

**VIVENDA GROUP S.p.A.**

Sede in Via di Torre Rossa, 66 - ROMA

Codice Fiscale 08959351001, Partita Iva 08959351001

Iscrizione al Registro Imprese di ROMA N. 08959351001, N. REA 1129263

Capitale Sociale Euro 185.620,00 interamente versato

**Bilancio consolidato al 31/12/2024**

<b>STATO PATRIMONIALE ATTIVO</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
Parte richiamata	0	0
Parte da richiamare	0	0
<b>Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
1) costi di impianto e di ampliamento	473.336	4.700
2) costi di sviluppo	0	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0	0
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	11.323	17.933
5) avviamento	300.591	0
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	127.925
7) altre	425.278	300
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>1.210.528</b>	<b>150.858</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	1.236.643	0
2) impianti e macchinario	179.611	2.718
3) attrezzature industriali e commerciali	101.968	90.952
4) altri beni	94.333	85.531
5) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>1.612.555</b>	<b>179.201</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	5.053	25
b) imprese collegate	2.000	40.498
c) imprese controllanti	0	0
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
d-bis) altre imprese	66.600	66.600
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>73.653</b>	<b>107.123</b>
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	549.731	87.912
<b>Totale crediti verso imprese controllate</b>	<b>549.731</b>	<b>87.912</b>
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	2.507.155
<b>Totale crediti verso imprese collegate</b>	<b>0</b>	<b>2.507.155</b>
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale crediti verso controllanti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0

esigibili oltre l'esercizio successivo	35	0
Totale crediti verso altri	35	0
<b>Totale crediti</b>	<b>549.766</b>	<b>2.595.067</b>
3) altri titoli	0	0
4) strumenti finanziari derivati attivi	0	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	623.419	2.702.190
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>3.446.502</b>	<b>3.032.249</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	989.854	0
3) lavori in corso su ordinazione	0	0
4) prodotti finiti e merci	0	0
5) acconti	0	0
Totale rimanenze	989.854	0
<b>Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.548.944	7.467.032
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso clienti	5.548.944	7.467.032
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese controllate	0	0
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	347.682
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese collegate	0	347.682
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso controllanti	0	0
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	468.657	385.628
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.086.996	1.352.892
Totale crediti tributari	1.555.653	1.738.520
5-ter) imposte anticipate	254.191	58.775
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	290.157	150.951
esigibili oltre l'esercizio successivo	20.330	347.553
Totale crediti verso altri	310.488	498.504
<b>Totale crediti</b>	<b>7.669.276</b>	<b>10.110.513</b>
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
1) partecipazioni in imprese controllate	0	0
2) partecipazioni in imprese collegate	0	0
3) partecipazioni in imprese controllanti	0	0
3-bis) partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
4) altre partecipazioni	0	0
5) strumenti finanziari derivati attivi	0	0
6) altri titoli	0	0
attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	0	0
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	1.047.269	475.435
2) assegni	10.806	14.712
3) danaro e valori in cassa	27.344	1.338
Totale disponibilità liquide	1.085.418	491.485
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>9.744.548</b>	<b>10.601.998</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>801.111</b>	<b>109.501</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>13.992.161</b>	<b>13.743.748</b>

**STATO PATRIMONIALE PASSIVO****31/12/2024 31/12/2023****A) Patrimonio netto di gruppo**

I - Capitale	185.620	166.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	912.330	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	14.776	11.475
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	236.345	236.345
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	0	0
Riserva azioni (quote) della società controllante	0	0
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	0	0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto capitale	0	0
Versamenti a copertura perdite	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0
Riserva avanzo di fusione	0	0
Riserva per utili su cambi non realizzati	0	0
Riserva da conguaglio utili in corso	0	0
Riserva di consolidamento	12.612	0
Riserva da differenze di traduzione	0	0
Varie altre riserve	11.655	269.783
Totale altre riserve	260.612	506.128
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	642.826	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	113.291	416.343
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto di gruppo	2.129.455	1.099.946

**Patrimonio netto di terzi**

Capitale e riserve di terzi	66.666	0
Utile (perdita) di terzi	-72.880	0
Totale patrimonio netto di terzi	-6.214	0

**Totale patrimonio netto consolidato****2.123.241 1.099.946****B) Fondi per rischi ed oneri**

1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	20.608	4.718
fondo di consolidamento per rischi e oneri futuri	0	0
3) strumenti finanziari derivati passivi	0	0
4) altri	0	605.324
Totale fondi per rischi e oneri	20.608	610.042

**C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato****293.503 234.659****D) Debiti**

1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale obbligazioni	0	0
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale obbligazioni convertibili	0	0
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.283.920	0

Totale debiti verso soci per finanziamenti	1.283.920	0
<b>4) debiti verso banche</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.084.179	1.366.763
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.599.855	532.842
Totale debiti verso banche	3.684.034	1.899.605
<b>5) debiti verso altri finanziatori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	34.889	20.530
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.303	15.508
Totale debiti verso altri finanziatori	37.192	36.038
<b>6) acconti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.664	38.255
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale acconti	6.664	38.255
<b>7) debiti verso fornitori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.195.625	5.516.035
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso fornitori	3.195.625	5.516.035
<b>8) debiti rappresentati da titoli di credito</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
<b>9) debiti verso imprese controllate</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese controllate	0	0
<b>10) debiti verso imprese collegate</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese collegate	0	0
<b>11) debiti verso controllanti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso controllanti	0	0
<b>11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
<b>12) debiti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.996.382	2.056.290
esigibili oltre l'esercizio successivo	826.255	1.100.167
Totale debiti tributari	2.822.637	3.156.457
<b>13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	33.210	31.659
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	33.210	31.659
<b>14) altri debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	375.451	806.414
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale altri debiti	375.451	806.414
Totale debiti	11.446.542	11.484.463
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>108.268</b>	<b>314.638</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>13.992.161</b>	<b>13.743.748</b>

**CONTO ECONOMICO****31/12/2024 31/12/2023****A) Valore della produzione**

1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.144.831	20.687.068
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	989.854	0
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	0	5.000
altri	733.555	146.581
Totale altri ricavi e proventi	733.555	151.581
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>14.868.240</b>	<b>20.838.649</b>

**B) Costi della produzione**

6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.119.215	223.869
7) per servizi	6.134.534	12.177.453
8) per godimento di beni di terzi	4.325.100	4.747.872
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.024.569	946.798
b) oneri sociali	293.724	197.853
c) trattamento di fine rapporto	59.141	54.315
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	77.774	244.193
Totale costi per il personale	1.455.207	1.443.159
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	171.544	53.314
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	56.407	43.284
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	3.500	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	231.451	96.598
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	605.324
13) altri accantonamenti	0	0
14) oneri diversi di gestione	1.211.064	412.142
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>14.476.572</b>	<b>19.706.417</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>391.665</b>	<b>1.132.232</b>

**C) Proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 +- 17-bis)**

15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
altri	0	0
Totale proventi da partecipazioni	0	0
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	41	0
da imprese controllanti	0	0
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
altri	0	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	41	0
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0

da imprese controllanti	0	0
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
altri	240	32.950
Totale proventi diversi dai precedenti	240	32.950
Totale altri proventi finanziari	281	32.950
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
verso imprese controllate	0	0
verso imprese collegate	0	0
verso imprese controllanti	0	0
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
altri	307.393	228.660
Totale interessi e altri oneri finanziari	307.393	228.660
<b>17-bis) utili e perdite su cambi</b>	0	-224
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 +- 17-bis)	-307.112	-195.934
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)</b>		
<b>18) rivalutazioni</b>		
a) di partecipazioni	0	26.248
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	0	0
Totale rivalutazioni	0	26.248
<b>19) svalutazioni</b>		
a) di partecipazioni	0	12.750
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	5.000
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	0	0
Totale svalutazioni	0	17.750
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	8.498
<b>Risultato prima delle imposte (A - B +- C +- D)</b>	<b>84.554</b>	<b>944.796</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	46.815	583.940
imposte relative a esercizi precedenti	23.384	0
imposte differite e anticipate	-26.056	-55.487
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	0	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	44.143	528.453
<b>21) Utile (perdita) consolidati dell'esercizio</b>	<b>40.411</b>	<b>416.343</b>
<b>Risultato di pertinenza del gruppo</b>	<b>113.291</b>	<b>416.343</b>
<b>Risultato di pertinenza di terzi</b>	<b>-72.880</b>	<b>0</b>

# VIVENDA GROUP S.p.A.

Sede in Via di Torre Rossa, 66 - ROMA

Codice Fiscale 08959351001 , Partita Iva 08959351001

Iscrizione al Registro Imprese di ROMA N. 08959351001 , N. REA 1129263

Capitale Sociale Euro 185.620,00 interamente versato

## Rendiconto Finanziario Consolidato Indiretto al 31/12/2024

<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Utile (perdita) dell'esercizio	40.411	416.000
Imposte sul reddito	44.143	529.000
Interessi passivi/(attivi)	307.112	195.000
<b>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>391.666</b>	<b>1.140.000</b>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	59.140	661.000
Ammortamenti delle immobilizzazioni	227.951	96.000
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	3.500	18.000
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-173.098	-81.000
<b>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>	<b>117.493</b>	<b>694.000</b>
<b>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>509.158</b>	<b>1.834.000</b>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-989.854	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	1.918.088	-1.481.000
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-2.320.410	743.000
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	-691.611	226.000
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-206.370	-351.000
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	-516.613	627.000
<b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>-2.806.769</b>	<b>-236.000</b>
<b>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>-2.297.611</b>	<b>1.598.000</b>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	281	-195.000
(Imposte sul reddito pagate)	-53.317	-424.000
(Utilizzo dei fondi)	-605.324	-23.000
Altri incassi/(pagamenti)	-297	0
<b>Totale altre rettifiche</b>	<b>-658.657</b>	<b>-642.000</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>-2.956.268</b>	<b>956.000</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-38.924	-128.000
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-594.066	-50.000

Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	-515.000
Disinvestimenti	0	100.000
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	0	175.000
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>-632.990</b>	<b>-418.000</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	2.012.432	251.000
Accensione finanziamenti	1.500.000	6.000
(Rimborso finanziamenti)	-261.190	-439.000
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	931.950	0
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>4.183.192</b>	<b>-182.000</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>594.848</b>	<b>356.000</b>
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	475.435	122.000
Assegni	14.712	8.000
Danaro e valori in cassa	1.338	6.000
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>491.485</b>	<b>136.000</b>
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.048.184	476.000
Assegni	10.806	15.000
Danaro e valori in cassa	27.343	1.000
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>1.086.333</b>	<b>492.000</b>
Acquisizione o cessione di società controllate		



**VIVENDA GROUP S.p.A.**

Sede in Via di Torre Rossa, 66 - ROMA

Codice Fiscale 08959351001, Partita Iva 08959351001

Iscrizione al Registro Imprese di ROMA N. 08959351001, N. REA 1129263

Capitale Sociale Euro 185.620,00 interamente versato

**Nota Integrativa al Bilancio Consolidato al 31/12/2024****Criteri generali di redazione e principi di consolidamento****Premessa**

Signori Azionisti,

la presente Nota Integrativa di VIVENDA GROUP S.p.A. (di seguito anche la "Capogruppo") e controllate (di seguito congiuntamente "il Gruppo") risulta essere parte integrante del Bilancio consolidato chiuso al 31/12/2024 e costituisce, insieme allo schema di Stato Patrimoniale consolidato, di Conto Economico consolidato e di Rendiconto Finanziario consolidato, un unico documento inscindibile, redatto in conformità alle disposizioni del Decreto Legislativo n. 127/91. In particolare, essa ha la funzione di evidenziare informazioni utili a commentare, integrare, dettagliare i dati quantitativi esposti negli schemi di bilancio, al fine di fornire al lettore dello stesso le notizie necessarie per avere una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria del Gruppo. Si evidenzia che il presente bilancio è redatto con riferimento al Codice Civile, così come modificato dal D.Lgs. del 18/08/2015 n. 139 e successive modificazioni ed integrazioni. In particolare la stesura del bilancio d'esercizio fa riferimento agli artt. 2423, 2423-ter, 2424, 2424-bis, 2425, 2425-bis, 2425-ter, 2427, nonché ai principi di redazione stabiliti dall'art. 2423-bis ed ai criteri di valutazione imposti dall'art. 2426 C.c. .

Salvo i necessari adeguamenti apportati agli schemi previsti per il bilancio d'esercizio ai fini della redazione del bilancio consolidato, la struttura ed il contenuto dello stato patrimoniale e conto economico consolidati sono quelli prescritti per il bilancio d'esercizio della controllante VIVENDA GROUP S.p.A..

La presente nota contiene tutte le informazioni richieste dall'art. 38 del Decreto Legislativo n. 127/91 e successive modificazioni.

**Attività e struttura del Gruppo**

Il Gruppo opera nell'ambito dei restauri sponsorizzati a costo zero, Out Of Home Advertising, su maxiaffissioni e maxi impianti led, pubblicità legale e finanziaria, ristrutturazione di immobili di pregio, anche ad uso privato, destinati alla vendita, miglioramento sismico ed efficientamento energetico.

Inoltre, mediante le società controllate Romantico Resort 4.0 S.r.l., Aqua Immobiliare S.r.l. e Fienaroli Costruzioni S.r.l., il Gruppo è attivo, seppur in misura minore ed in via residuale, nel restauro e nella realizzazione di costruzioni ad uso privato finalizzate alla vendita.

**Fatti di rilievo verificatisi nell'esercizio**

Il gruppo Vivenda sta dando corso a quanto già intrapreso negli esercizi precedenti con una importante riorganizzazione interna volta a conseguire la crescita aziendale e prosegue il percorso di internazionalizzazione iniziato con Vivenda GCC FZE per esportare il restauro sponsorizzato nelle aree degli Emirati Arabi Uniti.

Nel mese di maggio 2024 la Vivenda Lavori S.r.l. acquisisce la maggioranza della Romantico Resort 4.0 S.r.l. e conseguentemente anche quella della Romantic Camping S.r.l. (posseduta al 100% dalla RR 4.0 S.r.l.). L'ulteriore partecipazione di controllo della Vivenda Lavori S.r.l. in Aqua Immobiliare S.r.l. (posseduta al 50%) ed a cascata nella Fienaroli Costruzioni S.r.l. (posseduta al 51% da Aqua Immobiliare S.r.l.), rientrano nel perimetro attuale del gruppo Vivenda.

In data 25 giugno 2024, i soci Filippo Cirrincione e Michela Cirrincione, per il tramite del conferimento della totalità delle proprie quote di partecipazione detenute nella Società, hanno costituito una holding di partecipazioni denominata "FIMI

Holding S.r.l.", detentrica del 51,90% di Vivenda Group S.p.A. alla data della presente nota integrativa.

Nel corso dell'esercizio 2024, sfruttando quanto previsto dal D.lgs. 36/2023 art. 1341 del Codice dei contratti pubblici, la Società ha sottoscritto il suo primo accordo di sponsorizzazione tecnica con la soprintendenza speciale, archeologica, belle arti e paesaggio di Roma per il restauro del Palazzo Massimo alle Terme Museo Nazionale Romano, aprendo di fatto una nuova area di business, legata al restauro sponsorizzato a costo zero a favore della pubblica amministrazione.

La Società ha altresì avviato il processo di trasformazione ed integrazione della divisione interna operante alla pubblicità legale, avviando lo sviluppo del servizio, in favore di Enti pubblici e Privati, della gestione di abbonamenti italiani ed esteri di ogni formato (cartaceo, online, cartaceo+online) e relativi innovi dalla loro naturale scadenza, conseguendo l'aggiudicazione dei primi appalti.

Nel mese settembre 2024 si è conclusa un'ispezione da parte della Guardia di Finanza riguardante un controllo fiscale ai fini delle IIDD, dell'IVA e degli altri tributi per gli anni d'imposta 2022 e 2023 quest'ultimo limitatamente al corretto adempimento degli obblighi di versamento delle imposte. Tale ispezione si è protratta per circa 6 mesi ed ha rilevato esclusivamente una ripresa a tassazione di costi indeducibili di entità poco rilevante relativi alla svalutazione di una partecipazione estera. Il verbale conclusivo ha evidenziato la corretta gestione di tutti i principali adempimenti societari.

Nel corso del 2024 la Società ha ultimato l'iter di quotazione iniziato nell'anno 2023 ottenendo l'ammissione in data 28 novembre 2024 sull'Euronext Growth Milan, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., e inizio delle negoziazioni delle proprie azioni ordinarie in data 2 dicembre 2024. Per maggiori informazioni si rimanda alla relazione sulla gestione.

## **Attestazione di conformità**

Il presente Bilancio consolidato è stato redatto in conformità alle disposizioni vigenti del Codice civile e del Decreto Legislativo n. 127/91, in particolare gli schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico consolidati rispecchiano rispettivamente quelli previsti dagli art. 2424 e 2425 C.c., il Rendiconto finanziario consolidato la disposizione dell'art. 2425-ter, mentre la Nota Integrativa consolidata è conforme al contenuto minimale previsto dall'art. 2427 C.c. e da tutte le altre disposizioni che ne richiedono evidenza. Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, il Rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile riportate in Nota Integrativa, che costituiscono il presente Bilancio, sono conformi alle scritture contabili del Gruppo dalle quali sono direttamente ottenute.

## **Valuta contabile ed arrotondamenti**

I prospetti del Bilancio e della Nota Integrativa sono esposti in Euro, senza frazioni decimali; gli arrotondamenti sono stati effettuati con il criterio dell'arrotondamento.

## **Principi di redazione generali**

Il bilancio è stato predisposto applicando i seguenti criteri di valutazione e nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, aggiornati con le modifiche del Codice civile disposte dal D.lgs 18/8/2015 n° 139 in attuazione della direttiva 2013/34/UE relativa ai bilanci d'esercizio e consolidati e successive modificazioni. I criteri di valutazione rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico conseguito. La valutazione delle voci di Bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività della società (art. 2423-bis, comma 1, n. 1), privilegiando la sostanza dell'operazione rispetto alla forma giuridica (art. 2423-bis, comma 1, n. 1-bis). Si è seguito scrupolosamente il principio della prudenza e a Bilancio sono compresi solo utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza anche se conosciuti successivamente alla chiusura. In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti). Preliminarmente si dà atto che le valutazioni sono state determinate nella prospettiva della continuazione dell'attività d'impresa. I ricavi sono stati considerati di competenza dell'esercizio quando realizzati mentre i costi sono stati considerati di competenza dell'esercizio se correlati a ricavi di competenza. Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciute dopo la chiusura dello stesso.

In base all'art. 2423-bis, comma 1, numero 6, C.c., la continuità dei criteri di valutazione da un esercizio all'altro costituisce un elemento essenziale sia per una corretta determinazione del reddito d'esercizio che per la comparabilità nel tempo dei bilanci; per il principio di comparabilità i criteri utilizzati vanno mantenuti inalterati, da un esercizio all'altro, ciò al fine di consentire il confronto tra bilanci riferiti ad esercizi diversi. La possibilità di derogare al principio della continuità è

ammessa solo in casi eccezionali che si sostanziano in una modifica rilevante delle condizioni dell'ambiente in cui l'impresa opera. In tali circostanze, infatti, è opportuno adattare i criteri di valutazione alla mutata situazione al fine di garantire una rappresentazione veritiera e corretta.

Il D.Lgs 18/8/2015 n° 139 ha introdotto il comma 4 dell'art. 2423 C.c. in tema di redazione del bilancio, in base al quale, ai fini della rappresentazione veritiera e corretta, non occorre fare menzione in Nota Integrativa dei criteri utilizzati nel valutare eventuali poste di bilancio quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti.

### **Elementi eterogenei**

Non vi sono elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci.

### **Continuità dei criteri di valutazione**

Non sono presenti casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, comma 5 ed art. 2423-bis, comma 2 C.c.

### **Continuità aziendale**

L'organo amministrativo ritiene non vi siano incertezze significative o fattori di rischio in merito alla capacità aziendale del Gruppo di produrre reddito in futuro, per questo motivo, allo stato attuale, la continuità non è messa a rischio.

### **Criteri di traduzione degli importi espressi in valuta**

Ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 127/91, comma 1, lettera b), non sono presenti poste in valuta nei bilanci del Gruppo.

### **Principi di consolidamento applicati nella redazione del bilancio consolidato**

Ai sensi dell'art. 26, D.Lgs. 127/91, il bilancio consolidato è stato predisposto consolidando con il metodo dell'integrazione globale (csd. "Entity theory") i bilanci della Capogruppo e delle società nelle quali la stessa detiene direttamente o indirettamente la maggioranza dei diritti di voto alla fine dell'esercizio. Nella redazione del bilancio consolidato sono stati ripresi integralmente (line by line) gli elementi dell'attivo, del passivo nonché i proventi e gli oneri delle imprese incluse nell'area di consolidamento. Si è, quindi, proceduto all'eliminazione del valore contabile delle partecipazioni detenute dalla Capogruppo nelle imprese controllate incluse nell'area di consolidamento e delle corrispondenti frazioni dei patrimoni netti delle società, dei crediti e debiti finanziari e commerciali infragruppo, degli oneri e proventi relativi ad operazioni intercorse fra imprese consolidate; la differenza, se positiva, tra valore di carico delle partecipazioni e la corrispondente frazione del patrimonio netto, ove non imputabile ad elementi dell'attivo o del passivo, è stata imputata ad avviamento mentre la differenza negativa a riserva da consolidamento se riconducibile ad un buon affare oppure ad apposito fondo di consolidamento per rischi ed oneri futuri se riconducibile a risultati economici sfavorevoli.

