

Relazione Intermedia sulla Gestione

Organi sociali della Capogruppo

Consiglio di
Amministrazione

(In carica fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021)

Presidente: Mattia Bastoni

Vicepresidente: Mattia Casadio

Amministratori non esecutivi: Matteo Simone Amatruda - Franco Buganè (dimissionario)

Amministratore indipendente: Lamberto Tacoli

Collegio
Sindacale

(In carica fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021)

Presidente: Francesco Farneti

Sindaci: Pierluigi Pipolo - Andrea Angelini

Società di
revisione

BDO Italia S.p.A.

Struttura del Gruppo

La struttura del Gruppo al 31 dicembre 2021 risulta essere la seguente:



Introduzione

Signori azionisti,

L'andamento dell'esercizio 2021 ha nuovamente risentito della crisi pandemica che nel corso del precedente esercizio ha prodotto effetti negativi significativi soprattutto per l'economia del turismo che, come nessun'altra attività economica, si basa sull'interazione tra le persone.

Nel 2021 i flussi turistici di tutti i Paesi europei sono stati ancora profondamente segnati dalla pandemia che era in atto, che ha fortemente limitato la mobilità delle persone. Eurostat ha stimato, infatti, che il numero delle notti trascorse (presenze) nelle strutture ricettive nell'Unione europea sia pari a circa 1,1 miliardi nei primi otto mesi del 2021, valore analogo a quello dello stesso periodo del 2020, ma inferiore di circa il 50% rispetto al 2019, anno precedente la pandemia.

Nell'anno 2022, viceversa, la pandemia ha continuato ad avere un qualche impatto solo nei primi mesi dell'anno colpendo solo in parte le nostre strutture di montagna, mentre alla data di redazione della presente Relazione, il problema sembra essersi sostanzialmente risolto e vi sono ottime prospettive per la stagione estiva che va aprendosi.

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 - per i motivi di cui sopra - ha riportato una perdita pari ad Euro 2.924.060, interamente di pertinenza del Gruppo, dopo aver rilevato ammortamenti per Euro 2.481.467. Il Patrimonio Netto complessivo ammonta ad Euro -4.539.075.

Il Gruppo, nel corso del 2021, ha registrato ricavi pari ad Euro 7.954.548, in calo per un ulteriore 3% rispetto a quanto registrato nel 2020. Il decremento, come detto, riflette gli effetti negativi derivanti dal perdurare della situazione pandemica per gran parte dell'esercizio 2021 e la decisione della Società di chiudere tre delle strutture turistico ricettive meno performanti. Seppur con una riduzione dei ricavi in valore assoluto, la chiusura di tali strutture ha prodotto effetti positivi sulla marginalità del Gruppo, che ha registrato un Margine Operativo Lordo positivo per Euro 975.481 (negativo per Euro 703.135 nel 2020).

Riteniamo quindi necessario soffermarci sulle principali variabili macroeconomiche nell'ambito delle quali il nostro Gruppo si è trovato ad operare.

Quadro Macroeconomico Internazionale

Rispetto all'andamento della pandemia, dopo un inizio 2021 in continuità con la fine dell'anno precedente, con l'arrivo dell'estate e il procedere delle vaccinazioni si è registrata una marcata flessione dei contagi da COVID-19 a livello globale. Ciò ha permesso una graduale attenuazione delle misure di distanziamento sociale nelle aree dove è più ampia la quota della popolazione vaccinata.

Il 2021 è stato l'anno in cui l'area dell'euro ha progredito più stabilmente sul sentiero della ripresa dopo l'emergenza pandemica. L'economia ha registrato un forte recupero; la crescita del PIL in termini reali è stata pari al 5,3 per cento, pur evidenziando un rallentamento a fine anno per l'introduzione di nuove restrizioni a contrasto dell'ondata della variante Omicron del coronavirus (COVID-19). La ripresa ha riguardato anche l'occupazione; a fine anno il tasso di disoccupazione è sceso a livelli storicamente bassi.

Alla rapida riapertura dell'economia la ripresa ha tuttavia risentito di tensioni. All'inizio del 2021 l'inflazione nell'area dell'euro era molto bassa, ma in seguito è aumentata bruscamente per effetto dei vincoli dal lato dell'offerta determinati dalla pandemia, del recupero della domanda a livello mondiale e dell'impennata dei prezzi dell'energia. Nel 2021 l'inflazione complessiva sui dodici mesi è stata, in media, pari al 2,6 per cento, rispetto ad appena lo 0,3 per cento del 2020.

Tra la fine del 2021 e l'inizio del 2022 le prospettive per l'attività e l'inflazione nell'area dell'euro sono diventate molto incerte e dipendono in modo cruciale dall'evoluzione della guerra russa in Ucraina, dall'impatto delle sanzioni attualmente in vigore e dalle possibili misure ulteriori. Le proiezioni macroeconomiche per l'area Euro della BCE nel mese di Marzo 2022 riportano quanto segue: "Ci si attende nel complesso che il tasso di incremento del PIL in termini reali sia mediamente pari al 3,7% nel 2022, al

2,8% nel 2023 e all'1,6% nel 2024. Rispetto alle proiezioni degli esperti dell'Eurosistema di dicembre 2021, le prospettive per la crescita sono state riviste al ribasso di 0,5 punti percentuali per il 2022 principalmente a causa dell'impatto della crisi ucraina sui prezzi dell'energia, sul clima di fiducia e sul commercio.

Dopo una serie di shock eccezionali sui prezzi dell'energia, il conflitto in Ucraina implica che nello scenario di base l'inflazione complessiva sia prevista ancora molto elevata nei prossimi mesi e che poi scenda lentamente verso l'obiettivo nel periodo successivo, risultando mediamente pari al 5,1% nel 2022, al 2,1% nel 2023 e all'1,9% nel 2024. Le pressioni a breve termine sui prezzi hanno registrato un aumento considerevole, che ha riguardato in particolare quelle connesse al petrolio e al gas. Tali pressioni sono ritenute più durevoli del previsto e solo in parte compensate dagli effetti di freno sulla crescita esercitati dal deterioramento del clima di fiducia e dal rallentamento dell'interscambio connesso al conflitto. Ciò nonostante, in assenza di ulteriori shock al rialzo sui corsi delle materie prime, il tasso di variazione dei prezzi dei beni energetici diminuirebbe notevolmente nell'orizzonte temporale di proiezione".

Scenario di settore

Il 2021 è stato un anno altalenante dal punto di vista turistico.

Così come riportato dal report ISTAT del 12 gennaio 2022: "Il 2021 si apre con il blocco pressoché totale della stagione turistica invernale a seguito dei provvedimenti restrittivi resi necessari per contrastare la diffusione dei contagi. Il primo trimestre dell'anno segna un calo dell'81,7% degli arrivi e del 79,7% delle presenze rispetto allo stesso trimestre del 2019. In particolare, la componente estera della clientela è pressoché assente (-93,7% le presenze) mentre quella domestica rappresenta poco più del 30% delle presenze del primo trimestre 2019. La flessione è evidente anche rispetto al primo trimestre del 2020 (-70,8%), poiché la crisi del settore generata dalla pandemia si è manifestata in maniera evidente a partire da marzo 2020".

Sempre dalla ricerca emerge una crescita nel secondo trimestre rispetto allo stesso periodo del 2020.

"Gli alberghi beneficiano della ripresa degli spostamenti turistici in misura maggiore, ospitando più del doppio dei turisti in viaggio rispetto al 2020, mentre il comparto extra-alberghiero cresce del 74,5%.

Nel trimestre estivo (luglio-settembre) si osserva una sostanziale stabilità dei viaggi, dovuta principalmente alla ripresa delle vacanze lunghe, che aumentano di circa il 16% rispetto all'estate del 2020 e si riportano ai livelli del 2019. Le vacanze brevi risultano invece in calo del 23%, con performance peggiori nel mese di settembre (-43% confrontato allo stesso mese del 2020). Stabili i viaggi negli esercizi ricettivi alberghieri e nel settore extra-alberghiero rispetto all'estate precedente".

L'Osservatorio sul Turismo di Intellera Consulting riporta che dopo la stagione "nera" del 20-21, nel complesso il 21-22 si è aperto con buoni risultati per il turismo invernale: il calo di stranieri sembra essere stato almeno in parte compensato dalla domanda interna e l'inizio di stagione è stato salutato con soddisfazione nelle principali località sciistiche italiane

Eventi di rilievo avvenuti nel corso dell'esercizio

Con l'obiettivo di massimizzare l'efficienza complessiva del Gruppo in un momento complesso per il settore del turismo, la Capogruppo ha deciso a febbraio 2021, per la stagione estiva, di non riaprire 3 strutture ricettive, selezionate tra le meno performanti e in base alla concentrazione nella medesima località: in particolare sono rimaste chiuse le strutture facenti capo alle società di Fabilia Lido di Classe (Lido di Classe), Fabilia Milano Marittima 2 (Milano Marittima) e Fabilia Mare (Milano Marittima). Nell'ottica di efficientamento, le accoglienze della clientela delle 2 citate strutture di Milano Marittima sono convogliate nel Family Resort principale di Milano Marittima, che conta oltre 150 camere. Seppur con una riduzione dei ricavi in valore assoluto, la chiusura di tali strutture ha prodotto effetti positivi sulla marginalità del Gruppo a partire dal primo semestre 2021 appena concluso.

La Capogruppo in data 15 novembre 2021 ha annunciato l'ampliamento della propria catena di hotel e resort nel "Segmento Montagna" con una nuova struttura in Trentino-Alto Adige, operativa dal 4 dicembre 2021, portando a 3 il numero di strutture ricettive in tale segmento.

In particolare, la controllata Fabilia Mare S.r.l. ha sottoscritto con l'Hotel Bad Waldbrunn S.r.l. un contratto d'affitto per l'hotel a 4 stelle, situato nel comune di Monguelfo-Tesido, in provincia di Bolzano. La struttura è dotata di 23 camere per 80 posti letto complessivi, un ristorante riservato agli ospiti, un centro benessere, piscina panoramica interna, parcheggi al coperto e scoperti.

