Operazione sulla situazione patrimoniale consolidata della Vivenda Group S.p.A. come se le stesse fossero virtualmente avvenute il 31 dicembre 2023 e, per quanto si riferisce agli effetti economici ed ai flussi di cassa, come se fossero avvenute al 1° gennaio 2023. Tuttavia, va rilevato che, qualora la suddetta operazione in oggetto fosse realmente avvenuta alla data ipotizzata, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati qui rappresentati.

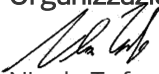
La responsabilità della redazione dei Prospetti Consolidati pro-forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023, compete agli Amministratori di Vivenda Group S.p.A.. È nostra la responsabilità di un giudizio professionale sulla ragionevolezza delle ipotesi adottate dagli Amministratori per la redazione dei Prospetti Consolidati pro-forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 e sulla correttezza della metodologia da essi utilizzata per l'elaborazione dei dati medesimi. Inoltre, è nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati.

Il nostro esame è stato svolto secondo i criteri raccomandati dalla Consob nella comunicazione DEM/1061609 del 9 agosto 2001, per la verifica dei dati pro-forma ed effettuando i controlli che abbiamo ritenuto necessari per le finalità dell'incarico conferitoci.

Dal lavoro svolto nulla è emerso che ci induca a ritenere che le ipotesi di base adottate dalla Società per la redazione dei Prospetti pro-forma per riflettere retroattivamente gli effetti dell'Operazione non siano ragionevoli, che la metodologia utilizzata per l'elaborazione dei predetti prospetti non sia stata applicata correttamente per le finalità informative descritte in precedenza e, infine, che nella redazione dei medesimi prospetti siano stati utilizzati criteri di valutazione e principi contabili non corretti.

Milano, 19 novembre 2024

**RSM Società di Revisione e  
Organizzazione Contabile S.p.A.**



Nicola Tufo

(Socio – Revisore legale)