Gli effetti fiscali scaturenti dalle differenze da consolidamento sono contabilizzati nel fondo imposte differite o attività per imposte anticipate.

Infine, la quota d'interessenza dei soci azionisti di minoranza, qualora presente nelle società controllate consolidate, è identificata separatamente rispetto al Patrimonio Netto di Gruppo.

Per la redazione del bilancio consolidato di Gruppo chiuso al 31/12/2024 non sono stati utilizzati altri metodi di consolidamento, ad eccezione di quello integrale descritto poc'anzi.

Di seguito, le società incluse nell'area di consolidamento:

## Imprese incluse nell'area di consolidamento

Denominazione	Metodo di consolidamento	Valuta	Sede	Capitale sociale	Quota posseduta in (%)	Voti nell'assemblea ordinaria (%)
Vivenda Lavori S.r.l.	integrale	euro	Roma	80.000	100,00	100,00
Aqua Immobiliare S.r.l.	integrale	euro	Roma	10.000	50,00	50,00
Romantico Resort 4.0 S.r.l.	integrale	euro	Roma	10.000	51,00	51,00
Romantic Camping S.r.l.	integrale	euro	Latina	10.000	51,00	51,00
Fienaroli Costruzioni S.r.l.	integrale	euro	Roma	10.000	25,50	25,50

Sono presenti partecipazioni in imprese non rientranti nel consolidamento in quanto valutate al costo storico di acquisto a causa dell'irrelevanza delle stesse; il dettaglio delle singole partecipazioni viene indicato nei paragrafi successivi.

Si precisa che rispetto al bilancio dell'esercizio precedente, l'area di consolidamento ai fini del bilancio consolidato chiuso al 31/12/2024, comprende, oltre alla capogruppo ed alla Vivenda Lavori Srl, le seguenti società:

Denominazione	Sede	Capitale sociale	% partecipazione
Romantico Resort 4.0 S.r.l.	Italia	10.000,00	51,00
Romantic Camping S.r.l.	Italia	10.000,00	51,00
Aqua immobiliare S.r.l.	Italia	10.000,00	50,00
Fienaroli Costruzioni S.r.l.	Italia	10.000,00	25,50

## Applicazione di principi contabili uniformi

Le società comprese nell'area di consolidamento hanno applicato principi contabili corretti e sostanzialmente conformi alla normativa italiana ed omogenei, nella sostanza, con i principi adottati dalla Capogruppo, di conseguenza non è stato necessario apportare modifiche nelle scritture contabili delle società partecipate.

Le principali rettifiche riguardano sostanzialmente gli adeguamenti previsti in materia di bilancio consolidato.

## Data di riferimento del bilancio consolidato

Durante l'esercizio non risultano partecipazioni incluse per la prima volta nell'area di consolidamento.

La data di riferimento del bilancio consolidato coincide con la data di chiusura del bilancio dell'esercizio della Capogruppo ovvero il 31/12/2024.

## Stato Patrimoniale Attivo

Si illustra di seguito la valutazione relativa alle poste dell'Attivo di Stato Patrimoniale presenti a bilancio.

### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, così come disciplinato dal Principio Contabile n. 24 recentemente revisionato, sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori ed ammortizzate sistematicamente in funzione del periodo di prevista utilità futura e nei limiti di questa. Se negli esercizi successivi alla capitalizzazione venisse meno la condizione, si provvederà a svalutare l'immobilizzazione. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto è stato ammortizzato sulla base di un piano che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene. Il piano verrà riadeguato nel momento in cui venisse accertata una vita utile residua diversa da quella stimata in origine. Per quanto concerne le singole voci, si sottolinea che:

- i costi di impianto ed ampliamento con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso dell'organo di controllo, ove esistente, nel rispetto di quanto stabilito al numero 5, comma 1 dell'art. 2426 c.c. . L'iscrizione di detti costi è avvenuta in quanto è dimostrata la loro utilità futura, esiste una correlazione oggettiva con i relativi benefici futuri di cui godrà la società ed è stimabile con ragionevole certezza la loro recuperabilità reddituale, inoltre detti costi sono ammortizzati sistematicamente in dipendenza della loro residua possibilità di utilizzo, fino ad un massimo di 5 anni. Detti oneri pluriennali sono costi che vengono sostenuti in modo non ricorrente durante il ciclo di vita della società, come ad esempio la fase di start-up o di accrescimento della capacità operativa. Ai sensi del numero 5, comma 1 dell'art. 2426 C.c., fino a quando l'ammortamento dei costi pluriennali non è completato, possono essere distribuiti dividendi solo se residuano riserve disponibili sufficienti a coprire l'ammontare dei costi non ammortizzati.

In base alla formulazione dell'OIC 24 e dell'OIC 29 in recepimento del D.Lgs. n. 139/2015, i costi di impianto ed ampliamento possono includere eventuali costi di pubblicità capitalizzati in esercizi precedenti, se detti costi (definiti non ricorrenti) fanno riferimento ad una fase di start up o connessi ad una nuova costituzione oppure sostenuti per un nuovo "affare", processo produttivo o differente localizzazione; in caso contrario, i costi di pubblicità capitalizzati in esercizi precedenti debbono essere eliminati e le eventuali rettifiche che derivano dall'applicazione retroattiva del nuovo criterio di valutazione devono essere rilevate a riduzione di una posta di patrimonio netto, senza impattare in alcun modo sul Conto Economico dell'esercizio.

Diversamente da quanto espresso sopra, gli eventuali costi di pubblicità rilevati nel corso dell'esercizio 2016 debbono essere spesi necessariamente e per intero nell'esercizio di sostenimento.

- i costi per licenze e concessioni fanno riferimento a costi per l'ottenimento di concessioni su beni di proprietà di enti pubblici concedenti, licenze di commercio, know-how non brevettato. Per i beni immateriali non è esplicitato un limite temporale, tuttavia non è consentito l'allungamento del periodo di ammortamento oltre il limite legale o contrattuale. La vita utile può essere più breve a seconda del periodo durante il quale la società prevede di utilizzare il bene.

- i marchi e diritti simili sono relativi a costi per l'acquisto oneroso, la produzione interna e diritti di licenza d'uso dei marchi. Sono esclusi dalla capitalizzazione eventuali costi sostenuti per l'avvio del processo produttivo del prodotto tutelato dal marchio e per l'eventuale campagna promozionale.

Per i beni immateriali non è esplicitato un limite temporale, tuttavia non è consentito l'allungamento del periodo di ammortamento oltre il limite legale o contrattuale. La vita utile può essere più breve a seconda del periodo durante il quale la società prevede di utilizzare il bene. La stima della vita utile dei marchi non deve eccedere i venti anni.

- l'avviamento è stato iscritto nell'attivo con il consenso, ove presente, dell'organo di controllo. L'avviamento è ammortizzato in base al disposto dell'art. 2426, n. 6, C.c. ovvero in base alla sua vita utile residua; nel processo di stima della vita utile, possono rappresentare utili punti di riferimento:

- a. il periodo di tempo entro il quale la società si attende di beneficiare degli extra-profitti legati alle sinergie generati dall'operazione straordinaria. Si fa riferimento al periodo in cui si può ragionevolmente attendere la realizzazione dei benefici economici addizionali rispetto a quelli, presi autonomamente, delle società oggetto di aggregazione;
- b. il periodo di tempo entro il quale l'impresa si attende di recuperare, in termini finanziari o reddituali, l'investimento effettuato (cd payback period) sulla base di quanto previsto formalmente dall'organo decisionale della società;
- c. la media ponderata delle vite utili delle principali attività (core assets) acquisite con l'operazione di aggregazione aziendale (incluse le immobilizzazioni immateriali).

In base al nuovo OIC24, nei casi eccezionali in cui non sia possibile stimarne attendibilmente la vita utile, l'avviamento è ammortizzato in un periodo di dieci anni. Di seguito si espongono le ragioni specifiche che non hanno reso attendibile la stima della vita utile: il metodo a quote costanti, che si fonda sull'ipotesi "semplificatrice" che l'utilità dell'immobilizzazione oggetto di ammortamento si ripartisca nella stessa misura per ogni anno di vita utile.

- le immobilizzazioni in corso accolgono costi sostenuti per l'acquisto di immobilizzazioni immateriali per le quali, a fine esercizio, non è stata acquisita la piena titolarità e fattori produttivi non ancora completati. Essi, pertanto, non possono nè essere iscritti in bilancio nella relativa voce delle immobilizzazioni immateriali nè essere assoggettati ad un processo d'ammortamento, in quanto non ancora utilizzabili.

Gli acconti, invece, sono relativi ad importi versati a fornitori a fronte di immobilizzazioni immateriali per le quali non sia ancora avvenuto il passaggio di proprietà o non sia terminato il processo di fabbricazione interna.

- la voce residuale Altre immobilizzazioni accoglie tipologie di beni immateriali non esplicitamente previste nelle voci precedenti quali, ad esempio, diritti di usufrutto o altri oneri pluriennali, essi sono ammortizzati sulla base della vita utile

dei fattori produttivi a cui si riferiscono. Le spese straordinarie su beni di terzi sono invece ammortizzate nel periodo minore tra quello di utilità futura e quello residuo di locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo se dipendente dal conduttore.

## **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali, così come disciplinato dal Principio Contabile n. 16, sono iscritte al costo di acquisto o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento. Le quote di ammortamento imputate a Conto Economico sono state calcolate in modo sistematico e costante, sulla base delle aliquote ritenute rappresentative della vita economico-tecnica dei cespiti (ex art. 2426, comma 1, numero 2, C.c.). Per i beni non acquisiti presso terze economie, il costo di produzione comprende i soli costi di diretta imputazione al cespite. Le spese incrementative sono state eventualmente computate sul costo di acquisto solo in presenza di un reale aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti ovvero di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni. Le immobilizzazioni che, alla data di chiusura del bilancio, risultino durevolmente di valore inferiore a quello determinato secondo quanto esposto, sono iscritte a tale minor valore. Le spese di manutenzione di natura straordinaria vengono capitalizzate ed ammortizzate sistematicamente mentre quelle di natura ordinaria sono rilevate tra gli oneri di periodo.

Per le operazioni di locazione finanziaria derivanti da un'operazione di lease back, le plusvalenze originate sono rilevate in conto economico secondo il criterio della competenza, a mezzo di iscrizione di risconti passivi e di imputazione graduale tra i proventi del conto economico, sulla base della durata del contratto di locazione finanziaria.

In ossequio al principio della rilevanza disciplinato dall'art. 2423, comma 4 del Codice civile si fa presente che la valutazione delle immobilizzazioni materiali può essere rappresentata dall'iscrizione a bilancio ad un valore costante delle attrezzature industriali e commerciali, qualora siano costantemente rinnovate e complessivamente di scarsa rilevanza rispetto all'attivo di bilancio e quando non si hanno variazioni sensibili nell'entità, valore e composizione di tali immobilizzazioni materiali o l'utilizzo ai fini dell'ammortamento della metà dell'aliquota normale per cespiti acquistati nell'anno, se la quota ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

## **Immobilizzazioni finanziarie**

In base al nuovo Principio Contabile n. 17, le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società nel capitale di altre imprese e sono valutate con il metodo del patrimonio netto o al costo di acquisto o di sottoscrizione, svalutato, in caso di perdita durevole di valore. Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Qualora fossero presenti nel bilancio del Gruppo titoli immobilizzati, per la loro valutazione con il criterio del costo ammortizzato, si faccia riferimento a quanto espresso nel paragrafo specifico dello Stato Patrimoniale Attivo.

## **Rimanenze**

Le rimanenze, in base al Principio Contabile n. 13, sono iscritte al costo storico di acquisto o di produzione essendo tali valori non superiori al valore di presumibile realizzo desumibile dall'andamento del mercato a fine esercizio. Esse sono rilevate inizialmente alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e benefici connessi al bene acquisito anche se non coincide con la data in cui è trasferita la proprietà.

## **Crediti**

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo. L'eventuale adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti adeguato ad ipotetiche insolvenze ed incrementato della quota eventualmente accantonata nell'esercizio, sulla base della situazione economica generale, su quella di settore e sul rischio paese.

## **Valutazione al costo ammortizzato**

A partire dai bilanci 2016, il D.Lgs. n. 139/2015 in recepimento della Direttiva 2013/34/UE ha introdotto il criterio del

"costo ammortizzato" nella valutazione dei crediti e debiti. La previsione è stata introdotta nel comma 1, numero 8 dell'art. 2426 C.c. mentre la definizione di costo ammortizzato viene desunta dallo IAS 39, il quale specifica tale criterio come il valore a cui è stata misurata al momento della rilevazione iniziale l'attività o passività finanziaria al netto dei rimborsi di capitale, aumentato o diminuito dell'ammortamento complessivo utilizzando il criterio dell'interesse effettivo su qualsiasi differenza tra valore iniziale e quello a scadenza. Da tale criterio di valutazione sono esonerati i crediti e debiti ancora in essere alla data del 1/1/2016 ed i crediti e debiti quando gli effetti dell'applicazione di tale criterio siano irrilevanti in bilancio. Il Principio Contabile OIC 15 definisce gli effetti irrilevanti ogniqualevolta si è in presenza di crediti (o debiti) a breve scadenza e di costi di transazione o commissione di scarso rilievo.

Al fine di determinare il corretto costo ammortizzato per un'attività o passività finanziaria occorre:

- effettuare la rilevazione iniziale considerando l'importo al netto dei rimborsi di capitale,
- calcolarne l'ammortamento applicando l'interesse effettivo sulla differenza tra valore iniziale dell'attività/passività e valore a scadenza,
- rettificare in aumento o diminuzione l'importo iniziale con il valore determinato al punto precedente,
- dedurre dal valore ottenuto qualsiasi riduzione di valore o irrecuperabilità dello stesso.

Per tasso d'interesse effettivo (T.I.R.) si intende, secondo lo IAS39, il tasso che attualizza esattamente i pagamenti o gli incassi futuri stimati lungo la vita attesa dello strumento finanziario o, ove opportuno, un periodo più breve al valore contabile netto dell'attività o passività finanziaria. Il comma 1, numero 8 dell'art. 2426 C.c. parla di "fattore temporale" per il quale s'intende che il T.I.R. debba essere confrontato con il tasso di mercato e, ove la differenza tra i due tassi sia significativa, utilizzare quest'ultimo per attualizzare i flussi futuri derivanti dal credito/debito al fine di determinarne il valore iniziale d'iscrizione.

Alla chiusura dell'esercizio, il valore dei crediti e dei debiti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso effettivo.

Per quanto concerne i debiti finanziari, si fa presente che essi vadano rilevati inizialmente al netto dei costi di transazione, i quali vanno ripartiti su tutta la durata del finanziamento e valutati con la tecnica dei risconti ad un tasso di interesse effettivo costante nel tempo. In base alla durata del contratto, gli interessi vengono rilevati al tasso nominale, integrati dalla differenza determinata applicando il tasso effettivo.

In base al Principio Contabile OIC 24 (prg. 104), i costi capitalizzati in periodi precedenti continuano l'ammortamento ordinario come oneri pluriennali.

## **Crediti per imposte anticipate**

Le imposte anticipate derivanti da componenti negativi di reddito a deducibilità fiscale differita e da imponibili fiscali negativi, sono rilevate nell'Attivo Circolante, tenendo conto, ai fini della loro determinazione ed iscrizione in bilancio, della ragionevole certezza del loro futuro recupero, in ossequio a quanto disposto dal Principio Contabile n. 25.

## **Strumenti finanziari derivati**

Non sono presenti nel bilancio del Gruppo strumenti finanziari derivati utilizzati a fini di copertura o non copertura dei rischi.

## **Ratei e risconti attivi**

I ratei ed i risconti hanno determinato l'imputazione al conto economico di componenti di reddito comuni a più esercizi per la sola quota di competenza. L'entità della quota è stata determinata proporzionalmente in base a criteri temporali. Nella macroclasse D "Ratei e risconti attivi" sono iscritti proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi.

## **Immobilizzazioni**

Si illustrano di seguito le informazioni inerenti alle attività immobilizzate.

## Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2024 sono pari a € 1.210.528.

### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Di seguito si forniscono le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 127/91, comma 1, lettera b-bis).

	Costi di impianto ed ampliamento	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
Costo	19.313	79.875	0	127.925	1.094.639	<b>1.321.752</b>
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	14.613	61.942	0	0	1.094.339	<b>1.170.894</b>
<b>Valore di bilancio</b>	<b>4.700</b>	<b>17.933</b>	<b>0</b>	<b>127.925</b>	<b>300</b>	<b>150.858</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
Incrementi per acquisizioni	0	0	375.739	0	452.862	<b>828.601</b>
Riclassifiche (del valore di bilancio)	568.833	0	-37.574	-127.925	0	<b>403.334</b>
Ammortamento dell'esercizio	100.197	6.610	37.574	0	27.884	<b>172.265</b>
<b>Totale variazioni</b>	<b>468.636</b>	<b>-6.610</b>	<b>300.591</b>	<b>-127.925</b>	<b>424.978</b>	<b>1.059.670</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>						
Costo	<b>588.146</b>	<b>79.875</b>	<b>338.165</b>	<b>0</b>	<b>1.547.501</b>	<b>2.553.687</b>
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	<b>114.810</b>	<b>68.552</b>	<b>37.574</b>	<b>0</b>	<b>1.122.223</b>	<b>1.343.159</b>
<b>Valore di bilancio</b>	<b>473.336</b>	<b>11.323</b>	<b>300.591</b>	<b>0</b>	<b>425.278</b>	<b>1.210.528</b>

### Rivalutazioni delle immobilizzazioni immateriali

Gli elementi presenti tra le immobilizzazioni immateriali iscritte a bilancio non sono stati oggetto di rivalutazione monetaria e/o economica in passato.

### Aliquote ammortamento immobilizzazioni immateriali

Le aliquote di ammortamento dei cespiti immateriali rappresentative della residua possibilità di utilizzazione, distinte per singola categoria, risultano essere le seguenti:

Immobilizzazioni immateriali:	Aliquote applicate (%)
Costi di impianto e di ampliamento	20,00
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	20,00
Avviamento	10,00
Altre immobilizzazioni immateriali	20,00



## Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al 31/12/2024 sono pari a € 1.612.555.

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Di seguito si forniscono le movimentazioni delle immobilizzazioni materiali ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 127/91, comma 1, lettera b-bis). Si rende evidenza che i costi di manutenzione sostenuti, avendo natura ordinaria, sono stati imputati integralmente a conto economico.

Inoltre, in base all'applicazione del Principio Contabile n. 16 ed al disposto del D.L. n. 223/2006 si precisa che, se esistenti, si è provveduto a scorporare la quota parte di costo riferibile alle aree sottostanti e pertinenti i fabbricati di proprietà delle imprese consolidate, quota per la quale non si è proceduto ad effettuare alcun ammortamento.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
Costo	0	9.922	102.423	243.630	<b>355.975</b>
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	7.204	11.471	158.099	<b>176.774</b>
<b>Valore di bilancio</b>	<b>0</b>	<b>2.718</b>	<b>90.952</b>	<b>85.531</b>	<b>179.201</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Incrementi per acquisizioni	1.236.797	179.217	21.516	52.231	<b>1.489.761</b>
Ammortamento dell'esercizio	154	2.324	10.500	43.429	<b>56.407</b>
<b>Totale variazioni</b>	<b>1.236.643</b>	<b>176.893</b>	<b>11.016</b>	<b>8.802</b>	<b>1.433.354</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	<b>1.236.797</b>	<b>189.139</b>	<b>123.939</b>	<b>295.861</b>	<b>1.845.736</b>
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	<b>154</b>	<b>9.528</b>	<b>21.971</b>	<b>201.528</b>	<b>233.181</b>
<b>Valore di bilancio</b>	<b>1.236.643</b>	<b>179.611</b>	<b>101.968</b>	<b>94.333</b>	<b>1.612.555</b>

### Rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali

Nessuno degli elementi presenti tra le immobilizzazioni materiali iscritte a bilancio è stato oggetto di rivalutazione monetaria e/o economica.