La Società ha comunicato altresì la chiusura, nell'ottica di ottimizzazione del perimetro del Gruppo, della struttura di Fabilia Cesenatico che non verrà riaperta nella stagione estiva 2022.

In data 19 novembre 2021 con un comunicato stampa la Capogruppo ha comunicato la sottoscrizione, da parte dell'Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa S.p.A. (Invitalia S.p.A.), di un prestito obbligazionario non convertibile emesso dalla controllata Fabilia Jesolo S.r.l.

Invitalia, di proprietà del Ministero dell'Economia e delle Finanze, ha messo a disposizione, grazie a programmi di sviluppo comunitari e nazionali, finanziamenti a fondo perduto in favore di imprenditori con progetti d'impresa piccoli e grandi; l'erogazione dei fondi Invitalia privilegia i settori innovativi e ad alto valore aggiunto che si basano su concreti piani di sviluppo. Il Fondo Patrimonio PMI è rivolto alle imprese che decidono di investire sul proprio rilancio: opera attraverso l'acquisto di obbligazioni o titoli di debito emessi da aziende che abbiano effettuato, dopo il 19 maggio 2020, un aumento di capitale pari ad almeno 250.000 euro. Promosso dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, il fondo ha una dotazione di 1 miliardo di euro per l'anno 2021.

Il prestito, composto da 135 titoli obbligazionari del valore nominale di 10.000 Euro cadauno, per un valore complessivo pari a Euro 1.350.000, ha rappresentato un passo importante per la stabilizzazione del Gruppo con l'obiettivo di riprendere il progetto di crescita e sviluppo delle strutture già attive.

Il prestito, che avrà scadenza nel 2027, è fruttifero di interessi, con un tasso variabile parametrato all'EURIBOR, rimborso alla pari al 100% del valore nominale di ciascun strumento finanziario, in un'unica soluzione alla data di scadenza. Il pagamento degli interessi sarà effettuato in via posticipata e con cadenza annuale.

Misure adottate per tutelare la salute di dipendenti e clienti e volte a mitigare l'impatto finanziario dell'emergenza da COVID-19

Il Gruppo anche per il 2021 ha continuato ad adottare tutti i provvedimenti in risposta all'emergenza da COVID-19.

In considerazione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, il Gruppo ha implementato presso la propria sede le misure previste dal "Protocollo condiviso di regolamentazione per il contrasto e il contenimento del Covid-19 negli ambienti di lavoro" del 14 marzo 2020, come successivamente modificato e integrato, e assunto le dovute misure cautelative, nel rispetto di quanto previsto dai Decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, dalle circolari ministeriali, dalle ordinanze della Protezione Civile, nonché dalle indicazioni diffuse dalle altre autorità presenti sul territorio.

Il Gruppo, al fine di allinearsi alle attuali disposizioni del Governo in tema di gestione delle strutture alberghiere e di garantire un'esperienza in totale sicurezza alle famiglie clienti, ha confermato il manuale "Vacanza Libera & Sicura". Il manuale descrive nel dettaglio le linee guida osservate nelle strutture gestite da Fabilia:

- Check-in e check-out: possibilità di effettuare il check-in online in modo veloce e pratico prima dell'arrivo in struttura, anche per il tramite di un contatto telefonico con il cliente una volta pronta la camera prenotata, e check-out ad orari programmati, sempre attraverso un previo contatto telefonico;
- Camere: la biancheria e l'allestimento dei letti vengono sottoposti a lavaggio a 70°, con l'utilizzo di specifici prodotti disinfettanti. Tutte le superfici, i sanitari e gli oggetti vengono sanificati con presidi medico chirurgici;

- Ambienti: gli ambienti, gli arredi e i parchi gioco vengono sanificati ogni due ore con prodotti specifici e in tutta la struttura sono presenti distributori di gel disinfettante per le mani;
- Food & drink H24: il tradizionale sistema a buffet è stato mantenuto con alcune modifiche, i piatti sono serviti a vista dai collaboratori e l'orario di servizio è stato allungato con una maggiore flessibilità e libertà nella consumazione dei pasti. Oltre a questo, è possibile consumare i pasti al proprio ombrellone grazie ad un servizio di delivery;
- Area mamme: accessibilità dell'area dedicata a mamme e bambini h24, per tutti i giorni della settimana, con disponibilità di disinfettante per le mani atossico specifico per bambini, guanti usa e getta e un set di piatti e posate usa e getta, biodegradabili. Tutti gli utensili e le attrezzature sono, inoltre, sottoposte a procedure di igienizzazione e sanificazione con cadenza oraria;
- Piscina: nelle piscine vengono adottate misure per garantire il distanziamento sociale e la sanificazione degli arredi, sottoponendo, tra l'altro, i teli mare consegnati dall'hotel a lavaggio e sanificazione con prodotti specifici. Gli ingressi sono consentiti solo fino al numero di capienza possibile;
- Spiaggia: gli ombrelloni e i lettini sono distanziati secondo le normative di legge e le attività ludiche e sportive sono effettuate a piccoli gruppi, nel rispetto delle misure di distanziamento. Tutte le attrezzature sono sanificate quotidianamente, con igienizzazione e sanificazione delle toilette ogni due ore;
- Intrattenimento e divertimento: le nursery room e il miniclub sono fruibili solo a piccoli gruppi e tutti i giochi a disposizione dei bambini vengono sanificati con prodotti atossici e ipoallergenici. Gli ambienti al chiuso vengono igienizzati e sanificati prima di ogni apertura e sono disponibili per tutti i bambini calzari usa e getta e mascherine colorate;
- Escursione all'aria aperta e tour guidati: gran parte delle attività si svolgono all'aperto. Sono privilegiate attività sportive da due a quattro partecipanti per volta (beach tennis, bocce, freccette e altri). Le attività di gruppo sono organizzate in luoghi che consentono il distanziamento tra le persone di almeno due metri, mentre le attività sedentarie vengono organizzate nel rispetto del mantenimento delle distanze di sicurezza. Inoltre, tutte le attività vengono proposte su più turni durante la giornata così da garantire la partecipazione a tutti gli ospiti.

Andamento del Gruppo

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 il Gruppo Fabilia espone un patrimonio netto negativo di Euro 4.539.075 comprensivo di una perdita di Euro 2.924.060 (pari a 4.027.394 nel 2020).

Come citato in precedenza il Gruppo opera nel settore turistico, il quale ha profondamente risentito della crisi pandemica da COVID-19. Il peggioramento complessivo di tutto il settore di appartenenza ha inciso sulla normale operatività finanziaria del Gruppo, producendo performance economiche negative anche per l'esercizio 2021, seppur in miglioramento rispetto al periodo precedente, con un effetto negativo sul patrimonio netto di Gruppo, già eroso durante l'esercizio 2020 e generando un'inevitabile tensione finanziaria manifestata durante il 2020 e continuata nel 2021.

In tale contesto, tuttavia, nonostante le legittime perplessità che si potrebbero avere circa la capacità del Gruppo di poter perseguire la propria strategia imprenditoriale e di poter continuare ad adempiere regolarmente agli impegni finanziari e commerciali assunti, considerando le ottime performances attese per la stagione estiva 2022 che è alle porte, e che vede già conseguito una gran numero di prenotazioni, si è ritenuto corretto redigere il progetto di bilancio secondo principi di continuità aziendale.

Nel processo di verifica del presupposto della continuità aziendale il Consiglio ha quindi attentamente valutato i risultati raggiunti dall'attività nell'esercizio appena concluso ed i dati confortanti relativi alle prenotazioni raccolte fino al 31 maggio inclusi nel budget 2022, approvato dal Consiglio il 13 giugno 2022.

Nella stessa adunanza del Consiglio di Amministrazione il socio di maggioranza si è impegnato, qualora fosse necessario, a garantire supporto patrimoniale. Gli Amministratori stanno finalizzando la redazione di un piano industriale che evidenzia, attraverso utili e flussi futuri, la ricostituzione del patrimonio netto eroso negli ultimi due esercizi ed il ripristino dell'equilibrio economico-finanziario del Gruppo. La continuità del Gruppo è legata al rispetto del budget 2022 ed alla finalizzazione e realizzazione del piano industriale che ad oggi rappresenta un'incertezza circa la capacità del Gruppo di continuare ad operare in condizioni di funzionamento nel lungo periodo. Gli Amministratori hanno redatto il bilancio consolidato del Gruppo adottando il presupposto della continuità aziendale valutando positivamente i dati delle prenotazioni raccolte al 31 maggio 2022 nonché l'impegno assunto da parte del socio di maggioranza a garanzia del soddisfacimento del piano tramite eventuale supporto patrimoniale.

Conto economico consolidato

Il conto economico al 31 dicembre 2021, espresso in unità di Euro, del Gruppo è il seguente:

(Valori in unità di Euro)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	7.954.548	8.319.856
Altri ricavi e proventi	830.695	735.500
Var.rim.prod.in c.so lav., finiti, sem.	-	-
VALORE DELLA PRODUZIONE	8.775.042	9.055.356
Var.rim.prod.in materie prime, sussidiarie, di consumo	419.501	(453.537)
Costi per materie prime, mat.di cons. e merci	(1.576.939)	(1.705.310)
Costi per servizi	(3.379.387)	(3.944.097)
Costi per godimento beni di terzi	(196.955)	(204.485)
Costi per il personale	(2.341.552)	(2.404.500)
Altri oneri operativi	(734.429)	(1.046.562)
COSTI OPERATIVI	(7.809.762)	(9.758.491)
MARGINE OPERATIVO LORDO	975.481	(703.135)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.691.746)	(3.668.648)
RISULTATO OPERATIVO	(1.716.265)	(4.371.784)
PROVENTI / (ONERI) FINANZIARI	(625.082)	280.092
RISULTATO ANTE IMPOSTE	(2.341.347)	(4.091.692)
Imposte sul Reddito d'Esercizio	(582.713)	64.298
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	(2.924.060)	(4.027.394)

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività:

Indice	Descrizione	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
ROE netto	Risultato netto / Mezzi propri	64%	249%
ROE lordo	Risultato lordo / Mezzi propri	52%	44%
ROI	Risultato operativo / Capitale investito	(108%)	(122%)
ROS	Risultato operativo / Ricavi delle vendite	(22%)	(53%)

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Nell'esercizio 2021 il valore della produzione ammonta ad Euro 8.785.243 contro Euro 9.055.356 del 2020 (-3%). Tale decremento è frutto del periodo di lock-down che ha comportato la chiusura forzata delle strutture ricettive relative al segmento montagna nei mesi di gennaio-febbraio-marzo e della chiusura di tre delle strutture turistico ricettive situate in località marittime.

Il segmento mare ha comunque registrato un aumento di fatturato pari al 2% rispetto all'esercizio precedente, segnale della lenta ripresa nel 2021 del settore turistico per effetto della campagna di vaccinazione e del calo dei contagi sul territorio italiano.

Margine operativo lordo

Il margine operativo lordo (EBITDA) al 31 dicembre 2021 risulta positivo per Euro 975.481, in aumento rispetto al 31 dicembre 2020 quando ammontava ad Euro -703.135. Come sopra esposto, seppur con una riduzione dei ricavi in valore assoluto, la chiusura di 3 delle 10 strutture turistico ricettive meno performanti ha prodotto un efficientamento dei costi e migliorato la marginalità del Gruppo.

Risultato operativo

Il risultato operativo (EBIT) risulta negativo per Euro 1.716.265 contro Euro 4.371.784 (negativo) del corrispondente periodo 2020. Gli ammortamenti del periodo ammontano ad Euro 2.481.467 di cui Euro 2.041.808 per diritti d'uso. Questi ultimi sono diminuiti a seguito della chiusura di 3 degli alberghi gestiti dalle società del Gruppo con la conseguente assenza degli ammortamenti per diritti d'uso di tali strutture per il 2021.

Risultato prima delle imposte

Il saldo fra oneri e proventi finanziari risulta pari ad Euro -625.082 e porta il Gruppo ad un risultato negativo ante imposte di Euro 2.341.347. Si segnala che fra i proventi finanziari ci sono le riduzioni degli affitti 2021 rispetto a quanto concordato contrattualmente. Tale voce è riferibile principalmente alla contabilizzazione dei benefici riferibili alla riduzione temporanea dei canoni di affitto, richiesti a seguito degli effetti negativi della pandemia sulle performance aziendali. In particolare, sono state contabilizzate al 31 dicembre 2021 le riduzioni accordate a detta data. Fra gli oneri finanziari sono presenti gli oneri relativi alla rinegoziazione e nuova attualizzazione dei flussi di cassa attesi dal piano di rimborso definito con il Gruppo riconducibile alla società HDP1 S.r.l.

Utile attribuibile agli azionisti della controllante

Il bilancio al 31 dicembre 2021 espone un risultato negativo dopo le imposte pari ad Euro 2.924.060 in miglioramento del 27%. Come segnalato in precedenza il bilancio risente dei minori ricavi maturati a seguito della pandemia.

Informativa di settore

L'applicazione dell'IFRS 8 - Settori operativi è obbligatoria a partire dal 1° gennaio 2009. Il principio richiede che i settori operativi siano identificati sulla base del sistema di reportistica interno che il vertice aziendale utilizza per allocare le risorse e per valutare le performance.

I servizi offerti dal Gruppo non presentano, relativamente alle loro caratteristiche economiche e finanziarie, elementi significativamente differenti tra di loro in termini di natura del servizio, natura del processo produttivo, canali di distribuzione, tipologia di clientela. Quindi la suddivisione richiesta dal principio contabile risulta, alla luce dei requisiti richiesti dal paragrafo 12 del principio, non necessaria perché ritenuta di scarsa informativa per il lettore del bilancio.

Si riportano di seguito le informazioni relative a quanto richiesto dell'IFRS 8, paragrafi 32-33.

In particolare, con riguardo alla ripartizione per area geografica dei ricavi si precisa che si tratta di servizi resi esclusivamente in Italia, pertanto si omette la suddivisione degli stessi per area geografica.

Poiché il Gruppo svolge la propria attività tramite società che gestiscono singolarmente, sulla base di contratti di locazione o affitto di lungo termine, strutture in località marittime o montane, si ritiene utile riportare i ricavi suddivisi per segmento mare e per segmento montagna:

(Valori in unità di Euro)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020	Variazione	Variazione %
Segmento mare	7.099.114	6.977.222	121.892	2%
Segmento montagna	855.433	1.342.634	(487.201)	(36%)
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.954.548	8.319.856	(365.308)	(4%)

L'esercizio 2021 vede un decremento pari al 36% dei ricavi relativi al segmento montagna. Il fermo degli impianti sciistici per la stagione invernale 2020-2021 a causa del perdurare della pandemia, con la conseguente chiusura delle strutture turistico ricettive gestite da Fabilia Trentino e Fabilia Madesimo, ha prodotto l'azzeramento del fatturato relativo al segmento montagna nel primo semestre dell'anno, le quali hanno operato solo durante l'estate e nel mese di dicembre 2021.

Tuttavia, si osserva un incremento pari al 2% del fatturato relativo al segmento mare, nonostante la chiusura di 3 delle strutture turistico ricettive situate in località marittime. Grazie alla campagna vaccinale ed al progressivo attenuarsi delle restrizioni governative la ripresa del settore turistico si è fatta più concreta durante la stagione estiva 2021.

La società Fabilia Mare, che nel 2020 gestiva un hotel situato a Milano Marittima, durante il 2021 ha operato per il solo mese di dicembre a seguito dell'apertura della nuova struttura Fabilia Monguelfo.

Stato patrimoniale consolidato riclassificato

Lo stato patrimoniale riclassificato, espresso in Euro, del Gruppo al 31 dicembre 2021 è il seguente:

(Valori in unità di Euro)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Crediti commerciali	621.130	916.164
Rimanenze	419.501	-
Debiti commerciali	(3.969.982)	(4.201.856)
CCN operativo	(2.282.920)	(3.285.692)
Altri crediti correnti	698.548	1.565.663
Crediti tributari	1.200.828	1.431.395
Altri debiti correnti	(2.152.784)	(1.227.764)
Debiti tributari	(762.663)	(325.205)
Capitale circolante netto	(3.945.423)	(1.841.603)
Immobilizzazioni materiali	750.969	882.618
Immobilizzazioni immateriali	407.315	592.306
Attività per diritti d'uso	2.785.605	1.876.511
Partecipazioni	3.902	3.902
Altre attività non correnti	1.839.984	2.074.692
Attivo immobilizzato	5.787.775	5.430.029
Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	(3.674)	(5.123)
Passività fiscali per imposte differite	-	(9.812)
Accantonamenti	(243.657)	-
CAPITALE INVESTITO NETTO	1.595.021	3.573.492
Capitale sociale	158.000	158.000
Riserva sovrapprezzo azioni	1.620.000	1.620.000

Riserva legale	15.721	15.721
Altre riserve	(315.155)	(315.155)
Utili/(perdite) esercizi precedenti	(3.093.581)	933.813
Risultato di esercizio	(2.924.060)	(4.027.394)
Patrimonio netto	(4.539.075)	(1.615.015)
Disponibilità liquide	(1.160.600)	(410.710)
Passività finanziarie non correnti	2.464.814	1.144.504
Passività finanziarie correnti	1.399.639	1.668.788
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA SENZA IFRS 16	2.703.854	2.402.582
Passività non correnti per diritti d'uso	964.339	688.125
Passività correnti per diritti d'uso	2.465.904	2.097.801
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	6.134.098	5.188.507
PATRIMONIO NETTO E INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	1.595.021	3.573.492

Capitale circolante netto

Il capitale circolante netto risulta influenzato principalmente dai debiti commerciali che al 31 dicembre 2021 ammontano ad Euro 3.969.982 e dagli altri debiti correnti, pari ad Euro 2.152.784. I debiti commerciali risultano in diminuzione rispetto al 31 dicembre 2020, il Gruppo ha rimborsato parte del debito aperto alla fine dello scorso esercizio. Cresce invece lo scaduto relativo ai debiti verso istituti previdenziali e tributari.

Attivo immobilizzato

L'attivo immobilizzato al 31 dicembre 2021 ammonta ad Euro 5.787.775 e risulta in aumento rispetto alla fine dell'esercizio 2020. Sebbene sia stato deciso di non rinnovare la gestione di 3 delle 10 strutture turistico ricettive operative al 31 dicembre 2020, il cui corrispondente valore per diritti d'uso erano pari a zero, sono stati rinnovati i contratti di affitto di alcune società del Gruppo, producendo un incremento dei diritti d'uso al 31 dicembre 2021.

Patrimonio netto

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2021 risulta negativo di Euro 4.539.075, mentre al 31 dicembre 2020 risultava negativo per Euro 1.615.015. Il peggioramento complessivo di tutto il settore di appartenenza ha inciso sulla normale operatività finanziaria del Gruppo, producendo performance economiche negative anche per l'esercizio 2021, seppur in miglioramento rispetto al periodo precedente, con un effetto negativo sul patrimonio netto di Gruppo, già eroso durante l'esercizio 2020.

Posizione finanziaria netta

La composizione dell'indebitamento finanziario netto, indicatore alternativo di performance, è il seguente:

(Valori in unità di Euro)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
A Disponibilità liquide	(1.160.600)	(410.710)
B Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-
C Altre attività finanziarie correnti	-	-
D Liquidità (A + B + C)	(1.160.600)	(410.710)
E Debito finanziario corrente	3.269.123	3.399.566
F Parte corrente del debito finanziario non corrente	596.421	367.023
G Indebitamento finanziario corrente (E + F)	3.865.544	3.766.589
H Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	2.704.944	3.355.879
I Debito finanziario non corrente	1.172.671	1.144.504
J Strumenti di debito	1.292.143	-
K Debiti commerciali e altri debiti non correnti	964.339	688.125

L	Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	3.429.154	1.832.629
M	Totale indebitamento finanziario (H + L)	6.134.098	5.188.507

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 dicembre 2021 si attesta ad Euro 6.134.098. Si segnala che Euro 3.430.243 si riferiscono a debiti finanziari derivanti dall'applicazione dell'IFRS16. L'indebitamento finanziario netto non comprensivo dell'effetto dell'IFRS16 è pari ad Euro 2.703.855.