### Aliquote ammortamento immobilizzazioni materiali

Le aliquote di ammortamento dei cespiti materiali rappresentative della residua possibilità di utilizzazione, distinte per singola categoria, risultano essere le seguenti:

	Aliquote applicate (%)
<b>Immobilizzazioni materiali:</b>	
Terreni e fabbricati	3,00
Impianti e macchinario	15,00
Attrezzature industriali e commerciali	20,00
Altre immobilizzazioni materiali	25,00

## Operazioni di locazione finanziaria

Non risultano contratti di leasing con l'obiettivo prevalente di acquisire la proprietà del bene alla scadenza.

## Immobilizzazioni finanziarie

In questo capitolo viene fornita adeguata informazione sulle immobilizzazioni finanziarie presenti a bilancio. Le immobilizzazioni finanziarie al 31/12/2024 sono pari a € 623.419.

### Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Di seguito si riportano le variazioni di consistenza delle immobilizzazioni finanziarie ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 127/91, comma 1, lettera b-bis). Per i criteri di valutazione utilizzati si faccia riferimento a quanto sopra indicato.

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	25	40.498	66.600	<b>107.123</b>
Valore di bilancio	25	40.498	66.600	<b>107.123</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	5.028	0	0	<b>5.028</b>
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	-38.498	0	<b>-38.498</b>
<b>Totale variazioni</b>	<b>5.028</b>	<b>-38.498</b>	<b>0</b>	<b>-33.470</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	<b>5.053</b>	<b>2.000</b>	<b>66.600</b>	<b>73.653</b>
Valore di bilancio	5.053	2.000	66.600	<b>73.653</b>

Nessuno degli elementi presenti tra le immobilizzazioni materiali iscritte a bilancio è stato oggetto di rivalutazione monetaria e/o economica.

### Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 127/91, comma 1, lettera e), si riporta di seguito la ripartizione globale dei crediti immobilizzati delle imprese incluse nel consolidamento, sulla base della relativa scadenza

	Crediti immobilizzati verso imprese controllate	Crediti immobilizzati verso imprese collegate	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Valore di inizio esercizio	87.912	2.507.155	0	<b>2.595.067</b>
Variazioni nell'esercizio	<b>461.819</b>	<b>-2.507.155</b>	<b>35</b>	<b>-2.045.301</b>
Valore di fine esercizio	549.731	0	35	<b>549.766</b>
Quota scadente oltre l'esercizio	549.731	0	35	<b>549.766</b>

### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Si riporta qui di seguito l'elenco delle partecipazioni in imprese controllate come richiesto dal punto 5, comma 1, dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Capitale in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in (%)	Valore a bilancio o corrispondente credito
	Vivenda GCC FZE	Dubai	25	25	25	<b>100,00</b>	25
	Aqiro s.c.a.r.l.	Roma	10.000	10.000	5.028	<b>50,28</b>	5.028
<b>Totale</b>							<b>5.053</b>

Si rappresenta che con riguardo alla partecipazione in Vivenda GCC FZE, con sede a Dubai (License number L-3032), il valore di carico è riferito al valore stimato di capitale sociale. Si informa, inoltre, che alla data di redazione del presente documento, nessun bilancio è stato predisposto e/o depositato.

Si precisa inoltre che il valore della partecipazione in Aqiro s.c.a.r.l., in quanto veicolo consorziato, è iscritto al costo d'acquisto.

### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Si riporta qui di seguito l'elenco delle partecipazioni in imprese collegate come richiesto dal numero 5, comma 1, dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Capitale in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in (%)	Valore a bilancio o corrispondente credito
	Eses s.c.a.r.l.	Roma	10.000	10.000	2.000	<b>20,00</b>	2.000
<b>Totale</b>							<b>2.000</b>

Si precisa che il valore della partecipazione in Eses s.c.a.r.l., in quanto veicolo consorziato, è iscritto al costo d'acquisto.

### Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 6, C.c., si riporta di seguito la ripartizione globale dei crediti immobilizzati con specifica ripartizione secondo le aree geografiche.

	Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllate	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
	Dubai	549.731	0	<b>549.731</b>
	Italia	0	35	<b>35</b>
<b>Totale</b>		<b>549.731</b>	<b>35</b>	<b>549.766</b>

### Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non esistono operazioni relative ai crediti finanziari immobilizzati che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

### Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Si riporta di seguito l'analisi delle immobilizzazioni finanziarie iscritte in bilancio ad un valore superiore al loro fair value per raggruppamento e con dettaglio delle singole attività ai sensi dell'art. 2427-bis, comma 1, numero 2, lettera a) del Codice civile.

Partecipazioni in altre imprese	<b>Valore contabile</b>
	66.600
Crediti verso imprese controllate	549.731

### Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

	Descrizione	Valore contabile	Fair value
	Comet S.r.l. - (Bari)	66.600	66.600
<b>Totale</b>		<b>66.600</b>	<b>66.600</b>

### Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso imprese controllate

	Descrizione	Valore contabile	Fair value
	Vivenda GCC FZE	549.731	549.731
<b>Totale</b>		<b>549.731</b>	<b>549.731</b>

## Attivo circolante

Di seguito si riporta l'informativa riguardante l'Attivo Circolante.

## Rimanenze

Per i criteri di valutazione delle rimanenze si faccia riferimento a quanto indicato nella parte iniziale della presente Nota Integrativa. Le rimanenze al 31/12/2024 sono pari a € 989.854.

	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	<b>989.854</b>	989.854
<b>Totale rimanenze</b>	<b>989.854</b>	<b>989.854</b>

## Valutazione rimanenze

Dall'applicazione del criterio di valutazione scelto non risultano valori che divergono in maniera significativa dal costo corrente.

## Crediti iscritti nell'attivo circolante consolidato

I crediti iscritti nell'Attivo Circolante al 31/12/2024 sono pari a € 7.669.276.

## Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Per quanto concerne i Crediti iscritti nell'Attivo Circolante, nonostante sia tenuta all'applicazione del criterio del costo ammortizzato, le società del Gruppo hanno deciso di non avvalersi di tale criterio di valutazione in quanto sono presenti crediti con scadenza inferiore a 12 mesi ed inoltre il credito non è stato attualizzato in quanto il tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non risulta significativamente diverso dal tasso di mercato; per questo motivo, l'applicazione del criterio del costo ammortizzato è risultata irrilevante e pertanto l'effetto non è stato rilevato nei bilanci delle società del Gruppo.

Ai sensi dell'art. 38, D.Lgs 127/91, comma 1, lettera e), viene di seguito riportata la ripartizione globale dei crediti iscritti nell'Attivo Circolante per tipologia e sulla base della relativa scadenza.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	7.467.032	<b>-1.918.088</b>	5.548.944	5.548.944	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	347.682	<b>-347.682</b>	0	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.738.520	<b>-182.867</b>	1.555.654	468.658	1.086.996
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	58.775	<b>195.416</b>	254.191		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	498.504	<b>-188.016</b>	310.488	290.157	20.330
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>10.110.513</b>	<b>-2.441.237</b>	<b>7.669.276</b>	<b>6.307.759</b>	<b>1.107.326</b>

Di seguito il dettaglio delle singole voci al netto dell'annullamento del valore dei crediti infragruppo per un totale di Euro 2.312.800.

	Consistenza Iniziale	Consistenza finale	Variazione assoluta
Crediti verso clienti	7.467.032	5.548.944	1.918.088
<b>Totale</b>	<b>7.467.032</b>	<b>5.548.944</b>	<b>1.918.088</b>

Di seguito il dettaglio all'interno del Gruppo:

	Consistenza Iniziale	Consistenza finale	Variazione assoluta
Vivenda Group S.p.A.	4.794.271	4.428.842	365.429
Vivenda Lavori S.r.l.	2.672.761	900.698	1.772.063
Aqua immobiliare S.r.l.	-	237.334	(237.334)
Romantic Camping S.r.l.	-	793	(793)
Romantico Resort 4.0 S.r.l.	-	225.912	(225.912)
Fienaroli Costruzioni S.r.l.	-	318	(318)
<b>Totale</b>	<b>7.467.032</b>	<b>5.548.944</b>	<b>1.918.088</b>

	Consistenza Iniziale	Consistenza finale	Variazione assoluta
Crediti tributari	1.738.520	1.555.654	182.866
<b>Totale</b>	<b>1.738.520</b>	<b>1.555.654</b>	<b>182.866</b>

Di seguito il dettaglio all'interno del Gruppo:

	Consistenza Iniziale	Consistenza finale	Variazione assoluta
Vivenda Group S.p.A.	397.620	195.772	201.848
Vivenda Lavori S.r.l.	1.340.900	1.199.109	141.791
Aqua immobiliare S.r.l.	-	106.773	(106.773)
Romantic Camping S.r.l.	-	15.458	(15.458)
Romantico Resort 4.0 S.r.l.	-	33.319	(33.319)
Fienaroli Costruzioni S.r.l.	-	5.223	(5.223)
<b>Totale</b>	<b>1.738.520</b>	<b>1.555.654</b>	<b>182.866</b>

	Consistenza Iniziale	Consistenza finale	Variazione assoluta
Imposte anticipate	58.775	254.191	(195.416)
<b>Totale</b>	<b>58.775</b>	<b>254.191</b>	<b>(195.416)</b>

Di seguito il dettaglio all'interno del Gruppo:

	Consistenza Iniziale	Consistenza finale	Variazione assoluta
Vivenda Group S.p.A.	58.775	70.955	(12.180)
Vivenda Lavori S.r.l.	-	-	-
Aqua immobiliare S.r.l.	-	48.000	(48.000)
Romantic Camping S.r.l.	-	10.064	(10.064)
Romantico Resort 4.0 S.r.l.	-	123.558	(123.558)
Fienaroli Costruzioni S.r.l.	-	1.614	(1.614)
<b>Totale</b>	<b>58.775</b>	<b>254.191</b>	<b>(195.416)</b>

	Consistenza Iniziale	Consistenza finale	Variazione assoluta
credito verso altri	498.504	310.488	188.016
<b>Totale</b>	<b>498.504</b>	<b>310.488</b>	<b>188.016</b>

Di seguito il dettaglio all'interno del Gruppo:

	Consistenza Iniziale	Consistenza finale	Variazione assoluta
Vivenda Group S.p.A.	442.086	237.065	205.065
Vivenda Lavori S.r.l.	56.418	50.305	6.113
Aqua immobiliare S.r.l.	-	586	(586)
Romantic Camping S.r.l.	-	-	-
Romantico Resort 4.0 S.r.l.	-	2.201	(2.201)
Fienaroli Costruzioni S.r.l.	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>498.504</b>	<b>310.488</b>	<b>188.016</b>

## Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante consolidato per area geografica

Si riporta di seguito la ripartizione dei crediti per area geografica ai sensi del numero 6, comma 1, dell'art. 2427, C.c.

	Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
	Italia	5.548.944	1.555.654	254.191	310.488	7.669.276
<b>Totale</b>		<b>5.548.944</b>	<b>1.555.654</b>	<b>254.191</b>	<b>310.488</b>	<b>7.669.276</b>

## Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non esistono operazioni tra i crediti compresi nell'Attivo Circolante che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

### Posizioni di rischio significative

Non emergono a bilancio posizioni di rischio significative relativamente alla voce Crediti.

### Fondo svalutazione crediti

Si segnala, inoltre, che nel bilancio consolidato non si è mai provveduto a stanziare accantonamenti al fondo svalutazione crediti.

## Disponibilità liquide

Come disciplina il Principio contabile n. 14, i crediti verso le banche associati ai depositi o ai conti correnti presso gli istituti di credito e presso l'amministrazione postale e gli assegni (di conto corrente, circolari e similari) sono stati iscritti in bilancio in base al valore di presumibile realizzo. Il denaro ed i valori bollati in cassa sono stati valutati al valore nominale mentre le disponibilità in valuta estera sono valutate al cambio in vigore alla data di chiusura dell'esercizio. Le disponibilità liquide al 31/12/2024 sono pari a € 1.086.333.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	475.435	<b>571.834</b>	1.047.269
Assegni	14.712	<b>-3.906</b>	10.806
Danaro e altri valori di cassa	1.338	<b>26.005</b>	27.343
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>491.485</b>	<b>593.934</b>	<b>1.085.418</b>

## Ratei e risconti attivi

Come disciplina il nuovo Principio contabile n. 18, i ratei ed i risconti attivi misurano proventi ed oneri comuni a più esercizi e ripartibili in ragione del tempo, con competenza anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale, prescindendo dalla data di pagamento o riscossione. I ratei e risconti attivi al 31/12/2024 sono pari a € 801.111.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi			
Risconti attivi	<b>109.501</b>	<b>691.610</b>	<b>801.111</b>
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>109.501</b>	<b>691.610</b>	<b>801.111</b>

## Oneri finanziari capitalizzati

Ai sensi dell'art. 38, D.Lgs. 127/91, comma 1, lettera g), tra i costi dell'esercizio non risultano interessi passivi derivanti da finanziamenti accesi ad alcuna voce dell'Attivo dello Stato Patrimoniale consolidato.

## Stato Patrimoniale Passivo e Patrimonio netto consolidati

Si illustra di seguito la valutazione relativa alle poste del Passivo dello Stato Patrimoniale presenti a bilancio.

### Fondi per rischi ed oneri

Gli accantonamenti ai fondi per rischi ed oneri sono stati fatti per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza mentre non sono stati costituiti fondi rischi generici privi di giustificazione economica. Le passività potenziali sono state rilevate in Bilancio ed iscritte nei fondi, in quanto ritenute probabili poiché risulta stimabile con ragionevole certezza l'ammontare del relativo onere. Per quanto attiene al fondo di consolidamento per rischi ed oneri futuri si faccia riferimento a quanto descritto nel paragrafo introduttivo sui principi di consolidamento applicati nella redazione del bilancio consolidato.

### Fondo per imposte, anche differite

Il fondo per imposte include le imposte riferite ai probabili oneri che potrebbero derivare dalla definizione di partite in contestazione. Le imposte differite da stanziare emergono da differenze temporanee tra risultato civilistico e imponibile fiscale.

### Altri fondi per rischi ed oneri

Gli altri fondi per rischi e oneri sono costituiti da accantonamenti destinati a coprire perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza. Essi vengono accantonati in modo analitico in relazione all'esistenza di specifiche posizioni di rischio e la relativa quantificazione è effettuata sulla base di stime ragionevoli degli oneri che dalle stesse potrebbero derivare.

### Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è stato determinato secondo i criteri stabiliti dall'art. 2120 C.c., in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro in vigore, accoglie il debito maturato nei confronti di tutti i dipendenti alla data di chiusura dell'esercizio, al netto delle anticipazioni già erogate e dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del T.F.R.

### Debiti

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa, che rappresentano obbligazioni a pagare ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente, di solito ad una data stabilita. Tali obbligazioni sorgono nei confronti di finanziatori, fornitori e altri soggetti. I debiti sono iscritti al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione e corrisponde al presumibile valore di estinzione.

Per quanto concerne i debiti e la loro valutazione con il criterio del costo ammortizzato si faccia riferimento a quanto espresso nel capitolo relativo allo Stato Patrimoniale Attivo.

### Ratei e risconti passivi

I ratei ed i risconti hanno determinato l'imputazione al conto economico di componenti di reddito comuni a più esercizi per la sola quota di competenza. L'entità della quota è stata determinata proporzionalmente in base a criteri temporali. Nella macroclasse E "Ratei e risconti passivi", sono iscritti costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi futuri e proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi.

## Patrimonio netto consolidato

Di seguito l'informativa relativa alle poste del patrimonio netto ossia ai mezzi propri di sostentamento dell'azienda.

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento alla consistenza delle voci del patrimonio netto vengono di seguito indicate le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio.



	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni: Incrementi	Altre variazioni: Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	166.000	19.620	0		185.620
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	912.330	0		912.330
Riserva legale	11.475	3.301	0		14.776
Altre riserve					
Riserva straordinaria	236.345	0	0		236.345
Riserva di consolidamento	0	12.612	0		12.612
Varie altre riserve	269.783	0	258.128		11.655
<b>Totale altre riserve</b>	<b>506.128</b>	<b>12.612</b>	<b>258.128</b>		<b>260.612</b>
Utili (perdite) portati a nuovo	0	642.826	0		642.826
Utile (perdita) dell'esercizio	416.343	0	416.343	113.291	113.291
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>1.099.946</b>	<b>1.590.689</b>	<b>674.471</b>	<b>113.291</b>	<b>2.129.455</b>

Il capitale sociale e la riserva sovrapprezzo delle azioni si sono incrementati per effetto dell'operazione di quotazione sul mercato Euronext Growth Milan della Capogruppo, avvenuta in data 2 dicembre 2024, con l'emissione di n. 981.000 azioni ordinarie di nuova emissione al prezzo di Euro 0,95, per un ammontare complessivo raccolto pari a Euro 931.950.

### Dettaglio delle varie altre riserve

	Descrizione	Importo
	Riserva Ind.le L.126/2020	11.655
<b>Totale</b>		<b>11.655</b>

### Patrimonio netto di terzi (metodo integrale)

Nella tabella di seguito esposta si riportano le variazioni del patrimonio attribuibile ai soci di minoranza:

### Variazioni del Patrimonio netto di terzi

	Incrementi	Valore di fine esercizio
Capitale e Riserve di terzi	66.666	66.666
Utile (perdita) di pertinenza di terzi	-72.880	-72.880
<b>Totale Patrimonio netto di terzi</b>	<b>-6.214</b>	<b>-6.214</b>

Il prospetto che segue riconcilia il risultato d'esercizio ed il patrimonio netto della Capogruppo ed i corrispondenti dati risultanti dal bilancio consolidato

### Prospetto di raccordo con il bilancio d'esercizio della Capogruppo

Il prospetto di seguito esposto deve fornire al lettore di bilancio l'illustrazione delle cause per le quali il patrimonio netto ed il risultato d'esercizio iscritti nel bilancio della Capogruppo siano difformi da quelli inseriti nel bilancio consolidato del Gruppo. Le principali cause sono da ricercarsi nelle differenze positive e negative tra valore della partecipazione e relativa quota del patrimonio netto e ancora nell'eliminazione di operazioni infragruppo tra bilanci delle singole società che consolidano ed il bilancio dell'intero Gruppo.

Il totale del patrimonio netto consolidato ammonta a Euro 2.129.455, determinato attraverso la rettifica delle partecipazioni e delle relative quote di patrimonio netto detenute dalla Capogruppo.

L'aumento delle voci "riserva di consolidamento" e "utili (perdite) portati a nuovo" accoglie le differenze che si originano nel corso delle procedure di consolidamento in applicazione ai criteri di consolidamento esposti.

Il valore del patrimonio netto di soci "terzi", determinato attraverso la rettifica delle partecipazioni infragruppo e delle

relative quote di patrimonio netto, è pari ad Euro (6.214).

Le interessenze di terzi rappresentano il capitale sociale, le riserve e gli utili di spettanza, calcolati in ragione della partecipazione degli stessi nelle società neo consolidate.

**PROSPETTO DI RACCORDO PATRIMONIO NETTO CAPOGRUPPO/CONSOLIDATO**

	Patrimonio Netto 31.12.2024	Risultato netto 31.12.2024
<b>Saldi risultanti dal bilancio civilistico della capogruppo</b>	<b>1.553.087</b>	<b>129.652</b>
Patrimoni netti delle società controllate consolidate:		
Vivenda Lavori S.r.l.	759.432	97.219
Aqua imm.re Srl	640	-43.163
Romantic Camping S.r.l.	10.053	-22.933
Romatico Resort 4.0 S.r.l.	12.775	-84.766
Fienaroli Costruzioni S.r.l.	11.976	1.976
Storno valore di carico delle partecipazioni	-525.313	
Iscrizione e ammortamento differenza positiva di consolidamento	300.591	-37.574
<b>Saldi risultanti dal bilancio consolidato</b>	<b>2.123.241</b>	<b>40.411</b>
<b>Saldi di pertinenza di terzi risultanti dal bilancio consolidato</b>	<b>-6.214</b>	<b>-72.880</b>
<b>Saldi di pertinenza del gruppo risultanti dal bilancio consolidato</b>	<b>2.129.455</b>	<b>113.291</b>

**Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto**

Il Principio Contabile n. 28, individua i criteri di classificazione delle poste ideali del patrimonio netto che cambiano a seconda delle necessità conoscitive. Il richiamato Principio Contabile individua due criteri di classificazione che si basano rispettivamente sull'origine e sulla destinazione delle poste presenti nel patrimonio netto, vale a dire il criterio dell'origine ed il criterio della destinazione. Il primo distingue tra le riserve di utili e le riserve di capitali: le riserve di utili traggono origine da un risparmio di utili e generalmente si costituiscono in sede di riparto dell'utile netto risultante dal bilancio approvato, mediante esplicita destinazione a riserva o delibera di non distribuzione; le riserve di capitale, invece, si costituiscono in sede di apporti dei soci, di rivalutazioni monetarie, di donazioni dei soci o rinuncia ai crediti da parte dei soci, in seguito a differenze di fusione. Seguendo il criterio della destinazione, divengono preminenti il regime giuridico e le decisioni dell'organo assembleare che vincolano le singole poste a specifici impieghi. La tabella, di seguito riportata, evidenzia l'origine, la possibilità di utilizzazione e la distribuibilità, relativamente a ciascuna posta del patrimonio netto contabile, così come disciplinato dal numero 7-bis, comma 1 dell'art. 2427 del Codice civile.