Indicatori di Solidità

L'analisi di solidità patrimoniale ha lo scopo di studiare la capacità del Gruppo di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine. Tale capacità dipende:

- dalla modalità di finanziamento degli impieghi a medio-lungo termine;
- dalla composizione delle fonti di finanziamento.

Con riferimento al primo aspetto, considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

Indice	Descrizione	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Margine primario di struttura	Mezzi propri - Attivo fisso	(14.427.456)	(7.045.044)
Quoziente primario di struttura	Mezzi propri / Attivo fisso	(78%)	(30%)
Margine secondario di struttura	Mezzi propri + Passività non correnti - Attivo fisso	(6.650.366)	(5.197.481)
Quoziente secondario di struttura	(Mezzi propri + Passività non correnti) / Attivo fisso	(15%)	4%

Indicatori di Solvibilità

L'analisi di solvibilità ha lo scopo di studiare la capacità del Gruppo di mantenere l'equilibrio finanziario nel breve termine, ossia di riuscire a fronteggiare le uscite attese nel breve termine (passività corrente) con la liquidità esistente (liquidità immediate) e le entrate attese per il breve periodo (liquidità differite).

Considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

Indice	Descrizione	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Margine di disponibilità	Attività correnti - Passività correnti	(6.470.317)	(5.197.481)
Quoziente di disponibilità	Attività correnti / Passività correnti	39%	45%
Margine di tesoreria	Liquidità immediate + Liquidità differite - Passività correnti	(6.889.818)	(5.197.481)
Quoziente di tesoreria	(Liquidità immediate + Liquidità differite) / Pass. correnti	37%	32%

Attività di ricerca e sviluppo

Si segnala che nel 2021 non risulta alcuna attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti infragruppo e con parti correlate

Per quanto concerne le operazioni effettuate con parti correlate, ivi comprese le operazioni infragruppo, si precisa che le stesse non sono qualificabili né come atipiche né come inusuali, rientrando nel normale corso di attività delle società del Gruppo. Dette operazioni sono regolate a condizioni di mercato, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e servizi prestati.

Le informazioni sui rapporti con parti correlate sono presentate nelle Note esplicative al Bilancio Consolidato all'interno del paragrafo "Operazioni con parti correlate".

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

Al 31 dicembre 2021 la Società non possiede, nemmeno per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona, azioni proprie, né quote di società controllanti. Si segnala che inoltre, nel corso dell'esercizio, la Società non ha acquisito o alienato, nemmeno per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona, azioni proprie, né quote di società controllanti.

Strumenti finanziari

Con riferimento alle informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, qualora rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria, si evidenzia che il Gruppo non opera attraverso l'utilizzo di tali strumenti.

Informazioni attinenti all'ambiente ed al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

Personale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 non si sono verificate morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio 2021 non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio 2021 non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui le società del Gruppo sono state dichiarate definitivamente responsabili.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio 2021 non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui le società del Gruppo sono state dichiarate colpevoli in via definitiva.

Nel corso dell'esercizio 2021 al nostro Gruppo non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Esposizione a rischi ed incertezze

Al solo scopo di una migliore valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio, di seguito sono fornite una serie di informazioni volte a fornire indicazioni circa l'esposizione ai principali rischi ed incertezze ai quali il Gruppo è esposto nello svolgimento della propria attività:

Rischi connessi a fenomeni epidemici/pandemici

Il Gruppo è esposto al rischio derivante da un calo delle prenotazioni e/o cancellazioni delle stesse da parte dei clienti, come conseguenza dell'emergenza dovuta a fenomeni epidemici quali, in particolare, quello legato alla repentina diffusione del Covid-19, per il quale non è possibile escludere che tale fenomeno possa tornare a inasprirsi.

Il Gruppo, al fine di facilitare l'accesso alle vacanze alle famiglie in temporanea difficoltà economica, soprattutto in questo difficile periodo, ha siglato collaborazioni con operatori del settore specializzate nel credito al consumo. Le partnership prevedono che i clienti possano pagare la propria vacanza a rate, a fronte di un finanziamento erogato a loro favore senza interessi.

Rischi connessi a fenomeni di stagionalità

L'industria del turismo è tradizionalmente caratterizzata da un'elevata stagionalità dei ricavi. Il Gruppo, che opera quasi esclusivamente nei confronti della clientela italiana abitualmente orientata a concentrare

le proprie vacanze nel periodo estivo dell'anno, è esposta in modo significativo al rischio di stagionalità legato al verificarsi di condizioni meteorologiche non favorevoli. Fanno eccezione le strutture alberghiere del Gruppo situate in località montane dove l'attività si estende anche durante i mesi invernali con particolare picco in corrispondenza delle festività natalizie.

Rischi connessi all'eventuale mancato rinnovo dei contratti di affitto con le strutture alberghiere in gestione

Nell'ambito della propria attività il Gruppo gestisce strutture alberghiere di proprietà di terzi sulla base di specifici contratti di affitto di azienda o di ramo di azienda di durata mediamente triennale, che prevedono clausole standard per tale tipologia di contratti, quali, ad esempio, l'obbligo di stipulare una polizza assicurativa relativa all'immobile da parte dell'affittuaria, la prestazione di specifiche garanzie a tutela del concedente. L'eventuale disdetta, il mancato rinnovo o il possibile recesso dai contratti di affitto, o il venir meno delle polizze assicurative relative agli immobili senza che il Gruppo riesca a provvedere alternativamente, comporterebbe l'obbligo di rilascio degli immobili, con conseguente impatto negativo derivante dall'inevitabile interruzione dell'attività e dalla perdita degli investimenti effettuati.

Fatti di rilievo intervenuti dopo il 31 dicembre 2021

In data 19 gennaio 2022 la Società ha comunicato l'ampliamento della propria catena di hotel & resort, con una nuova struttura nel cuore delle terme Euganee.

Nel dettaglio, la controllata Fabilia Jesolo S.r.l. ha sottoscritto con Hotel Terme Augustus S.r.l. un contratto d'affitto - dalla durata di tre anni - per la gestione dell'Hotel Augustus, che è stato rinominato in Fabilia Montegrotto Terme. La struttura, aperta a Pasqua 2022 rappresenta il primo family hotel termale d'Italia.

Dal 25 gennaio 2022 il Gruppo ha inoltre incrementato il proprio segmento mare, con l'ingresso dell'Hotel Arizona a Bellaria-Igea Marina.

Tale struttura sarà gestita dalla società Fabilia Jesolo S.r.l., la quale ha sottoscritto con Arizona S.r.l. un contratto d'affitto valido per la stagione estiva 2022. La Società comunica altresì la possibilità di rinnovo discrezionale del contratto per un'ulteriore annualità.

La struttura, che aprirà il prossimo 11 giugno, dispone di 125 camere, per un totale di 265 posti letto, di ristorante, piscina con acquascivolo, sauna, un'ampia terrazza con solarium e parcheggio interno. Inoltre, è dotata di attrezzature e spazi adeguati all'intrattenimento e alle attività dei bambini e delle famiglie ospiti.

In seguito alle recenti acquisizioni, Fabilia Group conta ad oggi 9 hotel, di cui 5 al mare, 3 in montagna e un nuovo hotel termale, per un totale di 754 camere che portano il Gruppo a gestire un numero di stanze superiore a quello del 2020, anno della quotazione sul segmento Euronext Growth Milan (ex AIM).

Si segnala che il gruppo ha presentato un'offerta per prendere in affitto l'hotel Lido di Alba Adriatica in Abruzzo con 130 camere.

Nell'ottica di migliorare il controllo interno e dotare il gruppo di un adeguato assetto organizzativo per la migliore gestione dello sviluppo futuro si sta provvedendo ad internalizzare la contabilità generale e la contabilità dei costi. Parallelamente è iniziato un progetto per l'impostazione di un migliore e più adeguato controllo di gestione.

Si segnala che il 24 febbraio 2022 è scoppiato il conflitto Russia - Ucraina, che ha comportato una serie di processi sanzionatori nei confronti della Russia. Tali sanzioni inevitabilmente comporteranno degli effetti sull'economia mondiale. Al momento, l'attività del Gruppo Fabilia non sta subendo gli effetti diretti di tali sanzioni poiché di fatto, l'azienda non opera sul mercato russo, non ha clienti russi, bielorusi od ucraini, né compaiono fornitori strategici russi, bielorusi od ucraini.

Trattandosi di un evento "eccezionale" non prevedibile al 31 dicembre 2021, è da considerarsi come un fatto successivo e non comporta una variazione dei valori di bilancio, ne è in ogni caso richiesta una opportuna informativa.

In data 16 maggio 2022 il gruppo ha comunicato al mercato che a seguito delle dimissioni dal ruolo di Investor Relations Manager del Consigliere Mattia Casadio, l'incarico è stato assunto dal Presidente e fondatore Mattia Bastoni, anche allo scopo di aumentare la presenza verso il mercato.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il patrimonio del Gruppo presenta un saldo negativo per Euro 4.539.075 milioni. L'effetto è ascrivibile alla perdita del periodo pari ad Euro 2,9 milioni, sommandosi con la perdita registrata al 31 dicembre 2020, la quale aveva già eroso la totalità dei mezzi propri del Gruppo. La perdita è imputabile al perdurare anche per l'esercizio 2021 degli effetti negativi derivanti dalla pandemia da COVID-19.

Tuttavia, alla luce della effettiva contrazione della pandemia registratasi nel corso del 2022 e dell'ottimo andamento delle prenotazioni già acquisite per la stagione estiva 2022, le prospettive per il futuro fanno ben sperare verso un ritorno, ancorché graduale e lento, verso la normalità.

In considerazione di quanto esposto, pertanto, gli Amministratori ritengono che sussistano le condizioni per poter ripristinare nel medio termine l'equilibrio economico e finanziario.

Ringraziamo per la fiducia accordataci e siamo confidenti in una ripresa del settore e del gruppo.

Milano Marittima (RA), 13 giugno 2022



Stato Patrimoniale - Consolidato

(Valori in unità di Euro)		31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
ATTIVO			
Concessioni, Licenze, Marchi e diritti		1.977	2.208
Altre attività immateriali		405.338	590.098
Immobilizzazioni immateriali	1	407.315	592.306
Impianti e macchinari		11.156	11.044
Attrezzature		211.614	221.483
Altre attività materiali		528.199	650.090
Immobilizzazioni materiali	2	750.969	882.618
Attività per diritti d'uso (ROU)	3	2.785.605	1.876.511
Partecipazioni		3.902	3.902
Depositi cauzionali		6.277	6.979
Crediti finanziari		1.786.223	1.561.738
Imposte anticipate		47.484	505.975
Altre attività	4	1.843.886	2.078.594
ATTIVITA' NON CORRENTI		5.787.775	5.430.029
Rimanenze	5	419.501	-
Crediti commerciali	6	621.130	916.164
Crediti tributari	7	1.200.828	1.431.395
Disponibilità liquide	8	1.160.600	410.710
Altri crediti	9	698.548	1.565.663
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI		4.100.606	4.323.933
Attività disponibili per la vendita		-	-
TOTALE ATTIVITA'		9.888.381	9.753.962
PASSIVO			
Capitale sociale		158.000	158.000
Riserva sovrapprezzo azioni		1.620.000	1.620.000
Riserva legale		15.721	15.721
Altre riserve		(315.155)	(315.155)
Utili/(perdite) esercizi precedenti		(3.093.581)	933.813
Risultato di esercizio		(2.924.060)	(4.027.394)
PATRIMONIO NETTO	10	(4.539.075)	(1.615.015)
Accantonamenti	12	243.657	-
Imposte differite		-	9.812
Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	13	3.674	5.123
Passività finanziarie	14	3.429.154	1.832.629
PASSIVITA' NON CORRENTI		3.676.484	1.847.563
Debiti commerciali	15	3.969.982	4.201.856
Debiti tributari	16	762.663	325.205
Passività finanziarie	17	3.865.544	3.766.588
Altri debiti	18	2.152.784	1.227.764
PASSIVITA' CORRENTI		10.570.923	9.521.414
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		9.888.381	9.753.962

Conto Economico - Consolidato

(Valori in unità di Euro)		31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI		7.954.548	8.319.856
Altri ricavi e proventi		830.695	735.500
Var.rim.prod.in c.so lav., finiti, sem.		-	-
VALORE DELLA PRODUZIONE	19	8.785.243	9.055.356
Var.rim.prod.in materie prime, sussidiarie, di consumo		419.501	(453.537)
Costi per materie prime, mat.di cons. e merci		(1.576.939)	(1.705.310)
Costi per servizi		(3.379.387)	(3.944.097)
Costi per godimento beni di terzi		(196.955)	(204.485)
Costi per il personale		(2.341.552)	(2.404.500)
Altri oneri operativi		(734.429)	(1.046.562)
Totale costi operativi	20	(7.809.762)	(9.758.491)
MARGINE OPERATIVO LORDO		975.481	(703.135)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali		(157.024)	(236.632)
Ammortamento immobilizzazioni materiali		(282.635)	(573.621)
Ammortamento diritti d'uso (ROU)		(2.041.808)	(2.858.395)
Svalutazione di immobilizzazioni		(46.014)	-
Accantonamenti		(164.265)	-
RISULTATO OPERATIVO		(1.716.265)	(4.371.784)
Proventi finanziari		243.763	477.641
Oneri finanziari		(868.845)	(197.549)
Totale Proventi/(Oneri) finanziari	21	(625.082)	280.092
Proventi/(Oneri) da partecipazioni	22	-	-
RISULTATO ANTE IMPOSTE		(2.341.347)	(4.091.692)
Imposte sul Reddito d'Esercizio	23	(582.713)	64.298
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO		(2.924.060)	(4.027.394)

Conto Economico Complessivo - Consolidato

(Valori in unità di Euro)		31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		(2.924.060)	(4.027.394)
Utili (perdite) attuariali dei piani a benefici definiti		-	-
Effetto fiscale relativo agli Altri utili/(perdite) che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) d'esercizio		-	-
Totale altri utili/(perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) d'esercizio, al netto dell'effetto fiscale		-	-
Differenze di cambio da conversione delle gestioni estere		-	-
Variazione netta della riserva di cash flow hedge		-	-
Effetto fiscale relativo agli Altri utili/(perdite) che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) d'esercizio		-	-
Totale altri utili/(perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) d'esercizio, al netto dell'effetto fiscale		-	-

Totale altre componenti del conto economico complessivo al netto degli effetti fiscali	-	-
Totale risultato complessivo del periodo	(2.924.060)	(4.027.394)
Azionisti della Capogruppo	(2.924.060)	(4.027.394)
Azionisti di minoranza	-	-

Rendiconto Finanziario - Consolidato

(Valori in unità di Euro)		31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE INIZIO ESERCIZIO		410.710	373.586
Risultato del periodo prima delle imposte		(2.341.347)	(4.091.692)
Ammortamenti e svalutazioni		2.691.744	3.668.648
Accantonamento (+) / utilizzo (-) fondi a lungo termine e TFR		(1.449)	(160.149)
Imposte corrisposte sul reddito		134.034	(24.781)
Proventi (-) e oneri finanziari (+)		625.082	280.092
Variazione nelle attività e passività operative		831.570	(21.142)
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (IMPIEGATE) / DERIVANTI DALL' ATTIVITA' OPERATIVA	24	1.939.636	(324.243)
Acquisizioni (-) / Alienazioni (+) immobilizzazioni immateriali		(18.046)	(30.008)
Acquisizioni (-) / Alienazioni (+) immobilizzazioni materiali		(150.986)	(452.602)
Acquisizioni (-) / Alienazioni (+) attività per diritti d'uso		(2.950.902)	(1.659.079)
Investimenti (-) / Disinvestimenti (+) e Svalutazioni		234.708	334.711
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (IMPIEGATE) / DERIVANTI DALL' ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	25	(2.885.225)	(1.806.977)
Altre variazioni delle riserve e utili a nuovo di patrimonio netto		-	1.412.845
Distribuzione dividendi		-	-
Incassi (+) / rimborsi (-) debiti finanziari		1.052.252	1.737.589
Incassi (+) / rimborsi (-) debiti per diritti d'uso		643.228	(982.090)
Decrementi (+) / incrementi (-) crediti finanziari		-	-
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (IMPIEGATE) / DERIVANTI DALL' ATTIVITA' FINANZIARIA	26	1.695.480	2.168.344
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE FINE ESERCIZIO		1.160.600	410.710

Prospetto di Patrimonio Netto - Consolidato

(Valori in unità di Euro)	1° gennaio 2021	Destinazione risultato	Altri movimenti	Risultato d'esercizio	31 dicembre 2021
Capitale sociale	158.000	-	-	-	158.000
Riserva sovrapprezzo azioni	1.620.000	-	-	-	1.620.000
Riserva legale	15.721	-	-	-	15.721
Altre riserve	(315.155)	-	-	-	(315.155)
Utili/(perdite) esercizi precedenti	933.813	(4.027.394)	-	-	(3.093.581)
Risultato di esercizio	(4.027.394)	4.027.394	-	(2.924.060)	(2.924.060)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	(1.615.015)	-	-	(2.933.472)	(4.539.075)



Note esplicative

Informazioni generali

Il Gruppo Fabilia Hotels & Resorts opera nel settore dell'*hotellerie* ed è attivo nella gestione di strutture alberghiere sulla base di un format dedicato alle famiglie in vacanza.

Leader nel mercato "family" grazie al proprio modello di business, denominato "only family with kids" con formula "all inclusive", dedicato esclusivamente a famiglie con bambini e ragazzi da 0 a 16 anni, il Gruppo è a capo della più grande catena alberghiera italiana attiva nel settore di riferimento.

La Capogruppo Fabilia Group S.p.A., fondata nel 2013 e basata a Milano Marittima, svolge la propria attività attraverso le società controllate che gestiscono singolarmente, sulla base di contratti di locazione o affitto di lungo termine, strutture in località marittime o montane. In questo modo il Gruppo è caratterizzato da una forte presenza sul territorio nazionale, contando nel 2021 7 strutture in 6 regioni per un totale di circa 450 camere.

Il presente bilancio consolidato comprende i bilanci della Capogruppo Fabilia Group S.p.A. e delle sue controllate. È costituito dallo Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario, Prospetto delle Variazioni di Patrimonio Netto e dalle presenti Note Esplicative.

Il bilancio consolidato e le presenti Note Esplicative sono redatti in unità di Euro. All'interno del perimetro di consolidamento non vi sono bilanci espressi in valuta estera.

Dichiarazione di conformità e criteri di redazione

In ottemperanza all'art. 3 del d.lgs. 38/2005 del 28 febbraio 2005 il presente bilancio consolidato è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS). Le Note esplicative al bilancio consolidato sono state redatte in conformità ai principi IAS/IFRS e, dove applicabili, dal Codice Civile. In coerenza con il documento di bilancio del precedente esercizio, alcune informazioni sono contenute nella Relazione del Consiglio di Amministrazione (Relazione sulla Gestione).

Ove non diversamente indicato nei criteri di valutazione descritti di seguito, il presente bilancio consolidato è stato redatto in conformità al principio del costo storico.

I criteri di valutazione sono stati applicati uniformemente da tutte le società del Gruppo.