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
<b>Capitale</b>	185.620	di capitale		0
<b>Riserva da soprapprezzo delle azioni</b>	912.330	di capitale	A, B, C	912.330
<b>Riserva legale</b>	14.776	di utili	B	14.776
<b>Altre riserve</b>				
<b>Riserva straordinaria</b>	236.345	di utili	A, B, C, D, E	236.345

<b>Riserva di consolidamento</b>	12.612			0
<b>Varie altre riserve</b>	11.655	di utili	B	11.655
<b>Totale altre riserve</b>	<b>260.612</b>			<b>248.000</b>
<b>Utili portati a nuovo</b>	642.826	di utili	A, B, C, D, E	642.826
<b>Totale</b>	<b>2.016.164</b>			<b>1.817.932</b>
<b>Quota non distribuibile</b>				48.779
<b>Residua quota distribuibile</b>				1.769.153
<b>Legenda:</b>				
<b>A: per aumento di capitale,</b>				
<b>B: per copertura perdite,</b>				
<b>C: per distribuzione ai soci,</b>				
<b>D: per altri vincoli statutari,</b>				
<b>E: altro</b>				

## Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

	Descrizione	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
	Riserva Ind.le L.126/2020	11.655	di utili	B	11.655
<b>Totale</b>		<b>11.655</b>			

Con riferimento alla tabella Disponibilità ed utilizzo del patrimonio netto, si evidenzia che:

- la colonna "Possibilità di utilizzazione" indica i possibili utilizzi delle poste del patrimonio netto salvo ulteriori vincoli derivanti da disposizioni statutarie, da esplicitare ove esistenti;
- la riserva da soprapprezzo azioni ai sensi dell'art. 2431 C.c. è distribuibile per l'intero ammontare solo a condizione che la riserva legale abbia raggiunto il limite stabilito dall'art. 2430 C.c.;
- la quota disponibile ma non distribuibile rappresenta l'ammontare della quota non distribuibile per espresse previsioni normative.

## Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri al 31/12/2024 sono pari a € 20.608.

Per i criteri di valutazione si faccia riferimento a quanto indicato nella parte relativa ai criteri di valutazione delle voci del Passivo, nel paragrafo relativo ai Fondi per rischi ed oneri.

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	4.718	605.324	<b>610.042</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	15.890	0	<b>15.890</b>
<b>Altre variazioni</b>	0	-605.324	<b>-605.324</b>
<b>Totale variazioni</b>	<b>15.890</b>	<b>-605.324</b>	<b>-589.434</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>	20.608	0	<b>20.608</b>

Il Fondo, iscritto prudenzialmente nel corso del 2023, accoglieva lo stanziamento di una voce di rischio che derivava dal dubbio interpretativo inerente la disciplina di alcuni rapporti contrattuali/normativi. A seguito di chiarimenti intervenuti nel corso dell'esercizio, che hanno interessato i temi oggetto dei dubbi interpretativi, si è ritenuto opportuno rilasciare il fondo per il suo intero ammontare.

## Informativa sulle passività potenziali

Non vi sono nel bilancio consolidato rischi relativi alle passività potenziali dell'impresa.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo TFR accantonato rappresenta il debito delle società del Gruppo verso i dipendenti alla chiusura dell'esercizio al netto di eventuali anticipi. Per i contratti di lavoro cessati, con pagamento previsto prima della chiusura dell'esercizio o nell'esercizio successivo, il relativo TFR è stato iscritto nella voce D14 "Altri debiti dello Stato Patrimoniale Consolidato Passivo". Il fondo TFR al 31/12/2024 risulta pari a € 293.503.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	234.659
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	59.141
Altre variazioni	-297
<b>Totale variazioni</b>	<b>58.844</b>
Valore di fine esercizio	293.503

Non vi sono ulteriori dettagli da fornire sulla composizione della voce T.F.R.

## Debiti

Si espone di seguito l'informativa concernente i debiti.

### Variazioni e scadenza dei debiti

Per quanto concerne i Debiti, nonostante sia tenuta all'applicazione del criterio del costo ammortizzato, la società Capogruppo ha deciso di non avvalersi di tale criterio di valutazione in quanto sono presenti debiti con scadenza inferiore a 12 mesi ed inoltre il debito non è stato attualizzato in quanto il tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non risulta significativamente diverso dal tasso di mercato.

Inoltre, nel caso siano presenti a bilancio costi iniziali di transazione sostenuti per ottenere un finanziamento, come ad esempio spese di istruttoria, imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio lungo termine, oneri e commissioni per intermediazione, la rilevazione è stata effettuata tra i risconti attivi (e non più come onere pluriennale capitalizzato) e detti costi saranno addebitati a Conto Economico lungo la durata del prestito a quote costanti ad integrazione degli interessi passivi nominali. In base al Principio Contabile OIC 24 (prg. 104), detti costi capitalizzati in periodi precedenti continuano l'ammortamento ordinario come oneri pluriennali.

Fatta questa premessa, si fa presente che l'applicazione del criterio del costo ammortizzato è risultata irrilevante e pertanto l'effetto non è stato rilevato nei bilanci delle società del Gruppo.

Ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 127/91, comma 1, lettera e), viene riportata la ripartizione globale dei Debiti del consolidato, iscritti nel Passivo per tipologia e sulla base della relativa scadenza.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	0	<b>1.283.920</b>	1.283.920	0	1.283.920
Debiti verso banche	1.899.605	<b>1.784.429</b>	3.684.034	2.084.179	1.599.855
Debiti verso altri finanziatori	36.038	<b>1.154</b>	37.192	34.889	2.303
Acconti	38.255	<b>(31.592)</b>	6.664	6.664	0
Debiti verso fornitori	5.516.035	<b>(2.320.410)</b>	3.195.625	3.195.625	0
Debiti tributari	3.156.457	<b>(326.011)</b>	2.830.446	1.839.913	990.533
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	31.659	<b>1.551</b>	33.210	33.210	0
Altri debiti	806.414	<b>(430.963)</b>	375.451	375.451	0
<b>Totale debiti</b>	<b>11.484.463</b>	<b>(37.921)</b>	<b>11.446.542</b>	<b>7.569.931</b>	<b>3.876.611</b>

Nelle seguenti tabelle si riportano i dettagli relativi alle singole voci suindicate.

	Consistenza Iniziale	Consistenza finale	Variazione assoluta
Debiti verso soci	-	1.283.920	(1.283.920)
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>1.283.920</b>	<b>(1.283.920)</b>

Di seguito il dettaglio all'interno del Gruppo:

	Consistenza Iniziale	Consistenza finale	Variazione assoluta
Aqua immobiliare S.r.l.	-	865.953	(865.953)
Romantico Resort 4.0 S.r.l.	-	417.967	(417.967)
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>1.283.920</b>	<b>(1.283.920)</b>

	Consistenza Iniziale	Consistenza finale	Variazione assoluta
Debito verso banche	1.899.605	3.684.034	1.784.429
<b>Totale</b>	<b>1.899.605</b>	<b>3.684.034</b>	<b>1.784.429</b>

La voce Debiti verso banche è comprensiva di tutti i debiti esistenti alla chiusura dell'esercizio nei confronti degli istituti di credito compresi quelli in essere a fronte di finanziamenti erogati da istituti speciali di credito. Detta voce di debito è costituita da anticipazioni, scoperti di conto corrente, accettazioni bancarie e mutui ed esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili. Non risulta alcun contratto derivato di Interest Rate Swap di copertura sui finanziamenti a tasso variabile.

Di seguito il dettaglio all'interno del Gruppo:

	Consistenza Iniziale	Consistenza finale	Variazione assoluta
Vivenda Group S.p.A.	1.751.200	3.331.508	(1.580.308)
Vivenda Lavori S.r.l.	148.405	137.719	10.686
Romantic Camping S.r.l.	-	2	(2)
Romantico Resort 4.0 S.r.l.	-	188.151	(188.151)
Fienaroli Costruzioni S.r.l.	-	26.654	(26.433)
<b>Totale</b>	<b>1.899.605</b>	<b>3.684.034</b>	<b>1.784.429</b>

	Consistenza Iniziale	Consistenza finale	Variazione assoluta
Debito verso altri finanziatori	36.038	37.192	(1.154)
<b>Totale</b>	<b>36.038</b>	<b>37.192</b>	<b>(1.154)</b>

La voce debiti verso altri finanziatori si riferisce a finanziamenti accesi per l'acquisto di autovetture.

Di seguito il dettaglio all'interno del Gruppo:

	Consistenza Iniziale	Consistenza finale	Variazione assoluta
Vivenda Group S.p.A.	24.001	32.250	(8.249)
Vivenda Lavori S.r.l.	12.037	4.942	7.095
<b>Totale</b>	<b>36.038</b>	<b>37.192</b>	<b>(1.154)</b>

	Consistenza Iniziale	Consistenza finale	Variazione assoluta
Debito verso fornitori	5.516.035	3.195.625	2.320.410
<b>Totale</b>	<b>5.516.035</b>	<b>3.195.625</b>	<b>2.320.410</b>

Nella voce Debiti verso fornitori sono stati iscritti i debiti in essere nei confronti di soggetti non appartenenti al proprio gruppo (controllate, collegate e controllanti) derivanti dall'acquisizione di beni e servizi, al netto di eventuali note di credito ricevute o da ricevere e sconti commerciali. Gli eventuali sconti di cassa sono rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale è stato rettificato in occasione di resi o abbuoni nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

Di seguito il dettaglio all'interno del Gruppo:

	Consistenza Iniziale	Consistenza finale	Variazione assoluta
Vivenda Group S.p.A.	3.531.865	2.729.758	802.107
Vivenda Lavori S.r.l.	1.984.170	674.992	1.309.178
Aqua immobiliare S.r.l.	-	26.319	(26.319)
Romantic Camping S.r.l.	-	3.585	(3.585)
Romantico Resort 4.0 S.r.l.	-	3.481	(3.481)
Fienaroli Costruzioni S.r.l.	-	2.417	(2.417)
<b>Totale</b>	<b>5.516.035</b>	<b>3.195.625</b>	<b>2.320.410</b>

	Consistenza Iniziale	Consistenza finale	Variazione assoluta
Debiti tributari	3.156.457	2.830.446	(326.011)
<b>Totale</b>	<b>3.156.457</b>	<b>2.830.446</b>	<b>(326.011)</b>

La voce Debiti tributari contiene i debiti tributari certi quali debiti verso Erario per ritenute operate, debiti verso Erario per IVA, i debiti per contenziosi conclusi, i debiti per imposte di fabbricazione e per imposte sostitutive ed ogni altro debito certo esistente nei confronti dell'Erario. La voce contiene inoltre i debiti per le imposte maturate sul reddito dell'esercizio mentre detta voce non accoglie le imposte differite ed i debiti tributari probabili per contenziosi in corso eventualmente iscritti nella voce B dello Stato Patrimoniale Passivo.

Di seguito il dettaglio all'interno del Gruppo:

	Consistenza Iniziale	Consistenza finale	Variazione assoluta
Vivenda Group S.p.A.	2.401.879	2.136.243	265.636
Vivenda Lavori S.r.l.	754.578	685.485	69.093
Romantic Camping S.r.l.	-	5.992	(5.992)
Fienaroli Costruzioni S.r.l.	-	2.726	(2.726)
<b>Totale</b>	<b>3.156.457</b>	<b>2.830.446</b>	<b>326.011</b>

	Consistenza Iniziale	Consistenza finale	Variazione assoluta
Debiti previdenziali	31.659	33.210	(1.551)
<b>Totale</b>	<b>31.659</b>	<b>33.210</b>	<b>(1.551)</b>

Di seguito il dettaglio all'interno del Gruppo:

	Consistenza Iniziale	Consistenza finale	Variazione assoluta
Vivenda Group S.p.A.	20.867	17.274	3.593
Vivenda Lavori S.r.l.	10.792	14.980	(4.188)
Romantic Camping S.r.l.	-	956	(956)
<b>Totale</b>	<b>31.659</b>	<b>35.760</b>	<b>(4.101)</b>

	Consistenza Iniziale	Consistenza finale	Variazione assoluta
Altri debiti	806.414	375.451	430.963
<b>Totale</b>	<b>806.414</b>	<b>375.451</b>	<b>430.963</b>

Di seguito il dettaglio all'interno del Gruppo:

	Consistenza Iniziale	Consistenza finale	Variazione assoluta
Vivenda Group S.p.A.	785.638	312.532	473.106
Vivenda Lavori S.r.l.	20.776	56.645	(35.869)
Romantic Camping S.r.l.	-	8	(8)
Romantico Resort 4.0 S.r.l.	-	6.321	(6.321)
Fienaroli Costruzioni S.r.l.	-	0	
<b>Totale</b>	<b>806.414</b>	<b>375.451</b>	<b>430.963</b>

### Dettaglio debiti verso banche a lunga scadenza

Si illustrano, di seguito, i debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo:

	Banca erogante	Data inizio erogazione	Importo erogato	Debito residuo dell'esercizio	Quota rimborsata nell'esercizio	Data scadenza erogazione	Tasso interesse applicato (%)
	Popolare di Bari	06/05/2019	300.000	17.117	60.941	30/06/2026	3,50
	Popolare di Sondrio	17/07/2020	200.000		40.309	01/08/2026	2,60
	Intesa Sanpaolo	01/10/2020	100.000	14.230	20.185	01/09/2026	3,05
	Unicredit	31/10/2020	150.000	22.775	28.843	30/06/2026	2,75
	BPM	24/11/2020	150.000	30.476	29.391	24/11/2026	2,50
	Intesa Sanpaolo	20/02/2022	150.000	65.850	28.795	20/01/2028	6,35
	Banca Progetto	30/04/2024	1.500.000	1.223.570	52.726	31/03/2030	10,77
	Unicredit	30/03/2021	200.000	56.374	37.537	05/04/2027	5,50
	Santander	15/05/2023	12.700	7.178	1.115	15/05/2030	8,96
	Intesa Sanpaolo	24/07/2019	270.000	188.151	24.979	24/07/2031	3,50
<b>Totale</b>			<b>3.032.700</b>	<b>1.625.721</b>	<b>324.821</b>		

### Suddivisione dei debiti per area geografica

Si riporta di seguito la ripartizione dei debiti per area geografica ai sensi del numero 6, comma 1 dell'art. 2427, C.c.

		Totale
<b>Area geografica</b>	Italia	
<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	1.283.920	<b>1.283.920</b>
<b>Debiti verso banche</b>	3.684.034	<b>3.684.034</b>
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	37.192	<b>37.192</b>
<b>Acconti</b>	6.664	<b>6.664</b>
<b>Debiti verso fornitori</b>	3.195.625	<b>3.195.625</b>
<b>Debiti tributari</b>	2.830.446	<b>2.830.446</b>
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	33.210	<b>33.210</b>
<b>Altri debiti</b>	375.451	<b>375.451</b>

<b>Totale debiti</b>	11.446.542	<b>11.446.542</b>
----------------------	------------	-------------------

## Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali di imprese incluse nel consolidamento

Ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 127/91, comma 1, lettera e), si precisa che non sono presenti a bilancio debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali delle imprese incluse nel consolidamento.

## Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non esistono operazioni tra i Debiti che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

## Acconti

La voce Acconti riguarda gli anticipi e le caparre ricevuti dai clienti per le forniture di beni e servizi ancora da effettuarsi. Detta voce è comprensiva degli acconti (anche senza funzione di caparra) per operazioni di cessione di immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie.

## Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi al 31/12/2024 sono pari a € 108.268.

Come disciplina il Principio contabile n. 18, i ratei ed i risconti passivi misurano proventi ed oneri comuni a più esercizi e ripartibili in ragione del tempo, con competenza anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale, prescindendo dalla data di pagamento o riscossione.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi			
Risconti passivi	<b>314.638</b>	<b>-206.370</b>	<b>108.268</b>
Totale ratei e risconti passivi	314.638	<b>-206.370</b>	108.268

## Conto economico consolidato

Nella presente Nota Integrativa al bilancio consolidato vengono fornite quelle informazioni idonee ad evidenziare la composizione delle singole voci ovvero a soddisfare quanto richiesto dall'art. 2427 del Codice civile, con particolare riferimento alla gestione finanziaria.

## Ricavi

Il Principio contabile OIC 34 è dedicato alla rilevazione e valutazione dei ricavi al fine di fornire strumenti che possano valorizzare tutte le transazioni concernenti ricavi derivanti dalla vendita di beni e dalle prestazioni di servizi, indipendentemente dalla classificazione a conto economico. Il fine del Principio è di rendere uniforme la contabilizzazione dei ricavi scaturenti da contratti complessi, comprensivi di molteplici prestazioni, sebbene a fronte di un unico corrispettivo. Di conseguenza, tutte le tipologie di ricavi hanno una sistematicità contabile, fatta eccezione per lavori in corso su ordinazione, cessioni d'azienda, fitti attivi, ristori delle cooperative e ogni transazione che non ha come oggetto una compravendita (permuta).

La procedura prevede quattro distinte fasi:

1) la determinazione del prezzo complessivo del contratto desumibile dalle clausole contrattuali, con particolare riguardo per termini di pagamento e corrispettivi variabili. La valorizzazione deve essere definita al netto di sconti, abbuoni, penalità e resi.

In presenza di contratti a pagamento differito oltre i 12 mesi infruttiferi di interessi e con componenti finanziarie di importo differente rispetto al tasso di mercato, il prezzo complessivo va attualizzato. In sintesi, occorre esplicitare le regole di misurazione del prezzo che si tramutano in un ricavo rilevabile secondo il principio di competenza temporale;



2) l'identificazione dell'unità elementare di contabilizzazione tramite un'analisi puntuale del contratto di vendita ed eventualmente la sua segmentazione. La segmentazione è volta ad individuare eventuali diritti ed obblighi a favore del cliente che richiedano una contabilizzazione separata. La segmentazione del contratto non rileva se la prestazione è svolta interamente nel medesimo esercizio, i beni e servizi sono interdipendenti tra loro e quindi utilizzati in combinazione gli uni agli altri senza separazione, le prestazioni non rientrano nell'attività caratteristica dell'impresa (esempio, i concorsi a premi il cui costo va rilevato in un fondo oneri senza rettifica dei ricavi), infine se il contratto non è particolarmente complesso e la segmentazione produce effetti irrilevanti.

3) la valorizzazione delle unità elementari di contabilizzazione, allocando il prezzo complessivo del contratto a ciascuna voce. In caso di prezzo effettivo assente, OIC 34 propone alcune metodologie utili al fine di stimare il valore delle singole unità elementari. I metodi definiti da OIC 34 sono:

- metodo della valutazione dei prezzi di mercato ovvero prezzo di vendita stimato in base ai prezzi di mercato praticati dai concorrenti;
- metodo dei costi attesi più margine ovvero prezzo di vendita stimato in base ai costi sostenuti per adempiere al contratto al quale la società aggiunge un margine adeguato;
- metodo residuale ovvero prezzo di vendita stimato come differenza tra prezzo complessivo del contratto e somma dei prezzi di vendita di altri beni e servizi inclusi nel contratto.

4) la rilevazione dei ricavi ossia l'individuazione del momento in cui il ricavo viene valorizzato a conto economico. Per cui, se il ricavo è relativo ad una cessione di beni, il ricavo viene contabilizzato al trasferimento sostanziale dei rischi e dei benefici collegati alla vendita, se relativo ad una prestazione di servizi occorre attendere che il diritto al corrispettivo per il venditore maturi sulla base dell'esecuzione della prestazione, qualora non fosse possibile determinarla il ricavo deve essere iscritto al momento dell'ultimazione del servizio.

OIC 34 afferma, inoltre, che eventuali revisioni di stime debbono essere contabilizzate separatamente tramite una prestazione aggiuntiva oppure allocando il valore residuo del contratto alle prestazioni da effettuare, qualora si è in presenza di modifiche del corrispettivo o della prestazione.

### Accantonamenti ai fondi rischi ed oneri e TFR

Per l'imputazione a conto economico degli accantonamenti prevale il criterio della classificazione per "natura" dei costi ossia in base alle caratteristiche fisiche ed economiche dei fattori, sia se riferiti ad operazioni relative alla gestione caratteristica accessoria che finanziaria.

### Imposte sul reddito e fiscalità differita

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza, rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio (determinate secondo le aliquote e le norme vigenti), l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

## Valore della produzione

Si fornisce di seguito la composizione del valore della produzione del bilancio consolidato, nonché le variazioni in valore ed in percentuale intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

	Valore esercizio precedente	Valore esercizio corrente	Variazione	Variazione (%)
Valore della produzione:				
ricavi delle vendite e delle prestazioni	20.687.068	13.144.831	<b>-7.542.237</b>	<b>-36,46</b>
variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	989.854	<b>989.854</b>	<b>0,00</b>
altri ricavi e proventi				
contributi in conto esercizio	5.000	0	<b>-5.000</b>	<b>-100,00</b>
altri	146.581	733.555	<b>586.974</b>	<b>400,44</b>
Totale altri ricavi e proventi	<b>151.581</b>	<b>733.555</b>	<b>581.974</b>	<b>383,94</b>
Totale valore della produzione	<b>20.838.649</b>	<b>14.868.240</b>	<b>-5.970.409</b>	<b>-28,65</b>

## Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 127/91, comma 1, lettera i), viene proposta la suddivisione dei ricavi secondo categorie di attività:

	Categoria di attività	Valore esercizio corrente
	Out Of Home Advertising - OOH	8.291.512
	Legal & Financial Advertising	824.728
<b>Totale</b>	Architecture	3.955.120
	Immobiliare	73.471
		<b>13.144.831</b>

## Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 127/91, comma 1, lettera i), viene proposta nella tabella seguente la suddivisione dei ricavi per area geografica:

	Area geografica	Valore esercizio corrente
	Italia	13.144.831
<b>Totale</b>		<b>13.144.831</b>

Si da evidenza che la composizione della voce "Altri ricavi e proventi" per le quote di competenza della Capogruppo (per Euro 451.805) e della Vivenda Lavori S.r.l. (per Euro 151.519) ci si riferisce al rilascio del fondo rischi e oneri, così come dettagliato nel paragrafo specifico. Le altre sono voci residuali.

## Costi della produzione

Di seguito si riporta l'informativa riguardante i Costi della Produzione del bilancio consolidato.

	Valore esercizio precedente	Valore esercizio corrente	Variazione	Var.ne (%)
Costi della produzione:				
per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	223.869	1.119.215	<b>895.346</b>	<b>399,95</b>
per servizi	12.177.453	6.134.534	<b>(6.042.919)</b>	<b>-49,62</b>
per godimento di beni di terzi	4.747.872	4.325.100	<b>(422.772)</b>	<b>-8,90</b>
per il personale	1.443.159	1.455.207	<b>12.048</b>	<b>0,83</b>
ammortamenti e svalutazioni	96.598	231.451	<b>134.853</b>	<b>139,60</b>
accantonamenti per rischi	605.324	0	<b>-605.324</b>	<b>-100,00</b>
oneri diversi di gestione	412.142	1.211.064	<b>798.922</b>	<b>193,85</b>
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>19.706.417</b>	<b>14.476.572</b>	<b>(5.229.845)</b>	<b>-26,54</b>

Di seguito si riporta l'informativa riguardante i costi della produzione del bilancio consolidato.

	Valore corrente
per Materie prime	1.119.215

<b>Totale</b>	<b>1.119.215</b>
---------------	------------------

Di seguito il dettaglio all'interno del Gruppo:

	<b>Valore corrente</b>
Vivenda Group S.p.A.	36.531
Vivenda Lavori S.r.l.	99.593
Aqua immobiliare S.r.l.	210
Romantico Resort 4.0 S.r.l.	2.729
Fienaroli Costruzioni S.r.l.	980.151
<b>Totale</b>	<b>1.119.247</b>

	<b>Valore corrente</b>
per Servizi	6.134.534
<b>Totale</b>	<b>6.134.534</b>

Di seguito il dettaglio all'interno del Gruppo:

	<b>Valore corrente</b>
Vivenda Group S.p.A.	4.022.514
Vivenda Lavori S.r.l.	3.692.372
Aqua immobiliare S.r.l.	28.870
Romantic Camping S.r.l.	42.392
Romantico Resort 4.0 S.r.l.	19.922
Fienaroli Costruzioni S.r.l.	17.821
Rettifiche infragruppo	(1.689.357)
<b>Totale</b>	<b>6.134.534</b>

	<b>Valore corrente</b>
per Godimento di beni di terzi	4.325.100
<b>Totale</b>	<b>4.325.100</b>

Di seguito il dettaglio all'interno del Gruppo:

	<b>Valore corrente</b>
Vivenda Group S.p.A.	4.590.867
Vivenda Lavori S.r.l.	423.435
Rettifiche infragruppo	(689.202)
<b>Totale</b>	<b>4.325.100</b>

	<b>Valore corrente</b>
per il personale	1.455.207
<b>Totale</b>	<b>1.455.207</b>

Di seguito il dettaglio all'interno del Gruppo:

	Valore corrente
Vivenda Group S.p.A.	931.928
Vivenda Lavori S.r.l.	511.604
Aqua immobiliare S.r.l.	180
Romantic Camping S.r.l.	11.496
<b>Totale</b>	<b>1.455.207</b>

	Valore corrente
ammortamenti e svalutazioni	231.451
<b>Totale</b>	<b>231.451</b>

Di seguito il dettaglio all'interno del Gruppo:

	Valore corrente
Vivenda Group S.p.A.	167.966
Vivenda Lavori S.r.l.	22.373
Aqua immobiliare S.r.l.	455
Romantic Camping S.r.l.	2.609
Fienaroli Costruzioni S.r.l.	474
Rettifiche di consolidamento	37.574
<b>Totale</b>	<b>231.451</b>

	Valore corrente
oneri diversi di gestione	1.211.064
<b>Totale</b>	<b>1.211.064</b>

Di seguito il dettaglio all'interno del Gruppo:

	Valore corrente
Vivenda Group S.p.A.	1.008.993
Vivenda Lavori S.r.l.	155.013
Aqua immobiliare S.r.l.	1.243
Romantic Camping S.r.l.	23.385
Romantico Resort 4.0 S.r.l.	17.683
Fienaroli Costruzioni S.r.l.	4.750
<b>Totale</b>	<b>1.211.064</b>

## Proventi e oneri finanziari

I proventi e oneri finanziari dell'esercizio sono pari a € -307.112.

La composizione è così rappresentata:

- quanto ad Euro 281 si riferiscono a proventi finanziari diversi
- quanto ad Euro 307.393 si riferiscono ad interessi e altri oneri finanziari.

## Composizione dei proventi da partecipazione

Non sono presenti a bilancio proventi da partecipazione diversi dai dividendi.

## Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Di seguito, la composizione degli interessi ed altri oneri finanziari, così come richiesto dall'art. 38 D.Lgs. 127/91, comma 1, lettera l):

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	230.374
Altri	77.019
<b>Totale</b>	<b>307.393</b>

Di seguito il dettaglio all'interno del Gruppo:

	debiti verso Banche	Altri	Totale
Vivenda Group S.p.A.	205.859	35.410	241.269
Vivenda Lavori S.r.l.	9.631	28.593	38.224
Aqua immobiliare S.r.l.	-	42.496	42.496
Romantic Camping S.r.l.	2	109	111
Romantico Resort 4.0 S.r.l.	14.882	60.161	75.043
Fienaroli Costruzioni S.r.l.	-	10.931	10.931
Rettifiche infragruppo	-	(100.681)	(100.681)
<b>Totale</b>	<b>230.374</b>	<b>77.019</b>	<b>307.393</b>

## Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Durante l'esercizio non si segnalano elementi di ricavo o costo di entità o incidenza eccezionali, di cui all' art. 38, D.Lgs. 127/91, comma 1, lettera m).

## Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Di seguito si riporta l'informativa riguardante le imposte dell'esercizio.

	Valore esercizio precedente	Valore esercizio corrente	Variazione	Var.ne (%)
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate:				
imposte correnti	583.940	46.815	<b>-537.125</b>	<b>-91,98</b>
imposte relative a esercizi precedenti	0	23.384	<b>23.384</b>	<b>0,00</b>
imposte differite e anticipate	-55.487	-26.056	<b>29.431</b>	<b>-53,04</b>
<b>Totale</b>	<b>528.453</b>	<b>44.143</b>	<b>-484.310</b>	<b>-91,65</b>

dei costi e dei ricavi, indipendentemente dal momento in cui avviene la manifestazione finanziaria, si è proceduto alla rilevazione della fiscalità differita in quanto anche le imposte sul reddito hanno la natura di oneri sostenuti dalle imprese nella produzione del reddito e, di conseguenza, sono assimilabili agli altri costi da contabilizzare, in osservanza dei principi di competenza e di prudenza, nell'esercizio in cui sono stati contabilizzati i costi ed i ricavi cui dette imposte differite si riferiscono. L'art. 83, del D.P.R. 917/86, prevede che il reddito d'impresa sia determinato apportando al risultato economico relativo all'esercizio le variazioni in aumento ed in diminuzione per adeguare le valutazioni applicate in sede di redazione del bilancio ai diversi criteri di determinazione del reddito complessivo tassato. Tali differenti criteri di determinazione del risultato civilistico da una parte e dell'imponibile fiscale dall'altra, possono generare differenze. Di conseguenza, l'ammontare delle imposte dovute, determinato in sede di dichiarazione dei redditi, può non coincidere con l'ammontare delle imposte di competenza dell'esercizio. Nella redazione del presente bilancio consolidato si è tenuto conto delle sole differenze temporanee che consistono nella differenza tra le valutazioni civilistiche e fiscali cumulative sorte nell'esercizio e che sono destinate ad annullarsi negli esercizi successivi. In applicazione dei suddetti principi sono state iscritte in bilancio le imposte che, pur essendo di competenza di esercizi futuri sono esigibili con riferimento all'esercizio in corso (imposte anticipate) e quelle che, pur essendo di competenza dell'esercizio, si renderanno esigibili solo in esercizi futuri (imposte differite). Si ritiene opportuno precisare che l'iscrizione della fiscalità differita è avvenuta in conformità a quanto previsto dai principi contabili nazionali e, di conseguenza, nel rispetto del principio della prudenza. Le attività derivanti da imposte anticipate, come stabilito dal Principio Contabile n. 25, sono state rilevate in quanto vi è la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverteranno le differenze temporanee deducibili che hanno portato all'iscrizione delle imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare. Le imposte differite passive sono state rilevate in quanto si sono verificate differenze temporanee imponibili e per le quali esistono fondati motivi per ritenere che tale debito insorga. La fiscalità differita è stata conteggiata sulla base delle aliquote in vigore al momento in cui le differenze temporanee si riverteranno.

L'informativa che la Capogruppo deve fornire in relazione alla gestione delle perdite fiscali si trova nel numero 14, lettera b), comma 1 dell'art. 2427 C.c. . Lo schema richiesto prevede la redazione di un prospetto.

In base al disposto del Principio Contabile n. 25, le perdite fiscali, riportate a nuovo con ragionevole certezza, riguardano le stime relative alle condizioni di assorbimento delle perdite stesse. Ossia, sussistenza ed adeguatezza di flussi futuri di imponibile fiscale, ragionevole certezza della manifestazione di tali flussi, tempestività della deducibilità delle perdite, rimozione di cause di crisi aziendale. Il beneficio rilevato è l'ammontare delle imposte anticipate che si è deciso di stornare in relazione al recupero futuro totale delle perdite fiscali.

## **Informativa sul consolidato fiscale nazionale**

La Capogruppo non ha aderito alla tassazione globale relativa al consolidato fiscale.

## **Rendiconto finanziario consolidato**

In base alle linee guida predisposte dall'OIC 10 e dall'articolo 2425-ter C.c., la società Capogruppo ha elaborato il Rendiconto finanziario consolidato delle disponibilità liquide determinato con il metodo indiretto che evidenzia le seguenti grandezze:

- FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA: evidenzia la liquidità che ha generato (o assorbito) l'attività operativa dell'impresa, costituita dal normale processo produttivo.
- FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO: evidenzia la liquidità che ha generato (o assorbito) l'attività inerente agli investimenti, ovvero nuove acquisizioni e/o disinvestimenti.
- FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' FINANZIARIA: evidenzia la liquidità generata (o assorbita) dall'attività di finanziamento dell'impresa, ovvero il ricorso a nuovi finanziamenti e/o il rimborso di debiti e finanziamenti.

Nel prospetto relativo sono esposti il contributo di ciascuna attività alla determinazione del flusso finanziario complessivo dell'esercizio, la variazione dei flussi finanziari rispetto all'esercizio precedente e la riconciliazione con la variazione delle disponibilità liquide iscritte nell'attivo di Stato patrimoniale.

In base alle linee guida predisposte dall'OIC 10 e dall'articolo 2425-ter C.c., la società Capogruppo ha elaborato il Rendiconto finanziario consolidato delle disponibilità liquide determinato con il metodo indiretto.

## Altre informazioni

Di seguito si riportano tutte le altre informazioni del bilancio consolidato non inerenti alle voci di Stato patrimoniale e di Conto economico.

## Dati sull'occupazione

Si evidenzia di seguito l'informativa che riepiloga il numero medio dei dipendenti riferiti alla Capogruppo ed alle società consolidate alla fine dell'esercizio, ripartito per categoria:

	Numero medio
<b>Impiegati</b>	36
<b>Operai</b>	2
<b>Totale dipendenti</b>	<b>38</b>

Si precisa che la composizione del personale dipendente è così ripartita:

- Capogruppo: n.25 impiegati e n.2 operai;
- Vivenda Lavori S.r.l.: n.10 impiegati;
- Romantic Camping S.r.l.: n.1 impiegato.

## Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci ed impegni assunti per loro conto

Ai sensi della lettera o), comma 1, dell'art. 38 D.Lgs. 127/91, durante l'esercizio sono stati erogati i seguenti compensi:

	Compensi	di cui riferiti alla Capogruppo
<b>Amministratori</b>	265.468	108.124
<b>Sindaci</b>	24.000	24.000

## Compensi al revisore legale o società di revisione

In base al disposto dell'articolo 37 del D.Lgs n. 39/2010 e dell'art. 38, D.Lgs 127/91, comma 1, lettera o-septies) vengono qui di seguito esposti i compensi spettanti all'organo di revisione legale dei conti con riferimento alla revisione dei conti annuali. La nostra società ha affidato l'incarico alla RSM Società di Revisione e Organizzazione Contabile S.p.A..

## Ammontare dei corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione

	Valore	di cui Capogruppo
<b>Revisione legale dei conti annuali</b>	12.000	12.000
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>

Si tratta di un'informativa volta ad incrementare la trasparenza nel comunicare ai terzi sia l'ammontare dei compensi dei revisori, al fine di valutarne la congruità, sia la presenza di eventuali ulteriori incarichi, che potrebbero minarne l'indipendenza.

## Categorie di azioni emesse dalle società del Gruppo

Le categorie di azioni presenti nel consolidato di Gruppo, ai sensi del numero 17, comma 1 dell'art. 2427 C.c., sono dettagliate nella tabella sottostante.

	Descrizione	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Consistenza finale, numero
	Azioni Ordinarie	7.621.000	7.621.000
	Azioni a voto plurimo	1.660.000	1.660.000
<b>Totale</b>		<b>9.281.000</b>	<b>9.281.000</b>

Il capitale sociale di Vivenda Group S.p.A. è pari ad Euro 185.620,00 ed è composto da n. 9.281.000 azioni prive di valore nominale, di cui n. 7.621.000 Azioni Ordinarie e n. 1.660.000 Azioni a Voto Plurimo, queste ultime non oggetto di ammissione alle negoziazioni e di titolarità di FIMI Holding S.r.l. e di Luca Giuseppe Maurogiovanni, le quali attribuiscono n. 10 voti per ciascuna azione nelle assemblee ordinarie e straordinarie della Società. Le Azioni Ordinarie di Vivenda Group S.p.A. sono ammesse alle negoziazioni sull'Euronext Growth Milan.

## Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalle società del Gruppo

Non risultano strumenti finanziari emessi dalle società del Gruppo così come definito dal numero 19, comma 1 dell'art. 2427 C.c.

## Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sono presenti impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale, così come disciplinato dall' art. 38, D.Lgs 127/91, comma 1, lettera h).

## Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Ai sensi del numero 20, comma 1 dell'art. 2427 C.c., si precisa che nessuna società del Gruppo ha posto in essere patrimoni destinati ad uno specifico affare.

Ai sensi del numero 21, comma 1 dell'art. 2427 C.c., si precisa che nessuna società del Gruppo ha posto in essere finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Tra le operazioni con parti correlate, secondo lo IAS 24, vanno ricompresi i rapporti con: imprese controllate, collegate, dirigenti con responsabilità strategica, soci con quote significative di diritto di voto, loro familiari, soggetti che possono influenzare o essere influenzati dal soggetto interessato, quali: figli e persone a carico, convivente, suoi figli e persone a suo carico. Al fine dell'informativa obbligatoria ai sensi dell'art. 38, D.Lgs 127/91, comma 1, lettera o-quinquies), sono state realizzate le seguenti operazioni con parti correlate:



<b>31.12.2024</b>					
<b>€'000</b>	<b>Natura Correlazione</b>	<b>Ricavi</b>	<b>Costi</b>	<b>Crediti</b>	<b>Debiti</b>
Sunrise Immobiliare S.r.l.	Trocca Bruno, socio di Sunrise, risulta amministratore 50% di Aqua Immobiliare S.r.l.	-	27	-	865
LNF S.r.l.	LNF S.r.l. è socio per il 22,5% di Romantico Resort 4.0 S.r.l.	-	-	-	582
Cesolina S.r.l.	Cirrinzione Michela, socia indirettamente della Capogruppo, è consigliere di Cesolina S.r.l.	-	-	-	174
Paolo Pieratti	Amministratore Unico di Romantico Resort 4.0 S.r.l. e di Romantic Camping S.r.l. e responsabile amministrazione, finanza e controllo della Capogruppo	-	-	-	11
Vivenda Dubai GCC	Detenuta dalla Capogruppo per il 100%	-	-	549	-
Eses s.c.a.r.l.	Maurogiovanni Luca Giuseppe, Presidente del CdA e socio della Capogruppo, è Vice Presidente del CdA e consigliere di Eses s.c.a.r.l.  Cirrinzione Filippo, amministratore delegato della Capogruppo, è consigliere di Eses s.c.a.r.l.	96	236	13	74
Aquiro s.c.a.r.l.	Maurogiovanni Luca Giuseppe, socio e Presidente del CdA della Capogruppo, è Vice Presidente del CdA e consigliere di Aquiro S.c.a.r.l.  Cirrinzione Filippo, socio e amministratore delegato della Capogruppo, è consigliere di Aquiro S.c.a.r.l.	38	-	5	80
Cirrinzione Filippo	Amministratore Unico e socio di FIMI Holding S.r.l.  Amministratore di Aqua Immobiliare S.r.l.  Consigliere di Eses s.c.a.r.l. ed Aquiro s.c.a.r.l.	-	281	29	3
Cirrinzione Michela	Consigliere di Cesolina S.r.l.  Socio di FIMI Holding S.r.l.	-	156	36	3
<b>Totale</b>		<b>134</b>	<b>700</b>	<b>632</b>	<b>1.792</b>

Tute le operazioni sono concluse a normali condizioni di mercato.

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell' art. 38, D.Lgs 127/91, comma 1, lettera o-sexies , non risultano stipulati accordi o altri atti, anche correlati tra loro, i cui effetti non risultino dallo Stato Patrimoniale di Gruppo.

## Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la data di riferimento del bilancio che comportino una rettifica dei valori di bilancio o che richiedano una ulteriore informativa.

Per un maggior dettaglio sugli eventi avvenuti successivamente alla chiusura del bilancio, si rimanda alla relazione sulla gestione.

## Informazioni ex art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017 n. 124

In base al disposto della Legge 4 agosto 2017 n. 124, si evidenzia che le società del Gruppo non hanno ricevuto alcuna sovvenzione, contributo, incarico retribuito e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni.

Non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la data di riferimento del bilancio consolidato che comportino una rettifica dei valori di bilancio o che richiedano una ulteriore informativa.

L'assemblea per l'approvazione del bilancio consolidato è stata convocata regolarmente entro i 120 giorni ordinari dalla chiusura dell'esercizio; non è stato, quindi, necessario ricorrere alla deroga dell'art. 2364, comma 2, C.c.

## Parte finale

Il presente bilancio consolidato, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto finanziario dei flussi di cassa e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

LUCA GIUSEPPE MAUROGIOVANNI



**VIVENDA GROUP S.p.A.**

Sede in Via di Torre Rossa, 66 - ROMA

Codice Fiscale 08959351001, Partita Iva 08959351001

Iscrizione al Registro Imprese di ROMA N. 08959351001, N. REA 1129263

Capitale Sociale Euro 185.620,00 interamente versato

**RELAZIONE SULLA GESTIONE AL BILANCIO  
CONSOLIDATO AL 31.12.2024**

## **LETTERA AGLI AZIONISTI**

Signori Azionisti,

la presente relazione è di corredo al bilancio consolidato del Gruppo chiuso al 31.12.2024, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa. Rinviamo alla nota integrativa al bilancio per ciò che concerne le esplicitazioni dei dati numerici risultanti dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dal rendiconto finanziario, in questa sede vogliamo relazionarvi sulla gestione del Gruppo, sia con riferimento all'anno 2024 sia alle sue prospettive future, in conformità a quanto stabilito dall'art. 2428 del codice civile.