Principi di consolidamento

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2021 include il bilancio della Capogruppo Fabilia Group S.p.A. e quelli delle società nelle quali la società possiede direttamente il controllo.

Qualora necessario, sono effettuate rettifiche ai bilanci delle imprese controllate per allineare i criteri contabili utilizzati a quelli adottati dal Gruppo.

Il consolidamento viene effettuato con il metodo dell'integrazione globale. I criteri adottati per l'applicazione di tale metodo sono principalmente i seguenti:

- il valore contabile delle partecipazioni, detenute dalla Capogruppo o dalle altre società oggetto di consolidamento, è stato eliminato contro il relativo patrimonio netto al 31 dicembre 2021 a fronte dell'assunzione delle attività e delle passività delle società partecipate;

- la differenza tra il costo di acquisizione ed il patrimonio netto delle società partecipate alla data di consolidamento viene distribuita, qualora esistente ed ove possibile, alle attività e passività delle partecipate e, per l’eventuale parte residua, ad avviamento.
- vengono eliminate le operazioni significative avvenute tra società consolidate, così come le partite di credito e debito e gli utili non ancora realizzati nei confronti dei terzi derivanti da operazioni compiute fra società del Gruppo, al netto dell’eventuale effetto fiscale.

Controllate

Le controllate sono le entità sottoposte al controllo della Società. Il controllo è il potere di determinare, direttamente o indirettamente, le politiche finanziarie e gestionali di un’entità al fine di ottenere i benefici derivanti dalle sue attività. I bilanci delle controllate sono consolidati a partire dalla data in cui inizia il controllo fino alla data in cui il controllo cessa.

L’acquisizione delle controllate viene contabilizzata secondo il metodo dell’acquisto. Il costo dell’acquisizione è determinato quale somma del *fair value* delle attività cedute, delle azioni emesse e delle passività assunte alla data di acquisizione, più i costi direttamente attribuibili all’acquisizione. L’eventuale eccedenza del costo dell’acquisizione, rispetto alla quota d’interessenza dell’acquirente nel *fair value* netto delle attività, passività e passività potenziali identificabili della controllata acquisita, viene contabilizzata come avviamento.

Nel caso in cui la quota d’interessenza dell’acquirente nel *fair value* netto delle attività, passività e passività potenziali identificabili della controllata acquisita ecceda il costo dell’acquisizione, la differenza è rilevata immediatamente a conto economico.

I saldi, le operazioni, i ricavi e i costi infragruppo non realizzati, vengono eliminati nel consolidamento.

Inoltre, le operazioni di aggregazione aziendale infragruppo sono state contabilizzate mantenendo il valore d’iscrizione delle attività e passività pari a quello già registrato nel bilancio consolidato.

Entità che redige il bilancio consolidato

Fabilia Group S.p.A. (di seguito anche la “Società”) è una società di diritto italiano, con sede legale in Milano Marittima (RA), in via VI Traversa Pineta 16 a cui fa capo il Gruppo Fabilia Hotels & Resorts. Il sito internet della Società è il seguente: corporate.fabilia.com.

La Società risulta quotata al sistema multilaterale di negoziazione “Euronext Growth Milan” (già “AIM Italia”) organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. dallo scorso 11 agosto 2020.

Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati del Gruppo Fabilia Hotels & Resorts includono i saldi relativi alla Capogruppo Fabilia Group S.p.A. e alle società controllate.

Si riporta di seguito l’elenco delle imprese consolidate con il metodo integrale:

Società	Sede	Cap. sociale	Part. diretta	Part. indiretta
Società consolidate con il metodo dell’integrazione globale				
Fabilia Gargano S.r.l.	Vico del Gargano (FG)	10.000	100%	-
Fabilia Jesolo S.r.l.	Jesolo (VE)	10.000	2%	98%

Fabilia Lido di Classe S.r.l.	Ravenna (RA)	10.000	100%	-
Fabilia Mare S.r.l.	Cervia (RA)	10.000	100%	-
Fabilia Milano Marittima S.r.l.	Cervia (RA)	10.000	100%	-
Fabilia Milano Marittima 2 S.r.l.	Cervia (RA)	10.000	100%	-
Fabilia Cesenatico S.r.l.	Cesenatico (FC)	10.000	100%	-
Fabilia Trentino S.r.l.	Cervia (RA)	5.000	100%	-
Fabilia Madesimo S.r.l.	Madesimo (SO)	10.000	100%	-
Fabilia Marotta S.r.l.	Mondolfo (PU)	10.000	100%	-
Fabilia Folgaria S.r.l.	Cervia (RA)	10.000	100%	-

Schemi di bilancio

Nell'ambito delle scelte consentite dallo IAS 1 per la presentazione della propria situazione economica e patrimoniale, il Gruppo ha optato per uno schema di stato patrimoniale che prevede la suddivisione tra attività e passività correnti e non correnti e per uno schema di conto economico basato sulla classificazione dei costi per natura, ritenuto maggiormente rappresentativo delle dinamiche aziendali. All'interno del conto economico, come risultati intermedi, sono esposti il Margine Operativo Lordo ed il Risultato Operativo, indicatori ritenuti rappresentativi delle performances aziendali. Per l'esposizione del rendiconto finanziario è utilizzato lo schema "indiretto".

Valutazione sul presupposto della continuità aziendale

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 il Gruppo Fabilia espone un patrimonio netto negativo di euro 4.539.075 comprensivo di una perdita di euro 2.924.060 (Euro 4.027.394 al 31 dicembre 2020).

Come citato in precedenza e come ampiamente descritto all'interno della Relazione sulla Gestione, il Gruppo opera nel settore turistico, il quale ha profondamente risentito nel biennio 2020 - 2021 della crisi pandemica da COVID-19.

Il peggioramento complessivo di tutto il settore di appartenenza ha inciso sulla normale operatività economica e finanziaria del Gruppo, producendo performance economiche negative anche per il 2021, con un effetto negativo sul patrimonio netto di Gruppo, già eroso durante l'esercizio 2020, e generando un'inevitabile tensione finanziaria manifestatasi durante il 2020 e continuata nel 2021.

Nel processo di verifica del presupposto della continuità aziendale il Consiglio ha quindi attentamente valutato i risultati raggiunti dall'attività nell'esercizio appena concluso ed i dati confortanti relativi alle prenotazioni raccolte fino al 31 maggio inclusi nel budget 2022, approvato dal Consiglio il 13 giugno 2022. Nella stessa adunanza del Consiglio di Amministrazione il socio di maggioranza si è impegnato, qualora fosse necessario, a garantire supporto patrimoniale. Gli Amministratori stanno finalizzando la redazione di un piano industriale che evidenzia, attraverso utili e flussi futuri, la ricostituzione del patrimonio netto eroso negli ultimi due esercizi ed il ripristino dell'equilibrio economico-finanziario del Gruppo. La continuità del Gruppo è legata al rispetto del budget 2022 ed alla finalizzazione e realizzazione del piano industriale che ad oggi rappresenta un'incertezza circa la capacità del Gruppo di continuare ad operare in condizioni di funzionamento nel lungo periodo. Gli Amministratori hanno redatto il bilancio consolidato del Gruppo adottando il presupposto della continuità aziendale valutando positivamente i dati delle prenotazioni raccolte al 31 maggio 2022 nonché l'impegno assunto da parte del socio di maggioranza a garanzia del soddisfacimento del piano tramite eventuale supporto patrimoniale.

Criteri di valutazione

I principi contabili e i principi di consolidamento adottati nella redazione della presente relazione finanziaria sono coerenti con quelli applicati per la redazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2020, tenuto anche conto di quanto di seguito esposto relativamente ai nuovi principi contabili, agli emendamenti e alle interpretazioni applicabili dal 1° gennaio 2021.

Nuovi principi ed interpretazioni omologati dall'UE da adottare obbligatoriamente a partire dai bilanci degli esercizi che iniziano dal 1° gennaio 2021

Modifiche a IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 - Riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse - Fase 2

Con il regolamento (UE) 2021/25 del 13 gennaio 2021, l'UE ha omologato il documento *“Riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse - Fase 2 (Modifiche all'IFRS 9, allo IAS 39, all'IFRS 7, all'IFRS 4 e all'IFRS 16)”*.

Nell'agosto 2020, lo IASB ha emesso delle modifiche all'IFRS9, allo IAS 39, all'IFRS 7, all'IFRS4 e all'IFRS 16. Tali modifiche integrano quelle apportate nel 2019 (“IBOR - fase 1”) e si concentrano sugli effetti sulle entità quando un tasso d'interesse esistente di riferimento viene sostituito con un nuovo tasso di riferimento a seguito della riforma.

Lo IASB ha affrontato queste tematiche in un progetto suddiviso in due fasi: la fase 1 ha affrontato le questioni pre-sostituzione (questioni che riguardano l'informativa finanziaria nel periodo precedente la sostituzione di un benchmark dei tassi di interesse esistente). Questa parte del progetto si è conclusa il 26 settembre 2019 pubblicando la *“Riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse (Modifiche all'IFRS 9, allo IAS 39 e all'IFRS 7)”*.

La fase 2 del progetto ha riguardato le questioni legate alla sostituzione del tasso di riferimento. In particolare, le modifiche incluse nella *“Riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse - Fase 2 (Modifiche all'IFRS 9, allo IAS 39, all'IFRS 7, all'IFRS 4 e all'IFRS16)”* riguardano la modifica delle attività finanziarie, delle passività finanziarie e delle passività di leasing, di specifici requisiti di hedge accounting e obblighi di informativa in applicazione dell'IFRS 7, per accompagnare le modifiche introdotte e l'hedge accounting:

- modifica delle attività finanziarie, delle passività finanziarie e delle passività di leasing: lo IASB ha introdotto un espediente pratico per le modifiche richieste dalla riforma (modifiche richieste come conseguenza diretta della riforma IBOR e apportate su una base economicamente equivalente). Queste modifiche sono prese in considerazione aggiornando il tasso di interesse effettivo. Tutte le altre modifiche sono contabilizzate utilizzando gli attuali requisiti IFRS. Un analogo espediente pratico è stato proposto per la contabilità del locatario che applica l'IFRS 16;
- requisiti di *hedge accounting*: in base agli emendamenti pubblicati, l'hedge accounting non è interrotta a causa della riforma dell'IBOR. Le relazioni di copertura (e la relativa documentazione) devono essere modificate per riflettere le modifiche all'elemento coperto, allo strumento di copertura ed al rischio coperto. Le relazioni di copertura modificate dovrebbero soddisfare tutti i criteri qualificanti per applicare l'hedge accounting, compresi i requisiti di efficacia;
- *disclosures*: al fine di consentire agli utenti di comprendere la natura e l'entità dei rischi derivanti dalla riforma dell'IBOR a cui l'entità è esposta e il modo in cui l'entità gestisce tali rischi, nonché i progressi dell'entità nella transizione dagli IBOR ai tassi di riferimento alternativi ed il modo in cui l'entità sta gestendo questa transizione. Le modifiche richiedono che un'entità comunichi informazioni su:

- a) le modalità di gestione della transizione dai tassi di riferimento ai tassi di interesse alternativi, i progressi compiuti alla data di riferimento ed i rischi derivanti dalla transizione;
- b) informazioni quantitative sulle attività finanziarie non derivate, sulle passività finanziarie non derivate e sui derivati che continuano a fare riferimento ai valori di riferimento dei tassi di interesse soggetti alla riforma, disaggregati per indici di riferimento significativi sui tassi di interesse;
- c) la misura in cui la riforma dell'IBOR ha comportato modifiche alla strategia di gestione del rischio di un'entità, una descrizione di tali cambiamenti ed il modo in cui l'entità gestisce tali rischi.

Lo IASB ha inoltre modificato l'IFRS 4 per richiedere alle società di assicurazione che applicano l'esenzione temporanea dall'IFRS 9, di applicare le modifiche nella contabilizzazione delle modifiche direttamente richieste dalla riforma dell'IBOR.

L'adozione di dette modifiche non ha comportato effetti sul bilancio del Gruppo al 31 dicembre 2021.

Modifiche all'IFRS 4 - Proroga dell'esenzione temporanea dall'applicazione dell'IFRS 9

Il 25 giugno 2020 l'International Accounting Standards Board ha pubblicato la proroga dell'esenzione temporanea dall'applicazione dell'IFRS 9 (modifiche all'International Financial Reporting Standard (IFRS) 4 Contratti assicurativi).

Le modifiche all'IFRS 4 mirano a rimediare alle conseguenze contabili temporanee dello sfasamento tra la data di entrata in vigore dell'IFRS 9 Strumenti finanziari e la data di entrata in vigore del futuro IFRS 17 Contratti assicurativi. In particolare, le modifiche all'IFRS 4 prorogano la scadenza dell'esenzione temporanea dall'applicazione dell'IFRS 9 fino al 2023 al fine di allineare la data di entrata in vigore dell'IFRS 9 al nuovo IFRS 17.

Tali modifiche sono state omologate il 15 dicembre 2020 con il regolamento (UE) 2020/2097, con applicazione obbligatoria per i bilanci che iniziano dal 1° gennaio 2021 degli IFRS adopter dei Paesi membri.

L'adozione di dette modifiche non ha comportato effetti sul bilancio del Gruppo al 31 dicembre 2021.

Modifiche all'IFRS 16 - Concessioni sui canoni connesse al COVID-19 successivi al 30 giugno 2021

Nel maggio 2020, lo IASB ha emesso un emendamento all'IFRS 16 "Concessioni relative al COVID-19". Questa modifica ha fornito un espediente pratico per contabilizzare la riduzione dei canoni di locazione a causa del COVID-19. L'espediente pratico del 2020 era disponibile per le riduzioni dei canoni di locazione che interessavano solo i pagamenti originariamente dovuti entro il 30 giugno 2021.

In data 31 marzo 2021, lo IASB ha emesso l'emendamento "Concessioni sui canoni connesse al COVID-19 successivi al 30 giugno 2021", che ha esteso il periodo per potersi avvalere dell'espediente pratico dal 30 giugno 2021 al 30 giugno 2022.

La data di entrata in vigore è quella dei bilanci che hanno inizio dopo il 1° aprile 2021, ma ne è consentita l'applicazione anticipata. Le disposizioni transitorie contenute nella modifica prevedono un'applicazione retroattiva, pertanto il locatario deve applicare le concessioni sui canoni connesse alla COVID-19 dopo il 30 giugno 2021 retroattivamente, rilevando l'effetto cumulativo della prima applicazione di tale modifica come rettifica del saldo di apertura degli utili portati a nuovo (o, se opportuno, altra componente del patrimonio netto) all'inizio dell'esercizio in cui applica per la prima volta la modifica. Si evidenzia, inoltre, come l'applicazione delle nuove modifiche non sia facoltativa ma dipende dal fatto che l'espediente pratico del

maggio 2020 sia stato applicato o meno. Se il locatario ha già applicato l'espedito pratico del maggio 2020, il locatario dovrà applicare le nuove modifiche. Se il locatario ha deciso di non applicare l'espedito pratico del maggio 2020, il locatario non potrà applicare le nuove modifiche. Se il locatario deve ancora decidere se applicare l'espedito pratico e decide di applicare l'espedito pratico, l'applicazione deve essere retrospettiva.

L'adozione di dette modifiche non ha comportato effetti sul bilancio del Gruppo al 31 dicembre 2021.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRIC omologati dall'unione europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati dalla società in via anticipata al 31 dicembre 2021

Miglioramenti agli IFRS (ciclo 2018-2020) - Modifiche all'IFRS 1, all'IFRS 9, all'IFRS 16 e allo IAS 41

Con il regolamento (UE) 2021/1080 del 28 giugno 2021, l'UE ha omologato il documento "Miglioramenti agli IFRS (ciclo 2018-2020)" che modifica l'IFRS 1, l'IFRS 9 e lo IAS 41. Il documento IASB include anche una modifica all'IFRS 16 che non è stata oggetto di omologazione da parte dell'UE in quanto riferita ad una modifica di un esempio illustrativo che non è parte integrante del principio contabile. L'entità deve applicare le suddette modifiche a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2022 o da data successiva.

I miglioramenti annuali mirano a razionalizzare e chiarire le norme esistenti. L'obiettivo dei miglioramenti annuali è quello di risolvere questioni non urgenti relative a incoerenze riscontrate negli International Financial Reporting Standard (IFRS) oppure a chiarimenti di carattere terminologico, che sono state discusse dallo IASB nel corso del ciclo progettuale.

Modifica all'IFRS 1 "Prima adozione degli International Financial Reporting Standard": come parte del processo di miglioramenti annuali 2018-2020 dei principi IFRS, lo IASB ha pubblicato una modifica al presente principio che permette ad una controllata che sceglie di applicare il paragrafo D16(a) dell'IFRS 1 di contabilizzare le differenze di traduzioni cumulate sulla base degli importi contabilizzati dalla controllante, considerando la data di transizione agli IFRS da parte della controllante. Questa modifica si applica anche alle società collegate o joint venture che scelgono di applicare il paragrafo D16(a) dell'IFRS 1;

Modifica all'IFRS 9 "Strumenti finanziari": lo IASB ha pubblicato una modifica all'IFRS 9 che chiarisce le fee che una entità deve includere nel determinare se le condizioni di una nuova o modificata passività finanziaria siano sostanzialmente differenti rispetto alle condizioni della passività finanziaria originaria. Queste fees includono solo quelle pagate o percepite tra il debitore ed il finanziatore, comprese le fees pagate o percepite dal debitore o dal finanziatore per conto di altri. Un'entità applica tale modifica alle passività finanziarie che sono modificate o scambiate successivamente alla data del primo esercizio in cui applica per la prima volta la modifica;

Modifiche allo IAS 41 "Agricoltura": viene rimosso il requisito previsto dal paragrafo 22 dello IAS 41 secondo il quale le entità escludono flussi di cassa per la tassazione nella valutazione del fair value delle attività nell'ambito dello IAS 41.

Il management non si attende effetti sul bilancio della Società dall'adozione di tali modifiche e/o emendamenti.

Modifiche allo IAS 16, Immobili, impianti e macchinari - Proventi prima dell'uso previsto

Con il regolamento (UE) 2021/1080 del 28 giugno 2021, l'UE ha omologato il documento "Immobili, impianti e macchinari - Proventi prima dell'uso previsto (Modifiche allo IAS 16)".

L'entità deve applicare tale documento a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2022 o da data successiva.

Le modifiche allo IAS 16 - Immobili, impianti e macchinari vietano a un'impresa di dedurre dal costo di immobili, impianti e macchinari gli importi ricevuti dalla vendita di articoli prodotti mentre l'impresa sta preparando l'attività per l'uso previsto (come, ad esempio, i proventi dalla vendita dei prototipi). Invece, una società dovrà rilevare tali proventi e il relativo costo nel conto economico;

A livello di informazioni integrative il bilancio, in coordinata esposizione con i principi che presidiano alla sua stesura, la Società dovrà indicare:

- l'importo delle spese rilevate nel valore contabile di un elemento di immobili, impianti e macchinari nel corso della sua costruzione;
- l'ammontare degli impegni contrattuali in essere per l'acquisto di immobili, impianti e macchinari;
- l'importo del risarcimento da parte di terzi imputato nell'utile (perdita) d'esercizio per elementi di immobili, impianti e macchinari che hanno subito una riduzione di valore, sono stati persi o dismessi;
- gli importi dei proventi e dei costi imputati nell'utile (perdita) d'esercizio in conformità al paragrafo 20A che sono relativi a elementi prodotti che non sono il risultato di attività ordinarie dell'entità, e quali voci del prospetto di conto economico complessivo, includono tali proventi e costi.

Il management non si attende effetti sul bilancio della Società dall'adozione di tali modifiche e/o emendamenti.