In particolare, la Relazione fornisce un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione del Gruppo, dell'andamento e del risultato della gestione nel suo complesso e nei vari settori in cui esso ha operato, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi ed agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi ed incertezze cui il Gruppo stesso è esposto.

A tal fine l'analisi che si propone, coerentemente con l'entità e la complessità degli affari del Gruppo, contiene, nella misura necessaria alla comprensione della situazione, dell'andamento e del risultato della sua gestione, indicatori di risultato finanziari e non finanziari ed informazioni attinenti all'ambiente ed al personale, nonché, ove opportuno, riferimenti ai valori di bilancio e chiarimenti aggiuntivi su di essi. Al fine di rendere omogenee le analisi di cui sopra si è reso necessario predisporre un bilancio consolidato pro-forma al 31.12.2023 sulla base di un perimetro omogeneo rispetto alla situazione attuale. Si evidenzia che, alla data di redazione del presente documento, Vivenda Group S.p.A (la "Società" o la "Capogruppo"), ha ricevuto il provvedimento di ammissione alle negoziazioni delle proprie azioni ordinarie sul mercato Euronext Growth Milan, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..

Il collocamento rivolto principalmente a primari investitori istituzionali, ha avuto ad oggetto complessive n. 1.065.000 azioni ordinarie, di cui di n. 981.000 azioni di nuova emissione alla data di inizio delle negoziazioni e n. 84.000 azioni ordinarie da collocare nell'ambito dell'esercizio dell'opzione di Over Allotment, concessa dagli azionisti FIMI Holding S.r.l. e Luca Giuseppe Maurogiovanni a Integrae SIM S.p.A.. L'equity value della Società alla data di inizio delle negoziazioni, calcolata sulla base del prezzo di offerta, è stato fissato in €9 milioni, con un flottante del 12,87%, calcolato solo sulle azioni ordinarie. In data 2 dicembre 2024, ha avuto inizio la negoziazione delle azioni ordinarie di Vivenda, segnando l'ingresso della Società nel mercato dei capitali. L'operazione di IPO ha permesso di raccogliere complessivamente circa €1 milione, ad un prezzo di offerta pari a €0,95 per azione.

Al termine del periodo di stabilizzazione, in data 30 dicembre 2024 è stato reso noto il mancato esercizio dell'opzione di greenshoe. Il capitale sociale di Vivenda Group S.p.A. alla data della presente relazione risulta pari ad €185.620,00 ed è composto da n. 9.281.000 azioni, prive dell'indicazione del valore nominale, di cui n. 7.621.000 azioni ordinarie e n. 1.660.000 azioni a voto plurimo le quali attribuiscono n. 10 voti per ciascuna azione nelle assemblee ordinarie e straordinarie della Società.

Azionisti	N. Azioni Ordinarie	N. Azioni a Voto Plurimo	% sulle Azioni Ordinarie	% sui diritti di voto	% sul capitale sociale
FIMI Holding S.r.l. <sup>1,2</sup>	3.853.440	963.360	50,56%	55,68%	51,90%
Luca Giuseppe Maurogiovanni <sup>2</sup>	2.786.560	696.640	36,56%	40,27%	37,53%
Mercato	981.000	-	12,87%	4,05%	10,57%
<b>Totale</b>	<b>7.621.000</b>	<b>1.660.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

<sup>1</sup> Società riconducibile a Filippo Cirrincione per il 72,31% e Michela Cirrincione per il 27,69%

<sup>2</sup> Azionisti soggetti a vincolo di lock-up per un periodo di 36 mesi decorrenti dal 2 dicembre 2024

Tale operazione consentirà al Gruppo di:

- **finanziare la crescita:** la quotazione permette di finanziare la crescita in modo da accelerare lo sviluppo e di competere in un contesto globale facilitando il processo di internazionalizzazione;
- **aumentare visibilità e credibilità:** la quotazione consente una più facile diffusione del business e dell'immagine della Società garantendo il rispetto di criteri di trasparenza e di valutazione oggettivi;
- **ampliare l'azionariato:** la quotazione permette di allargare la compagine sociale tramite l'ingresso nel capitale di investitori istituzionali, domestici e internazionali;
- **attrarre risorse umane qualificate:** la quotazione conferisce alla Società prestigio e standing tali da facilitare l'attrazione di risorse umane qualificate, oltre che a permettere l'utilizzo di schemi di remunerazione incentivanti quali stock option.

## **Governance aziendale**

### Consiglio di Amministrazione

**Luca Giuseppe Maurogiovanni** – Presidente

**Filippo Cirrincione** – Amministratore Delegato

**Francesco Bernardi** – Consigliere Indipendente

### Collegio Sindacale

**Roberto Tombolesi** – Presidente

**Antonio Venturi** – Sindaco Effettivo

**Lorenzo Giovannelli** – Sindaco Effettivo

**Luca Ciavarella** – Sindaco Supplente

**Alfredo Briatico Vangosa** – Sindaco Supplente

### Società di revisione

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

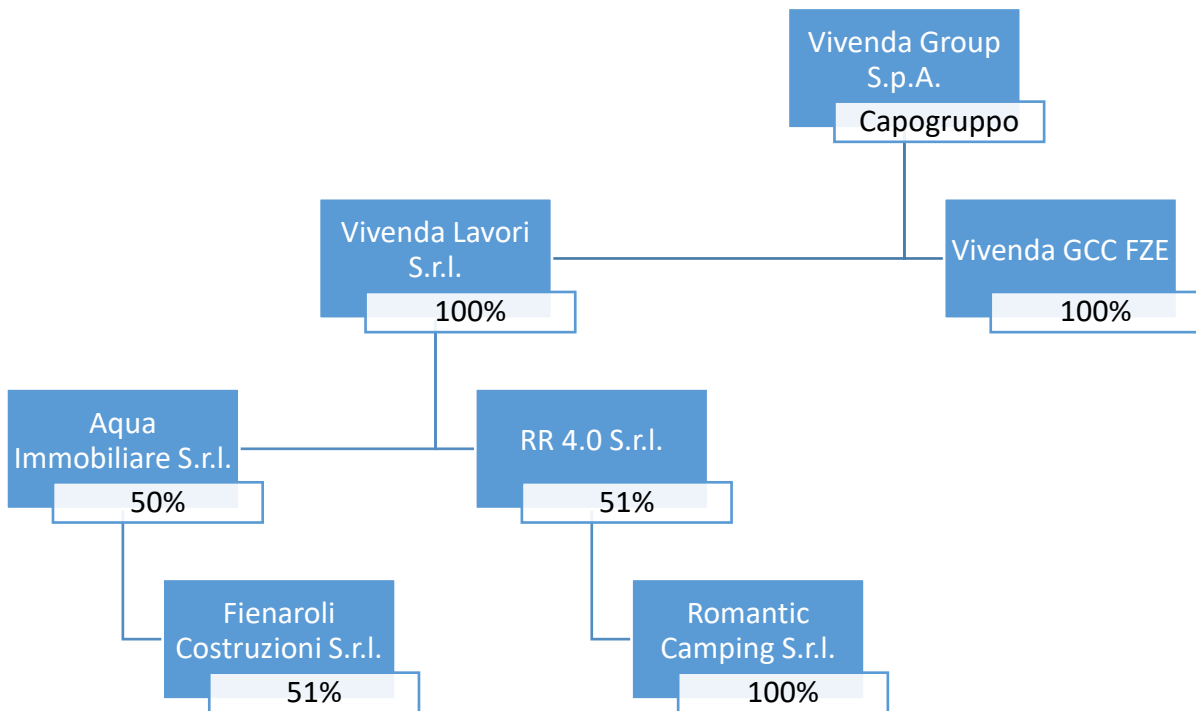
## Struttura del Gruppo

Rispetto al bilancio consolidato al 31 dicembre 2023 l'area di consolidamento relativa al bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2024 ha subito alcune variazioni. Il Gruppo si è ampliato a seguito dell'acquisto di partecipazioni di maggioranza in due società italiane. In particolare, a maggio 2024 sono state acquistate partecipazioni di controllo nella società Romantico Resort 4.0 S.r.l. (incrementando la partecipazione già detenuta al termine dell'esercizio precedente) e a novembre 2023 nella Fienaroli Costruzioni S.r.l..

La Società, nonché Capogruppo, è detenuta per il 51,90% da Fimi Holding S.r.l., società riconducibile per il 72,31% a Filippo Cirrincione e per il 27,69% a Michela Cirrincione, per il 37,53% da Luca Giuseppe Maurogiovanni e per il restante 10,57% dal mercato. Al 31 dicembre 2024 Vivenda Group S.p.A. detiene al 100% le società Vivenda Lavori S.r.l. e Vivenda GCC FZE. Vivenda Lavori S.r.l., a sua volta, ha una partecipazione nelle società Romantico Resort 4.0 S.r.l. (di seguito anche "RR 4.0 S.r.l.") e Aqua Immobiliare S.r.l. rispettivamente pari al 51% e 50%. Si specifica, infine, che la società Romantico Resort 4.0 S.r.l. detiene una partecipazione pari al 100% in Romantic Camping S.r.l., mentre la società Aqua Immobiliare S.r.l. detiene una partecipazione pari al 51% in Fienaroli Costruzioni S.r.l..

Pertanto, la composizione del Gruppo viene di seguito elencata e rappresentata nel diagramma seguente.

<b>Vivenda Lavori S.r.l.</b> Via di Torre Rossa n.66 – Roma Capitale sociale Euro 80.000 Percentuale di part.ne 100,00%	<b>Vivenda GCC FZE</b> Convention Tower n.04 – Dubai Capitale sociale Euro 25 Percentuale di part.ne 100,00%	<b>Romantico Resort 4.0 S.r.l.</b> Via di Torre Rossa n.66 – Roma Capitale sociale Euro 10.000 Percentuale di part.ne 51,00%
<b>Romantic Camping S.r.l.</b> Via Flacca Km 0,450 – Latina Capitale sociale Euro 10.000 Percentuale di part.ne 51,00%	<b>Aqua Immobiliare S.r.l.</b> Via di Torre Rossa n.66 – Roma Capitale sociale Euro 10.000 Percentuale di part.ne 50,00%	<b>Fienaroli Costruzioni S.r.l.</b> Via Panama n.52 – Roma Capitale sociale Euro 10.000 Percentuale di part.ne 25,50%



Si rileva che non è stato necessario apportare modifiche ai bilanci delle società incluse nell'area di consolidamento in quanto i criteri di valutazione sono risultati conformi a quelli adottati dalla controllante o comunque tali da non alterare i risultati complessivi del bilancio consolidato.

Con riferimento ai dati comparativi, si precisa che i prospetti consolidati pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 sono stati predisposti volontariamente dagli amministratori della Società per riflettere retroattivamente gli effetti economici e patrimoniali-finanziari: (i) del consolidamento integrale della partecipata al 50% di Vivenda, Aqua Immobiliare S.r.l., e della sua controllata Fienaroli Costruzioni S.r.l.; (ii) dell'acquisizione, da parte del Gruppo, per il tramite di Vivenda Lavori S.r.l., dell'ulteriore 28,50% del capitale sociale di Romantic Resort 4.0 S.r.l..

Fatta eccezione per la Vivenda GCC FZE, ritenuta non significativa ai sensi dell'art. 28 co.2 lett. a) e c) del D.Lgs. 127/1991, in quanto il mancato superamento dei limiti dimensionali non la obbliga alla tenuta delle scritture contabili, tutte le imprese controllate incluse nell'area di consolidamento sono state consolidate con il metodo integrale (csd. "Entity theory"), previsto dal D. Lgs. 127/1991, così sintetizzabile:

- assunzione delle attività, passività, dei costi e dei ricavi, nel loro ammontare complessivo, prescindendo dall'entità della partecipazione detenuta e attribuendo ai soci di minoranza, in apposite voci, la quota del patrimonio netto e del risultato di esercizio di loro competenza;
- eliminazione del valore di carico delle partecipazioni incluse nel consolidamento, a fronte delle corrispondenti quote di patrimonio netto;
- eliminazione dei crediti e dei debiti, nonché dei costi e dei ricavi intercorrenti tra le imprese consolidate;
- eliminazione, se rilevanti, degli utili o delle perdite derivanti da operazioni tra imprese consolidate relative a cessioni di beni che permangono come rimanenze o cespiti presso l'impresa acquirente;
- eliminazione degli eventuali dividendi infragruppo;

- evidenziazione in apposite voci delle eventuali differenze emergenti tra il costo di acquisto e le corrispondenti voci del patrimonio netto. Le differenze positive, ove non riferibili agli elementi dell'attivo e del passivo delle imprese partecipate, vengono evidenziate all'attivo come differenza di consolidamento ed ammortizzate in dieci esercizi.

## LO SCENARIO MACROECONOMICO, L'ATTIVITA' DEL GRUPPO E IL MERCATO DI RIFERIMENTO

### Lo scenario macroeconomico italiano<sup>1</sup>

Il PIL italiano nel 2024 è atteso crescere pressoché in linea con la dinamica osservata nel 2023: nello scenario base, il CSC prevede un incremento annuo del +0,8%, ovvero 0,1 punti percentuali in meno rispetto a quanto previsto nello scenario di aprile. Ciò a fronte di una dinamica acquisita (la variazione che si avrebbe nel 2024 se negli ultimi due trimestri la crescita fosse zero) pari a +0,4% se si usano i dati trimestrali, ma che diventa +0,6% depurando il dato annuale dall'effetto stimato della correzione per i giorni lavorativi; il che implica che anche la seconda metà dell'anno è attesa in moderato miglioramento. Nel 2025 la crescita è attesa poco superiore, al +0,9%.

Il ribasso delle previsioni sul 2024 è ascrivibile alle revisioni Istat rilasciate a settembre-ottobre 2024. Queste ultime, infatti, implicano un'eredità statistica del 2023 sul PIL 2024 più bassa di 0,2 punti, interamente dovuta alla peggiore dinamica nel 2023, mentre quella nella prima metà del 2024 è rimasta invariata.

D'altra parte, il quadro macroeconomico che fa da sfondo a questo scenario non è mutato in modo sostanziale da aprile. Sono confermate le attese di: una politica monetaria meno restrittiva da parte della BCE (il taglio dei tassi è già iniziato, si veda il par. 7.3); un miglioramento del reddito disponibile reale delle famiglie per via del rientro dell'inflazione; il venir meno soprattutto nel prossimo anno degli effetti degli incentivi all'edilizia; la spesa di una quota significativa delle risorse PNRR, che ammontano a oltre 100 miliardi nel biennio, sostenendo anche l'edilizia; una ripresa del commercio internazionale (si veda il par. 7.1), tra la seconda parte del 2024 e, in particolare, il 2025; un moderato recupero dell'Area Euro che crescerà sostanzialmente in linea con l'economia italiana ma che rimane condizionata dalla fragilità della Germania. L'effetto restrittivo dei passati rialzi dei tassi di interesse, attualmente ancora su livelli elevati, ha condizionato le scelte di investimento delle imprese e quelle di consumo delle famiglie in modo più incisivo tra fine 2023 e prima parte del 2024 e dovrebbe persistere anche nel 3° e 4° trimestre di quest'anno nonostante i primi tagli, per poi attenuarsi progressivamente nel 2025, quando comunque la politica monetaria, seppur in allentamento, rimarrà restrittiva.

### L'attività del Gruppo

Il gruppo Vivenda ("il Gruppo") è attivo prevalentemente nell'ambito dei restauri sponsorizzati a costo zero, Out Of Home Advertising su maxi affissioni e maxi impianti led, pubblicità legale e finanziaria, ristrutturazione di immobili di pregio, anche ad uso privato, destinati alla vendita, miglioramento sismico ed efficientamento energetico. La società capogruppo ("Vivenda", la "Società" o la "Capogruppo") è stata fondata nel 2006, con sede a Roma (RM), nella forma di società concessionaria di pubblicità.

Il Gruppo opera tramite quattro linee di ricavo, tra loro fortemente integrate e interconnesse: **OOH Advertising**, gestendo la filiera necessaria all'installazione pubblicitaria, dalle pratiche per l'ottenimento delle

---

<sup>1</sup> Fonte: *Centro Studi Confindustria*.



autorizzazioni fino alla produzione, stampa e montaggio dell'Out Of Home e alla realizzazione di materiali multimediali professionali; **Architecture**, con restauri immobiliari sponsorizzati, ristrutturazione, riqualificazione e consolidamento del patrimonio immobiliare e architettonico, finanziati interamente mediante OOH advertising; **Legal & Financial Advertising**, garantendo fino a ora servizi per la pubblicità legale e finanziaria, sia per le gare pubbliche che per gli avvisi dei committenti privati, con in corso di sviluppo anche iniziative per sfruttare i cambiamenti normativi in atto in tale ambito; **Immobiliare**, realizzando e restaurando costruzioni a uso privato, con particolare 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.

#### **- Out Of Home Advertising (OOH Advertising) e Architecture**

Vivenda si occupa di tutta la 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 che le aziende possono utilizzare per promuovere le proprie installazioni mediante maxi affissioni e maxi impianti led digitali installati nelle più suggestive location di Roma, nei quartieri più alla moda di Milano e in importanti città italiane ed europee.

La Società ha consolidato dal 2012 il proprio *core business* in un pacchetto c.d. "Lavori a costo Zero". Propone, infatti, ai proprietari d'immobili, siano essi enti pubblici o privati, enti ecclesiastici, condomini, fondazioni o fondi immobiliari, la copertura dei costi di ristrutturazione e/o di restauro con i ricavi rivenienti dallo sfruttamento pubblicitario (in esclusiva) delle superfici esterne dei ponteggi, ubicate sull'immobile medesimo.

La Società si occupa dell'intero iter burocratico per l'ottenimento delle autorizzazioni all'esposizione pubblicitaria provvedendo in piena autonomia organizzativa e tecnica dell'impianto di affissione.

In tale ambito, particolare importanza strategica riveste la controllata al 100% *Vivenda Lavori S.r.l.*, operativa dal 2009 nel settore dell'edilizia civile e specializzata nella ristrutturazione, riqualificazione e consolidamento del patrimonio immobiliare ed architettonico, ivi compresi gli adeguamenti normativi degli impianti e le opere rivolte al risparmio energetico e miglioramento sismico. La stessa società, avvalendosi dell'impiego di società subappaltatrici, vanta inoltre una notevole esperienza nella realizzazione di costruzioni a uso abitativo: le conoscenze maturate e l'elevata professionalità acquisita negli anni, consentono alla *Vivenda Lavori S.r.l.* la risoluzione di tutte le problematiche tipiche del restauro conservativo, monumentale e lapideo, fino al recupero delle facciate storiche e al restauro di chiese e palazzi.

#### **- Legal & Financial Advertising**

La Società è concessionaria ufficiale dell'Istituto Poligrafico e della Zecca dello Stato e concessionaria intermediaria di tutte le testate italiane ed estere.

In tale ambito, la Società garantisce un servizio completo per la pubblicità legale grazie ad una struttura che integra sinergicamente i reparti commerciale, tecnico e grafico coadiuvati da un ufficio interno dedicato alle gare ed appalti il quale è supportato da importanti studi legali nazionali. Tale modalità consente ai clienti di avere un unico interlocutore dal punto di vista economico, legale e operativo garantendo certezza giuridica e tecnica per le pubblicazioni eseguite.

Inoltre, grazie ai consolidati rapporti con i principali editori nazionali, locali ed internazionali, la Società è in grado di offrire un servizio completo per ottemperare agli obblighi previsti dalla Legge.

In considerazione delle modifiche introdotte dal Nuovo Codice degli Appalti, in ragione delle quali, in ottica di digitalizzazione dei processi amministrativi, tutte le comunicazioni connesse all'intero ciclo delle gare di appalto pubblico saranno eseguite direttamente dalle stazioni appaltanti attraverso una piattaforma dedicata, il Gruppo porterà a termine gli incarichi ricevuti per le gare indette entro il 31 dicembre 2023 e, viceversa, continuerà a svolgere tale attività a favore di società private e/o enti non assoggettati al rispetto del Nuovo Codice degli Appalti e ha già attivato, inoltre, nuovi servizi quali: supporto tecnico-operativo e giuridico-amministrativo alle stazioni appaltanti, corsi di formazione e gestione abbonamenti online e cartacei.

#### **- Immobiliare**

Per quanto riguarda la linea di ricavo Immobiliare, gestita attraverso le società Romantico Resort 4.0 S.r.l., Aqua Immobiliare S.r.l. e recentemente da Fienaroli Costruzioni S.r.l., questa non costituisce il *core business* del Gruppo, ma rappresenta un'attività marginale, ancorché ciclica e ricorrente. In particolare, questo segmento si concentra sulla realizzazione e il restauro di immobili a uso privato che vengono venduti sul mercato qualora non siano utilizzati per fini pubblicitari.

#### **COMMENTO SULL'ANDAMENTO GESTIONALE DEL GRUPPO E RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE**

Si segnala che, i risultati dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 avevano beneficiato in misura rilevante delle attività legate al "Superbonus 110%", il cui impatto si è esaurito nel corso del 2024, il cui effetto era quindi ampiamente atteso. L'esercizio appena concluso riflette, inoltre, una serie di rallentamenti operativi e temporali, con slittamenti in alcuni progetti che hanno comportato lo spostamento di alcune commesse al 2025, anno in cui si prevede una ripresa significativa della pipeline di progetti.

Vivenda Group S.p.A. nel corso del 2024, in virtù delle linee strategiche adottate dal management, ha proseguito con quanto fatto nei precedenti esercizi nella propria strategia di crescita dimensionale, grazie all'apporto delle società controllate, dando nuova enfasi sulla base di obiettivi di crescita strettamente collegati all'individuazione e conquista di nuovi mercati in aree in crescita ed in via di sviluppo.

I rapporti con le società controllate sono essenzialmente rapporti di natura contrattuale che regolano economicamente la fornitura di servizi commerciali, di servizi logistico-amministrativi e finanziari.

Tutti i rapporti reciproci sono stati elisi in sede di redazione del bilancio consolidato in applicazione dei principi di consolidamento esposti nella relativa Nota Integrativa.

Facendo riferimento ai dati di sintesi di cui al prospetto seguente, a livello consolidato la situazione economica presenta un risultato netto di periodo positivo per 113 migliaia di euro.

Il valore della produzione del Gruppo mostra un dato complessivo di 14.868 migliaia di euro determinato al netto di tutte le rettifiche di consolidamento per rapporti infragruppo.

Nello specifico l'attività di Legal & Financial Advertising ha registrato un volume di ricavi di 825 migliaia di euro.

Relativamente al settore delle OOH Advertising, la formula dei "lavori a costo zero" ha consentito il consolidamento della posizione nel mercato di riferimento, rilevando un volume di ricavi di 8.292 migliaia di euro. Inoltre, sono incrementate le attività di Architecture, con un volume di ricavi di 3.955 migliaia di euro ed Immobiliare con un volume di 73 migliaia di euro.

Categoria di attività	31/12/2024
Out of Home advertising – OOH advertising	8.292
Legal & Financial advertising	825
Architecture	3.955
Immobiliare	73
<i>Migliaia di Euro</i>	<b>13.145</b>

### Principali Dati Economici

Al fine di assicurare un'applicazione uniforme e coerente con gli obblighi di informativa stabiliti nel regolamento emanato dall'ESMA (European Securities and Markets Authority o Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati), si è ritenuto opportuno riclassificare i dati al 31.12.2023 secondo tali "Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetto" (ESMA32-382-1138) pubblicati dall'ESMA, nonché di predisporre un perimetro pro-forma di consolidamento con quello attuale.

Si riporta nel seguito il Conto Economico riclassificato al 31 dicembre 2024 confrontato con i dati al 31 dicembre 2023 civilistici e pro-forma.

Conto Economico €'000	Consolidato FY24	Consolidato FY23A	Var FY24- FY23	Var FY24- FY23%	Consolidato P.F. FY23A
Ricavi delle vendite	13.145	20.687	(7.542)	-36,5%	26.303
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	990	-	990	n/a	(3.883)
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-	n/a	-
Altri ricavi e proventi	734	152	582	382,6%	159
<b>Valore della produzione</b>	<b>14.868</b>	<b>20.839</b>	<b>(5.971)</b>	<b>-28,7%</b>	<b>22.579</b>
Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della var. Rimanenze	(1.119)	(224)	(895)	399,6%	(1.178)
Costi per servizi	(6.135)	(12.178)	6.043	-49,6%	(12.671)
Costi per godimento beni di terzi	(4.325)	(4.748)	423	-8,9%	(4.772)
Costi del personale	(1.454)	(1.442)	(12)	0,9%	(1.449)
Oneri diversi di gestione	(1.211)	(412)	(799)	193,9%	(464)
<b>EBITDA (i)</b>	<b>624</b>	<b>1.834</b>	<b>(1.210)</b>	<b>-66,0%</b>	<b>2.046</b>
<i>EBITDA Margin (sul VdP)</i>	4,2%	8,8%			9,1%
Proventi e oneri straordinari	(454)	-	(454)	n/a	-
<b>EBITDA Adj. (ii)</b>	<b>170</b>	<b>1.834</b>	<b>(1.664)</b>	<b>-90,7%</b>	<b>2.046</b>
<i>EBITDA Margin (sul VdP)</i>	1,1%	8,8%			9,1%
Ammortamenti e svalutazioni	(232)	(97)	(135)	139,4%	(135)
Accantonamenti	-	(605)	605	-100,0%	(605)
<b>EBIT (iii)</b>	<b>392</b>	<b>1.132</b>	<b>(740)</b>	<b>-65,4%</b>	<b>1.306</b>
<i>EBIT Margin (sul VdP)</i>	2,6%	5,4%			5,8%
Proventi e (Oneri) finanziari	(307)	(187)	(120)	64,2%	(416)

<b>EBT (iv)</b>	<b>85</b>	<b>945</b>	<b>(860)</b>	<b>-91,1%</b>	<b>890</b>
<i>EBT Margin (sul VdP)</i>	0,6%	4,5%			3,9%
Imposte sul reddito	(44)	(528)	484	-91,6%	(571)
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>40</b>	<b>416</b>	<b>(376)</b>	<b>-90,3%</b>	<b>319</b>
<b>Risultato d'esercizio di gruppo</b>	<b>113</b>	<b>-</b>	<b>113</b>	<b>n/a</b>	<b>308</b>
<b>Risultato d'esercizio di terzi</b>	<b>(73)</b>	<b>-</b>	<b>(73)</b>	<b>n/a</b>	<b>11</b>

#### Note al Conto Economico Riclassificato

(i) 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 dalla società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e/o gruppi e quindi non risultare con essi comparabili.

(ii) L'EBITDA Aggiustato indica il risultato della gestione operativa prima delle imposte, dei proventi e oneri finanziari, degli ammortamenti delle immobilizzazioni, della svalutazione dei crediti, degli accantonamenti a fondi rischi e oneri, delle plusvalenze e minusvalenze realizzate, e degli altri proventi e oneri straordinari. L'EBITDA Aggiustato 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 Aggiustato non è regolamentata 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 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 dalla società 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 dalla società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e/o gruppi e quindi non risultare con essi comparabili.

Analizzando i dati economici di periodo, è opportuno porre l'accento sul dato relativo dell'Ebitda Adjusted, pari a 170 migliaia di euro determinato per tenere conto di proventi e oneri straordinari, tra cui il rilascio, per 454 migliaia di euro, del fondo iscritto prudenzialmente nel bilancio al 31 dicembre 2023 al fine di accogliere lo stanziamento per il rischio derivante dal dubbio interpretativo inerente la disciplina di alcuni rapporti contrattuali/normativi. A seguito di chiarimenti intervenuti nel corso del 2024, che hanno interessato i temi oggetto dei dubbi interpretativi, si è ritenuto opportuno rilasciare il fondo per il suo intero ammontare. Il dato al 31 dicembre 2023 era pari a 1.843 migliaia di euro nel caso del bilancio consolidato civilistico e pari a 2.046 migliaia di euro per quanto riguarda il consolidato pro-forma.

Nella tabella sottostante si riportano alcuni indici di redditività.

Indici di Redditività	31.12.2024
EBITDA/Fatturato (%)	4,75
ROE - Return on Equity (%)	5,32
ROS - Return on Sales (%)	2,98

**Note agli Indici di Redditività Conto Economico Riclassificato**

- *Ebitda/Fatturato: è un indice che mostra la redditività sul fatturato.*
- *ROE (Return On Equity): è un indice economico sulla redditività del capitale proprio, ottenuto dividendo l'utile netto per i mezzi propri (ROE = Utile Netto/Patrimonio Netto \* 100). L'indicatore viene utilizzato per verificare il tasso di remunerazione del capitale di rischio, ovvero quanto rende il capitale conferito all'azienda dai soci.*
- *ROS (Return on Sales): è un indice che misura il rapporto tra reddito operativo (EBIT) e valore delle vendite (Fatturato).*

**Principali Dati Patrimoniali**

Al fine di assicurare un'applicazione uniforme e coerente con gli obblighi di informativa stabiliti nel regolamento emanato dall'ESMA (European Securities and Markets Authority o Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati), si è ritenuto opportuno riclassificare i dati al 31.12.2023 secondo tali "Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetto" (ESMA32-382-1138) pubblicati dall'ESMA, nonché di predisporre un perimetro pro-forma di consolidamento con quello attuale.

Si riporta nel seguito lo Stato Patrimoniale riclassificato al 31 dicembre 2024 confrontato con i dati al 31 dicembre 2023 civilistici e pro-forma.

Stato Patrimoniale €'000	Consolidato FY24	Consolidato FY23A	Var FY24- FY23	Var FY24- FY23%	Consolidato P.F. FY23A
Immobilizzazioni immateriali	1.211	151	1.060	701,7%	755
Immobilizzazioni materiali	1.613	179	1.434	800,9%	1.607
Immobilizzazioni finanziarie	623	2.702	(2.079)	-76,9%	344
<b>Attivo fisso netto</b>	<b>3.447</b>	<b>3.032</b>	<b>415</b>	<b>14,5%</b>	<b>2.706</b>
Rimanenze	990	-	990	n/a	942
Crediti commerciali	5.549	7.815	(2.266)	-29,0%	8.383
Debiti commerciali	(2.440)	(5.273)	2.833	-53,7%	(5.116)
<b>Capitale circolante commerciale</b>	<b>4.099</b>	<b>2.542</b>	<b>1.557</b>	<b>12,2%</b>	<b>4.209</b>
<i>% su Ricavi delle Vendite</i>	<i>31,2%</i>	<i>12,3%</i>			<i>16,0%</i>
Altre attività correnti	310	499	(189)	-37,8%	506
Altre passività correnti	(415)	(876)	461	-52,6%	(920)
Crediti e debiti tributari	654	763	(109)	-14,3%	1.081
Ratei e risconti netti	693	(205)	898	-438,0%	(203)
<b>Capitale circolante netto (i)</b>	<b>5.341</b>	<b>2.722</b>	<b>2.619</b>	<b>96,2%</b>	<b>4.673</b>
<i>% su Valore della Produzione</i>	<i>35,9%</i>	<i>13,1%</i>			<i>20,7%</i>
Fondi rischi e oneri	(21)	(610)	589	-96,6%	(626)
TFR	(294)	(235)	(59)	24,9%	(235)

<b>Capitale investito netto (Impieghi) (ii)</b>	<b>8.473</b>	<b>4.909</b>	<b>3.564</b>	<b>72,6%</b>	<b>6.519</b>
Indebitamento finanziario	7.435	4.301	3.134	72,9%	5.986
<i>di cui debito finanziario corrente</i>	2.478	2.017	461	22,8%	1.773
<i>di cui parte corrente del debito finanziario non corrente</i>	1.009	654	355	54,3%	868
<i>di cui debito finanziario non corrente</i>	3.949	1.630	2.319	142,2%	3.345
<b>Totale indebitamento</b>	<b>7.435</b>	<b>4.301</b>	<b>3.134</b>	<b>72,9%</b>	<b>5.986</b>
Altre attività finanziarie correnti	-	-	-	n/a	-
Disponibilità liquide	(1.085)	(491)	(594)	121,1%	(558)
<b>Indebitamento finanziario netto (iii)</b>	<b>6.350</b>	<b>3.809</b>	<b>2.541</b>	<b>66,7%</b>	<b>5.428</b>
Capitale sociale	186	166	20	11,8%	166
Riserve	1.831	518	1.313	253,4%	536
Risultato d'esercizio	113	416	(303)	-72,8%	345
<b>Patrimonio netto (Mezzi propri)</b>	<b>2.129</b>	<b>1.100</b>	<b>1.029</b>	<b>93,5%</b>	<b>1.047</b>
Riserve di terzi	67	-	67	n/a	32
Risultato d'esercizio di terzi	(73)	-	(73)	n/a	11
<b>Patrimonio netto (Terzi)</b>	<b>(6)</b>	<b>-</b>	<b>(6)</b>	<b>n/a</b>	<b>44</b>
<b>Totale Fonti</b>	<b>8.473</b>	<b>4.909</b>	<b>3.564</b>	<b>72,6%</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 dalla 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).

Al 31 dicembre 2024, l'Attivo fisso netto consolidato, pari a 3.447 migliaia di euro risulta in incremento rispetto a quello al 31 dicembre 2023, pari a 3.032 migliaia di euro nel bilancio consolidato civilistico e 2.706 migliaia di euro nel caso del pro-forma.

Il Capitale circolante commerciale mantiene un valore costante, passando da 4.209 migliaia di euro, dato pro-forma al 31 dicembre 2023, a 4.099 migliaia di euro al 31 dicembre 2024. Il dato era pari a 2.542 migliaia di euro nel bilancio consolidato civilistico al 31 dicembre 2023.

Il Capitale circolante netto registra un incremento passando da 4.673 migliaia di euro, dato pro-forma al 31 dicembre 2023, a 5.341 migliaia di euro al 31 dicembre 2024, recependo variazioni significative connesse alla voce debiti verso condomini ricompresa nelle Altre passività correnti, che registrano un decremento fisiologico in virtù di una miglior politica commerciale nell'ambito della linea di ricavo OOH Advertising, e alla voce Crediti e debiti Tributari, in ragione della riduzione dovuta a seguito di compensazioni tributarie. Da

ultimo va registrato il considerevole incremento dei *Ratei e risconti netti* che al 31 dicembre 2024 ammontano ad euro 693 migliaia di euro ed evidenziano l'avvio di nuovi lavori, in particolare nell'ambito della linea di ricavo OOH Advertising e Architecture, a ridosso della data di chiusura del bilancio. Il dato era pari a 2.722 migliaia di euro nel bilancio consolidato civilistico al 31 dicembre 2023.

Al 31 dicembre 2024 i fondi per rischi e oneri registrano una diminuzione di 605 migliaia di euro rispetto al pro-forma al 31 dicembre 2023 (589 migliaia di euro rispetto al bilancio consolidato civilistico al 31 dicembre 2023). Nel dettaglio il fondo rischi e oneri, iscritto prudenzialmente nel corso del 2023, accoglieva lo stanziamento di una voce di rischio che derivava dal dubbio interpretativo inerente la disciplina di alcuni rapporti contrattuali/normativi. A seguito di chiarimenti intervenuti nei primi mesi del 2024, che hanno interessato i temi oggetto dei dubbi interpretativi, si è ritenuto opportuno rilasciare il fondo per il suo intero ammontare.

L'*Indebitamento finanziario netto (IFN)* in peggioramento rispetto al dato pro-forma al 31 dicembre 2023, passa da 5.428 migliaia di euro a 6.350 migliaia di euro al 31 dicembre 2024, in ragione degli investimenti per l'avvio dell'attività nel Middle-East con la Vivenda GCC FZE e del finanziamento del circolante. Il dato era pari a 3.809 migliaia di euro nel bilancio consolidato civilistico al 31 dicembre 2023.

Il *Patrimonio netto* passa da 1.047 migliaia di euro del pro-forma al 31 dicembre 2023 a 2.129 migliaia di euro al 31 dicembre 2024 principalmente per l'operazione di quotazione su Euronext Growth Milan. Il dato era pari a 1.100 migliaia di euro nel bilancio consolidato civilistico al 31 dicembre 2023.

### Indebitamento Finanziario Netto

Al fine di una migliore analisi, si riporta nella tabella che segue l'Indebitamento Finanziario Netto (IFN) al 31 dicembre 2024 confrontato con i dati del bilancio consolidato pro-forma e civilistico relativi all'esercizio precedente:

<b>Indebitamento Finanziario Netto €'000</b>	<b>Consolidato FY24</b>	<b>Consolidato FY23A</b>	<b>Var FY24- F23</b>	<b>Var FY24- F23%</b>	<b>Consolidato FY23P.F.</b>
A. Disponibilità liquide	1.085	491	594	121,1%	558
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-	n/a	-
C. Altre attività correnti	-	-	-	n/a	-
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>1.085</b>	<b>491</b>	<b>594</b>	<b>2,4%</b>	<b>558</b>
E. Debito finanziario corrente	2.478	2.017	461	22,8%	1.773
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	1.009	654	355	54,3%	868
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	<b>3.487</b>	<b>2.671</b>	<b>816</b>	<b>12,8%</b>	<b>2.641</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)</b>	<b>2.401</b>	<b>2.180</b>	<b>221</b>	<b>10,5%</b>	<b>2.083</b>
I. Debito finanziario non corrente	3.949	1.630	2.319	142,2%	3.345
J. Strumenti di debito	-	-	-	n/a	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-	n/a	-
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)</b>	<b>3.949</b>	<b>1.630</b>	<b>2.319</b>	<b>7,8%</b>	<b>3.345</b>
<b>M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)</b>	<b>6.350</b>	<b>3.809</b>	<b>2.541</b>	<b>18,3%</b>	<b>5.428</b>

Al 31 dicembre 2024, rispetto al periodo precedente, si evidenzia un incremento dell'indebitamento finanziario netto consolidato, in quanto l'aumento della liquidità viene assorbita dalla crescita

dell'indebitamento finanziario non corrente principalmente generato dei nuovi finanziamenti bancari erogati, utilizzati a servizio del circolante e per investimenti effettuati nella società Vivenda GCC FZE per l'avvio del mercato Middle-East.

Si precisa che nell'IFN sono stati riclassificati i debiti commerciali scaduti in maniera strutturale, per 756 migliaia di euro, i debiti tributari e previdenziali scaduti e/o rateizzati, per 1.070 migliaia di euro al 31 dicembre 2024.

Si riportano nella tabella sottostante alcuni indici patrimoniali e finanziari confrontati con l'esercizio precedente.

Indici patrimoniali e finanziari	31/12/2024	31/12/2023	Variazione assoluta
Margine di tesoreria (MT)	192	1.294	1.102
Quoziente tesoreria	1,03	1,15	0,12
Margine di struttura (MS)	(1.317)	(1.659)	342
Quoziente di struttura	0,62	0,39	0,23
Grado di capitalizzazione (%)	33,56	19,29	14,27

**Note agli Indici Finanziari**

1. *MT: il margine di tesoreria misura la capacità dell'azienda di far fronte alle cosiddette passività correnti, ovvero i debiti a breve termine. (Differenza tra attività correnti e passività correnti).*
2. *Quoziente tesoreria: rapporto tra attività correnti e Passività correnti.*
3. *MS: il margine di struttura (primario) indaga se le fonti messe a disposizione dei soci siano sufficienti a coprire gli impieghi durevoli dell'azienda. (Differenza tra patrimonio netto e attivo fisso/immobilizzazioni).*
4. *Quoziente di Struttura: rapporto tra Patrimonio Netto e immobilizzazioni.*
5. *Grado di capitalizzazione: conosciuto anche come quoziente di indebitamento finanziario, rappresenta il rapporto tra il capitale proprio ed il capitale di terzi. (Rapporto tra patrimonio netto e indebitamento finanziario).*

L'IFN offre un valore conoscitivo ancora più elevato dell'attività aziendale se utilizzato per il calcolo di alcuni indicatori, tra i quali quello da preferirsi è:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione assoluta
<b>IFN/EBITDA</b>	<b>10,17</b>	<b>2,65</b>	<b>7,52</b>

L'indice misura in quanti anni l'impresa sarebbe in grado di ripagare i propri debiti finanziari, nel caso la stessa utilizzasse, a tale scopo, tutti i flussi derivanti dalla sua attività caratteristica, oltre all'attuale disponibilità di risorse liquide.



**RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE ULTIME**

<b>31.12.2024</b> <b>€'000</b>	<b>Natura Correlazione</b>	<b>Ricavi</b>	<b>Costi</b>	<b>Crediti</b>	<b>Debiti</b>
Sunrise Immobiliare S.r.l.	Trocca Bruno, socio di Sunrise, risulta amministratore di Aqua Immobiliare S.r.l.	-	27	-	865
LNF S.r.l.	LNF S.r.l. è socio per il 22,5% di Romantico Resort 4.0 S.r.l.	-	-	-	582
Cesolina S.r.l.	Cirrinzione Michela, socia indirettamente della Capogruppo, è consigliere di Cesolina S.r.l.	-	-	-	174
Paolo Pieratti	Amministratore Unico di Romantico Resort 4.0 S.r.l. e di Romantic Camping S.r.l. e responsabile amministrazione, finanza e controllo della Capogruppo	-	-	-	11
Vivenda Dubai GCC	Detenuta dalla Capogruppo per il 100%	-	-	549	-
Eses s.c.a.r.l.	Maurogiovanni Luca Giuseppe, Presidente del CdA e socio della Capogruppo, è Vice Presidente del CdA e consigliere di Eses s.c.a.r.l.  Cirrinzione Filippo, amministratore delegato della Capogruppo, è consigliere di Eses s.c.a.r.l.	96	236	13	74
Aquiro s.c.a.r.l.	Maurogiovanni Luca Giuseppe, socio e Presidente del CdA della Capogruppo, è Vice Presidente del CdA e consigliere di Aquiro S.c.a.r.l.  Cirrinzione Filippo, socio e amministratore delegato della Capogruppo, è consigliere di Aquiro S.c.a.r.l.	38	-	5	80
Cirrinzione Filippo	Amministratore Unico e socio di FIMI Holding S.r.l.  Amministratore di Aqua Immobiliare S.r.l.  Consigliere di Eses s.c.a.r.l. ed Aquiro s.c.a.r.l.	-	281	29	3
Cirrinzione Michela	Consigliere di Cesolina S.r.l.  Socio di FIMI Holding S.r.l.	-	156	36	3
<b>Totale</b>		<b>134</b>	<b>700</b>	<b>632</b>	<b>1.792</b>

I rapporti sono di natura prevalentemente commerciale, in quanto, dal punto di vista finanziario, le società mantengono una loro sostanziale autonomia, salvo politiche temporanee di gruppo volte a fronteggiare eventuali situazioni di instabilità finanziaria. Tutti i rapporti reciproci sono stati annullati in sede di redazione del bilancio consolidato, in applicazione dei principi di consolidamento esposti nella Nota Integrativa.

## FATTI DI RILIEVO AVVENUTI NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

Il gruppo Vivenda sta dando corso a quanto già intrapreso negli esercizi precedenti con una importante riorganizzazione interna volta a conseguire la crescita aziendale e prosegue il percorso di internazionalizzazione iniziato con Vivenda GCC FZE per esportare il restauro sponsorizzato nelle aree degli Emirati Arabi Uniti.

In particolare, nel mese di maggio 2024 la controllata Vivenda Lavori S.r.l. ha acquisito: la maggioranza della Romantico Resort 4.0 S.r.l. e conseguentemente anche quella della Romantic Camping S.r.l. (posseduta al 100% dalla RR 4.0 S.r.l.). L'ulteriore partecipazione di controllo della Vivenda Lavori S.r.l. in Aqua Immobiliare S.r.l. (posseduta al 50%) ed a cascata nella Fienaroli Costruzioni S.r.l. (posseduta al 51% da Aqua Immobiliare S.r.l.), rientrano nel perimetro attuale del gruppo Vivenda.

In data 25 giugno 2024, i soci Filippo Cirrincione e Michela Cirrincione, per il tramite del conferimento della totalità delle proprie quote di partecipazione detenute nella Società, hanno costituito una holding di partecipazioni denominata "FIMI Holding S.r.l.", detentrici del 51,90% di Vivenda Group S.p.A. alla data della presente nota integrativa.

Nel corso dell'esercizio 2024, sfruttando quanto previsto dal D.lgs. 36/2023 art. 1341 del Codice dei contratti pubblici, la Società ha sottoscritto il suo primo accordo di sponsorizzazione tecnica con la soprintendenza speciale, archeologica, belle arti e paesaggio di Roma per il restauro del Palazzo Massimo alle Terme Museo Nazionale Romano, aprendo di fatto una nuova area di business, legata al restauro sponsorizzato a costo zero a favore della pubblica amministrazione.

La Società ha altresì avviato il processo di trasformazione ed integrazione della divisione interna operante alla pubblicità legale, avviando lo sviluppo del servizio, in favore di Enti pubblici e Privati, della gestione di abbonamenti italiani ed esteri di ogni formato (cartaceo, online, cartaceo+online) e relativi innovi dalla loro naturale scadenza, conseguendo l'aggiudicazione dei primi appalti.

Nel mese settembre 2024 si è conclusa un'ispezione da parte della Guardia di Finanza riguardante un controllo fiscale ai fini delle IIDD, dell'IVA e degli altri tributi per gli anni d'imposta 2022 e 2023 quest'ultimo limitatamente al corretto adempimento degli obblighi di versamento delle imposte. Tale ispezione si è protratta per circa 6 mesi ed ha rilevato esclusivamente una ripresa a tassazione di costi indeducibili di entità poco rilevante relativi alla svalutazione di una partecipazione estera. Il verbale conclusivo ha evidenziato la corretta gestione di tutti i principali adempimenti societari.

A partire dal mese di settembre 2024, Vivenda è diventata concessionaria, sempre per la città di Roma, della pubblicità affissa sulle parti esterne degli "open bus" di una "sightseeing company" locale, potendo così l'attività pubblicitaria della Società beneficiare di diversi vantaggi.

In data 28 novembre 2024, la Società ha ricevuto il provvedimento di ammissione alle negoziazioni delle proprie azioni ordinarie sul mercato Euronext Growth Milan, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. Il collocamento rivolto principalmente a primari investitori istituzionali, ha avuto ad oggetto complessive n. 1.065.000 azioni ordinarie, di cui di n. 981.000 azioni di nuova emissione alla data di inizio delle negoziazioni e n. 84.000 azioni ordinarie da collocare nell'ambito dell'esercizio dell'opzione di Over Allotment, concessa dagli azionisti FIMI Holding S.r.l. e Luca Giuseppe Maurogiovanni a Integrae SIM S.p.A.. L'equity value della Società alla data di inizio delle negoziazioni, calcolata sulla base del prezzo di offerta, è stato fissato in Euro 9 milioni, con un flottante del 12,87%, calcolato solo sulle azioni ordinarie.

In data 2 dicembre 2024, ha avuto inizio la negoziazione delle azioni ordinarie di Vivenda, segnando l'ingresso della Società nel mercato dei capitali. L'operazione di IPO ha permesso di raccogliere complessivamente circa 932 migliaia di euro, ad un prezzo di offerta pari a € 0,95 per azione.

In data 30 dicembre 2024, la Società ha reso noto che, al termine del periodo di stabilizzazione, non è stata esercitata l'opzione di greenshoe (in aumento di capitale) per n. 84.000 azioni ordinarie concessa a Integrae SIM S.p.A. dalla Società. Il capitale sociale di Vivenda rimane pari ad €185.620,00 ed è composto da n. 9.281.000 azioni, prive dell'indicazione del valore nominale, di cui n. 7.621.000 azioni ordinarie e n. 1.660.000 azioni a voto plurimo le quali attribuiscono n. 10 voti per ciascuna azione nelle assemblee ordinarie e straordinarie della Società.

Il Gruppo, inoltre, al fine di mitigare l'effetto della modifica normativa intervenuta il 1° gennaio 2024, relativa al venire meno dell'obbligo di pubblicità su quotidiani e GURI da parte delle Pubbliche Amministrazioni, ha avviato nuove iniziative di sviluppo, con l'erogazione di servizi alle Pubbliche Amministrazioni, quali ad esempio le attività di formazione e la vendita di abbonamenti a riviste ordinarie e tecniche. Nello specifico in ordine agli abbonamenti sono state acquisite le prime commesse con Regione Lazio "ufficio stampa" e Regione Lazio "Biblioteca", con il Comune di Marostica, con la Rai-Radio Televisione Italiana e con il Liceo Copernico di Roma. In ordine alla formazione, sono state organizzate attività formative nei confronti di Sogemi S.p.A. e di Cosrab S.r.l..

#### **RISCHI E INCERTEZZE CUI IL GRUPPO È ESPOSTO**

Nella presente sezione della Relazione si intendono rappresentare, ai sensi dell'art. 2428 codice civile, i principali rischi ed incertezze cui è esposto il Gruppo nonché i maggiori fattori causali che alimentano i rischi aziendali in modo tale da impattare sulle *performance* di impresa in termini di creazione e conservazione del valore.

##### **Rischio di dipendenze dalle figure chiave della Società**

Nel corso dell'esercizio 2025 verrà presentato il nuovo modello organizzativo che si caratterizza della presenza di manager esperti indipendenti nelle principali funzioni aziendali. A tutto questo si aggiunge l'adozione del modello di organizzazione e controllo ex D.Lgs 231/2001.

##### **Rischio di cambio**

Il Gruppo nell'esercizio 2024 ha operato solo a livello nazionale. L'avvio delle attività sul mercato di Dubai, ancora in fase di start-up, renderà necessario un sistema di copertura del rischio cambi, che gli amministratori stanno già valutando.

##### **Rischio di tasso d'interesse**

Il rischio sul tasso di interesse cui il Gruppo è esposta è originato esclusivamente dal rischio di oscillazione del tasso di interesse dei finanziamenti bancari a breve e medio termine; tali contratti prevedono, perlopiù, l'applicazione di un tasso variabile.

Gli amministratori, e gli uffici competenti, monitorano puntualmente l'andamento dei tassi al fine di adottare le più convenienti strategie finanziarie.

### Rischio di credito

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione della Società e delle sue controllate a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte nei confronti dei clienti.

I crediti commerciali sono costantemente monitorati da un ufficio crediti, il quale gestisce gli incassi ponendo in essere diverse procedure interne che vanno dai solleciti telefonici a quelli scritti fino alla sospensione delle forniture. In casi sporadici si è fatto ricorso al recupero del credito tramite legale.

Tale gestione ha consentito nel corso degli ultimi 5 anni di aver avuto una percentuale di perdite su crediti non significativa.

### Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità rappresenta il rischio che le risorse finanziarie non siano sufficienti per far fronte alle obbligazioni finanziarie e commerciali nei termini programmati.

Si segnala che la Società dispone di altre linee di credito non utilizzate per far fronte alle esigenze di liquidità.

Il rischio di liquidità, in sintesi, viene monitorato con una attenta politica di gestione della tesoreria e con una adeguata disponibilità di credito messe a disposizione dagli istituti di credito.

### RISORSE UMANE E ORGANIZZAZIONE

Al 31 dicembre 2024 il Gruppo presenta un organico complessivo pari a 38 risorse, in aumento rispetto al 31 dicembre 2023 di 5 unità. Tale incremento è conseguenza della volontà aziendale di proseguire nell'inserire figure di elevata capacità professionale.

Gli incrementi sono dovuti tanto al voler migliorare le qualità professionali quanto a voler essere strutturati adeguatamente per fornire un sempre migliore servizio ai clienti.

Di seguito si forniscono le informazioni relative al personale.

Si segnala che nel corso del periodo non si sono verificati morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola, non si è registrato alcun infortunio sul lavoro occorso al personale dipendente. Inoltre, nel corso del periodo non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di "mobbing" per cui la Società sia stata ritenuta responsabile.

Le relazioni con le organizzazioni sindacali sono soddisfacenti e il clima con i dipendenti è caratterizzato da proficua collaborazione.

Si riportano di seguito una serie di dati ed informazioni sul personale.

Composizione	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai
Situazione al 31.12.2024			36	2
Situazione al 31.12.2023			31	2

La Società ritiene che il vantaggio competitivo dell'organizzazione risieda nei singoli che in essa operano ed è proprio questa la ragione che spinge ad attrarre, accogliere e sviluppare risorse capaci e competenti, ricche di passione e potenzialità.

## **CERTIFICAZIONI QUALITA', SICUREZZA E AMBIENTE**

### **Certificazioni e attestazioni SOA**

Il Gruppo nello svolgimento della propria attività ha ottenuto le seguenti certificazioni e attestazioni SOA:

1. ISO 9001/2015 – n° certificato CR-871Q/004 – Sistema di gestione per la qualità (SGQ);
  2. ISO 14001/2015 – n° certificato 1523/VIV14A – Sistema di gestione ambientale (SGA);
  3. ISO 45001/2018 – n° certificato 1523/VIV45A – Sistema di gestione per la salute e sicurezza sul lavoro (SSL);
  4. ISO 27001/2013 – n° certificato 1356/VIV27A – Sistema di gestione della sicurezza delle informazioni (SGSI):
  5. Attestazione SOA n. 29882/16/10 del 18/07/2024
    - Categoria OG 1 Class I
    - Categoria OG 2 Class III
    - Categoria OS 2-A Class I
- 
- La Certificazione del Sistema di Gestione Ambientale ISO 14001: si tratta di un attestato di conformità che dimostra l'impegno dell'azienda nella tutela dell'ambiente e nella sostenibilità ambientale. La norma prevede delle linee guida per la creazione di un sistema di gestione ambientale (SGA) che permette alle aziende di migliorare costantemente le misure da attuare per un metodo di lavoro e una produzione che siano il più possibile rispettosi dell'ambiente;
  - La Certificazione del Sistema di Gestione per la Qualità ISO 9001: garantisce che un'azienda abbia un sistema di gestione della qualità conforme alle normative internazionali definendo i requisiti per un sistema congruo. La relativa norma internazionale è riconosciuta come base per creare un sistema che assicuri la soddisfazione del cliente e il miglioramento in qualunque azienda, nello specifico è composta da dieci sezioni, ognuna delle quali descrive un aspetto specifico del sistema di gestione della qualità;
  - La Certificazione dei Sistemi di Gestione per la Salute e la Sicurezza 45001: si tratta di uno standard internazionale che stabilisce i requisiti per un sistema di gestione della salute e di sicurezza sul lavoro, inoltre fornisce una guida per il suo utilizzo, al fine di consentire alle organizzazioni di predisporre luoghi di lavoro sicuri e salubri, prevenendo lesioni e malattie correlate al lavoro, nonché migliorando proattivamente le proprie prestazioni relative alla salute e sicurezza sul lavoro. La certificazione dimostra l'impegno dell'organizzazione nel garantire la conformità alle norme di salute e sicurezza sul lavoro e può essere richiesta da clienti, fornitori o autorità di regolamentazione come requisito per partecipare a gare d'appalto o ottenere determinate licenze.
  - La Certificazione dei Sistemi di Gestione della sicurezza delle informazioni 27001: Lo standard ISO 27001 è l'unica norma internazionale soggetta a verifica e certificabile che definisce i requisiti per un SGSI (Sistema di Gestione della Sicurezza delle Informazioni) ed è progettata per garantire la selezione di controlli di sicurezza adeguati e proporzionati. In questo modo è possibile proteggere le informazioni e dare fiducia agli stakeholder, in particolare ai propri clienti.
  - L'attestazione SOA è un certificato che consente alle imprese di partecipare alle gare di appalti per lavori di importi superiore a € 150.000,00. Rilasciato da Organismi privati, le S.O.A. (Società organismo di Attestazione), e supervisionati dall'Ente di anticorruzione (A.N.A.C.), l'attestazione SOA permette di

accedere alle gare di appalto per tipologie diverse di attività associate in categorie. Per l'ottenimento dell'attestazione l'impresa deve avere dei requisiti particolari (economici-finanziari e tecnico-organizzativi) che danno la possibilità di attestare l'impresa in categorie e classifiche idonee alle proprie capacità aziendali. La Categoria OG 1 "Edifici Civili e Industriali" riguarda la costruzione, la manutenzione o la ristrutturazione di interventi puntuali di edilizia occorrenti per svolgere una qualsiasi attività umana, diretta o indiretta, completi delle necessarie strutture, impianti elettromeccanici, elettrici, telefonici ed elettronici e finiture di qualsiasi tipo nonché delle eventuali opere connesse, complementari e accessorie. Comprende in via esemplificativa le residenze, le carceri, le scuole, le caserme, gli uffici, i teatri, gli stadi, gli edifici per le industrie, gli edifici per parcheggi, le stazioni ferroviarie e metropolitane, gli edifici aeroportuali nonché qualsiasi manufatto speciale in cemento armato, semplice o precompresso, gettato in opera quali volte sottili, cupole, serbatoi pensili, silos ed edifici di grande altezza con strutture di particolari caratteristiche e complessità. La Categoria OG 2 "Restauro e Manutenzione di Beni Immobili sottoposti a tutela" riguarda lo svolgimento di un insieme coordinato di lavorazioni specialistiche necessarie a recuperare, conservare, consolidare, trasformare, ripristinare, ristrutturare, sottoporre a manutenzione gli immobili di interesse storico soggetti a tutela a norma delle disposizioni in materia di beni culturali e ambientali. Riguarda altresì la realizzazione negli immobili di impianti elettromeccanici, elettrici, telefonici ed elettronici e finiture di qualsiasi tipo nonché di eventuali opere connesse, complementari e accessorie. La Categoria OS 2-A riguarda superfici decorate e beni immobili del patrimonio culturale e beni mobili di interesse storico, artistico, archeologico ed etnoantropologico.

### **Sicurezza**

Nel corso degli anni sono stati effettuati specifici corsi a favore di singoli dipendenti con la nomina di un Responsabile per le Relazioni Sindacali e di Responsabili per il primo soccorso e antincendio.

### **Informazioni obbligatorie sull'ambiente**

La Società e le sue controllate non sono state dichiarate colpevoli per danni causati all'ambiente e non hanno subito sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Precisiamo che la Società e le sue controllate svolgono la propria attività in pieno rispetto delle vigenti disposizioni in materia di ambiente e di igiene sul posto di lavoro.

In tal senso, la Società si è posta come obiettivo l'impostazione di un modello rivolto alla salvaguardia ed alla crescita di una cultura della sicurezza del lavoro e di una cultura mirata al rispetto dell'ambiente, alla difesa dall'inquinamento in tutte le sue forme ed alla gestione degli impatti ambientali derivanti dalle proprie attività. Vivenda è l'unica concessionaria di maxi impianti OOH (Out Of Home) e DOOH (Digital Out Of Home) ad avere un accordo esclusivo con Airlite®, una pittura innovativa la cui tecnologia avanzata, coperta da cinque brevetti internazionali, che purifica l'aria eliminando fino al 99,9% dei batteri per un periodo fino a 10 anni. Questo accordo consente a Vivenda di utilizzare questa pittura nei progetti di restauro e sugli impianti pubblicitari, contribuendo significativamente alla qualità dell'aria nelle aree urbane. Inoltre, l'uso di *car wrapping* con pellicole viniliche conformi alle normative assicura durabilità e impatto visivo, migliorando la qualità dell'aria nelle città.

#### **TUTELA DELLA PRIVACY E PROTEZIONE DEI DATI**

La Società segue i dettami del GDPR (Regolamento UE n. 2016/679) in materia di protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali nonché alla libera circolazione di tali dati.

All'interno della propria organizzazione ha designato un consulente esterno per ricoprire la qualifica di Privacy Focal Point (PFP) per supportare il mantenimento e la possibile evoluzione dell'organizzazione della privacy.

#### **ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO**

Non sono iscritti, nell'attivo patrimoniale, costi di ricerca e sviluppo e non sono stati iscritti costi al conto economico, in quanto non sono state effettuate attività in tal senso nel corso del periodo.

#### **AZIONI PROPRIE E AZIONI O QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI**

Il Gruppo precisa che, ai sensi dell'art. 2428, comma 3, nn. 3) e 4), non possiede e non ha acquistato o alienato, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, azioni proprie e/o azioni o quote di società controllanti.

#### **FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Ai sensi dell'art. 2428 co. 3 n. 6 codice civile, di seguito vengono fornite le informazioni richieste. In data 14 febbraio 2025, tramite la controllata Vivenda GCC FZE, la Società ha ottenuto la concessione esclusiva, della durata di 12 mesi rinnovabili per ulteriori 12, a partire dal mese di aprile 2025, per la gestione del suo primo impianto pubblicitario negli Emirati Arabi Uniti (EAU), situato all'ingresso del Dubai International Financial Centre (DIFC). Questo maxi-impianto, di 232 mq, si trova in una posizione di assoluto rilievo ed è destinato a brand internazionali di alto livello. L'operazione segna un importante passo avanti nella strategia di espansione internazionale di Vivenda nel mercato OOH del Medio Oriente.

In data 26 febbraio 2025, la Società ha costituito Vivenda Adv Es, con sede a Barcellona. La nuova società, partecipata per il 70% da Vivenda Group S.p.A., per il 10% da Vivenda Lavori S.r.l. e per il 20% da un terzo socio, ha l'obiettivo di introdurre il modello di restauro sponsorizzato a costo zero nel mercato spagnolo, in cui attualmente non esistono realtà in grado di proporre un tale modello di business. Per supportare l'espansione, Vivenda Adv Es si avvale della collaborazione di un professionista locale con oltre 15 anni di esperienza nel settore delle maxi affissioni. La neocostituita, con un capitale sociale di Euro 3.000, sarà amministrata direttamente da Filippo Cirrincione e dal terzo socio, in qualità di Amministratori Delegati.

In data 19 marzo 2025, la Società ha siglato un contratto di sponsorizzazione tecnica con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per il restauro conservativo di nove sedi delle Capitanerie di Porto, distribuite lungo le coste adriatica, tirrenica e insulare. Il progetto, del valore complessivo di circa €4,3 milioni, comprensivo dei costi per gli allestimenti pubblicitari sui ponteggi degli edifici e dell'importo relativo ai lavori di restauro che verranno gestiti dalla controllata Vivenda Lavori S.r.l., verrà interamente finanziato dalla Società mediante i proventi derivanti dalla vendita degli spazi pubblicitari stessi, in linea con il proprio modello di business.

**Conclusioni**

Vi ringrazio per la fiducia accordata e Vi invito ad approvare il bilancio così come presentato.

Roma, 31 marzo 2025

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Luca Giuseppe Maurogiovanni

  
\_\_\_\_\_