Modifiche allo IAS 37, Contratti onerosi - Costi necessari all'adempimento di un contratto

Con il regolamento (UE) 2021/1080 del 28 giugno 2021, l'UE ha omologato il documento "Contratti onerosi - Costi necessari all'adempimento di un contratto (Modifiche allo IAS 37)".

Le modifiche allo IAS 37 - Accantonamenti, passività e attività potenziali specificano quali costi dovrà includere un'impresa nel valutare se un contratto sarà in perdita (c.d. onerous contract). La modifica definisce oneroso un contratto in cui i costi non discrezionali necessari per l'adempimento delle obbligazioni assunte superino i benefici economici che si suppone si otterranno dallo stesso contratto. I costi non discrezionali previsti da un contratto riflettono il costo netto minimo di risoluzione del contratto, cioè il minore tra il costo necessario all'adempimento e qualsiasi risarcimento o sanzione derivante dall'inadempienza.

L'entità dovrà applicare tali modifiche a contratti per i quali non ha ancora adempiuto tutti i suoi obblighi all'inizio dell'esercizio in cui applica per la prima volta le modifiche (la data della prima applicazione). L'entità non deve riformulare le informazioni comparative. L'entità deve invece rilevare l'effetto cumulativo della prima applicazione delle modifiche come rettifica del saldo di apertura degli utili portati a nuovo o, se opportuno, altra componente del patrimonio netto, alla data della prima applicazione.

Il management non si attende effetti sul bilancio della Società dall'adozione di tali modifiche e/o emendamenti.

Modifiche all'IFRS 3 - Riferimento al Quadro Concettuale

Per quanto concerne l'IFRS 3 (Aggregazioni aziendali) è chiarito che i costi che l'acquirente prevede di sostenere in futuro, ma che non è obbligato a sostenere, per realizzare il proprio piano di ritirarsi da un'attività di un'acquisita, di dismettere i dipendenti di un'acquisita, oppure di trasferirli, non sono

passività alla data di acquisizione. L'acquirente non rileva quei costi nell'ambito dell'applicazione del metodo dell'acquisizione. Invece, l'acquirente rileva quei costi nel bilancio successivo all'aggregazione, secondo quanto previsto da altri IFRS. Vi sono, poi, talune eccezioni che riguardano le passività e le passività potenziali rientranti nell'ambito di applicazione dello IAS 37 o dell'IFRIC 21 (relativo ai tributi).

Il management non si attende effetti sul bilancio della Società dall'adozione di tali modifiche e/o emendamenti.

IFRS 17 - Contratti assicurativi (incluse modifiche pubblicate nel giugno 2020)

Il nuovo standard stabilisce i principi per la rilevazione, la valutazione, la presentazione e l'informativa dei contratti assicurativi nell'ambito dei principi contabili internazionali IAS/IFRS. L'obiettivo dell'IFRS 17 è garantire che un'entità fornisca informazioni rilevanti che rappresentino fedelmente tali contratti.

Queste informazioni forniscono agli utilizzatori del bilancio una base per valutare l'effetto che i contratti assicurativi hanno sulla posizione finanziaria, sui risultati finanziari e sui flussi finanziari dell'entità.

L'IFRS 17 è stato emesso nel mese di maggio 2017 e si applica agli esercizi annuali che iniziano il o dopo il 1° gennaio 2023.

Il management non si attende effetti sul bilancio della Società dall'adozione di tali modifiche e/o emendamenti.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora approvati dall'unione europea

Alla data del presente bilancio, inoltre, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione dei seguenti principi contabili ed emendamenti:

- Modifiche allo IAS 1 "*Presentation of Financial Statements*": Classification of Liabilities as Current or Non-current and Classification of Liabilities as Current or Non-current - Deferral of Effective Date (emessi rispettivamente il 23 gennaio 2020 ed il 15 luglio 2020);
- Modifiche allo IAS 1 "*Presentation of Financial Statements and IFRS Practice Statement 2*": Disclosure of Accounting policies (emesso il 12 febbraio 2021);
- Modifiche allo IAS 8 "*Accounting policies, Changes in Accounting Estimates and Errors*": Definition of Accounting Estimates (emesso il 12 febbraio 2021);
- Modifiche allo IAS 12 "*Income Taxes*": Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction (emesso il 7 maggio 2021);
- Modifiche all'IFRS 17 "*Insurance contracts*": Initial Application of IFRS 17 and IFRS 9 - Comparative Information (emesso il 9 dicembre 2021).

Gli eventuali impatti sul bilancio della Società derivanti dai nuovi principi/interpretazioni sono tutt'ora in corso di valutazione.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono attività non monetarie identificabili, prive di consistenza fisica, sottoposte al controllo dell'impresa e in grado di far affluire al Gruppo benefici economici futuri. Le immobilizzazioni immateriali sono inizialmente iscritte al costo d'acquisto (che nel caso di aggregazioni d'impresе corrisponde al valore equo alla data di acquisizione), pari al prezzo pagato per l'acquisizione, inclusivo degli oneri direttamente attribuibili alla fase di preparazione o di produzione, nel caso in cui

esistano i presupposti per la capitalizzazione di spese sostenute per le attività internamente generate. Dopo la rilevazione iniziale, le immobilizzazioni immateriali continuano a essere contabilizzate al costo, al netto degli ammortamenti cumulati e delle eventuali svalutazioni per perdite di valore, secondo quanto previsto dallo IAS 36 (Impairment). I costi sostenuti per immobilizzazioni immateriali successivamente all'acquisto, sono capitalizzati solo qualora gli stessi incrementino i benefici economici futuri dell'immobilizzazione immateriale cui si riferiscono. Tutti gli altri costi sono imputati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

La vita utile delle attività immateriali è valutata come definita o indefinita. Le attività immateriali con vita definita sono ammortizzate lungo la loro vita utile e sottoposte a test di congruità ogni volta che vi siano indicazioni di una possibile perdita di valore. Il periodo e il metodo di ammortamento ad esse applicato viene riesaminato alla fine di ciascun esercizio finanziario o più frequentemente, se necessario. Variazioni della vita utile attesa o delle modalità con cui i futuri benefici economici legati all'attività immateriale sono conseguiti dal Gruppo sono rilevate modificando il periodo o il metodo di ammortamento, come adeguato, e trattate come modifiche delle stime contabili. Le quote di ammortamento delle attività immateriali con vita definita sono rilevate a conto economico nella categoria di costo 'ammortamenti, svalutazioni e ripristini di valore delle attività'. Le immobilizzazioni immateriali a vita utile indefinita sono oggetto di Impairment Test come previsto dallo IAS 36 (*Impairment of Assets*) in presenza di indicatori di perdite di valore.

Il Gruppo non ha iscritto attività immateriali a vita utile indefinita.

I marchi e le altre attività immateriali hanno una vita utile definita e sono iscritti al costo meno il relativo fondo ammortamento e le perdite di valore.

Le principali aliquote di ammortamento applicate sono le seguenti:

Categoria	%
Marchi	5,5%
Customer List	Da 2% a 37%
Altre immobilizzazioni immateriali	Da 10% a 20%

Il piano di ammortamento relativo alla customer list della struttura gestita da Marotta RE S.r.l., acquistata dalla Capogruppo Fabilia Group S.p.A., è stato stimato con aliquote decrescenti ed è il seguente:

%	Anno
37%	2020
24%	2021
15%	2022
10%	2023
6%	2024
4%	2025
3%	2026
2%	2027

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni, esposte al netto dei rispettivi fondi ammortamento, sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, ad eccezione di quei cespiti il cui valore è stato rivalutato in base a disposizioni di legge. Nel costo sono compresi gli oneri accessori e i costi direttamente imputabili al bene.

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni; nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono e ammortizzati in relazione alla residua possibilità di utilizzo degli stessi.

Categoria	%
Impianti e macchinari	12%
Attrezzature industriali e commerciali	25%
Altre attività materiali	Da 5% a 10%

Il costo relativo a manutenzioni straordinarie è incluso nel valore contabile di un cespite quando è probabile che i benefici economici futuri eccedenti quelli originariamente determinati affluiranno al Gruppo. Tali manutenzioni sono ammortizzate sulla base della vita utile residua del relativo cespite. Tutti gli altri costi di manutenzione sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui sono sostenuti.

Perdite di valore (Impairment)

Le attività immateriali sono sottoposte a una verifica del valore recuperabile almeno annualmente e, comunque, ogniqualvolta emergano indicazioni di possibile perdita di valore.

Una perdita per riduzione di valore (impairment) si verifica e viene contabilizzata quando il valore contabile di un'attività o unità generatrice di flussi finanziari eccede il valore recuperabile. Il valore contabile dell'attività viene adeguato al valore recuperabile e la perdita per riduzione di valore viene rilevata a conto economico.

Determinazione del valore recuperabile

Il principio IAS 36, in presenza di indicatori, eventi o variazioni di circostanze che facciano presupporre l'esistenza di perdite durevoli di valore, prevede di sottoporre a test di impairment le attività immateriali e materiali, al fine di assicurare che non siano iscritte a bilancio attività a un valore superiore rispetto a quello recuperabile. Come già segnalato, tale test va eseguito almeno con cadenza annuale per le immobilizzazioni a vita utile indefinita.

Il valore recuperabile delle attività corrisponde al maggiore tra il fair value, al netto dei costi di vendita, e il valore d'uso. Per la determinazione del valore d'uso, i futuri flussi finanziari stimati sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto al netto delle imposte, che riflette la valutazione corrente di mercato del valore del denaro e dei rischi correlati all'attività del Gruppo, nonché dei flussi di cassa derivanti dalla dismissione del bene al termine della sua vita utile. Qualora non fosse possibile stimare per una singola attività un flusso finanziario autonomo, viene individuata l'unità operativa minima (cash generating unit) alla quale il bene appartiene e a cui è possibile associare futuri flussi di cassa indipendenti.

Ripristini di valore

Il ripristino di valore di un'attività finanziaria iscritta al costo ammortizzato deve essere rilevato quando il successivo incremento del valore recuperabile può essere attribuito oggettivamente a un evento che si è verificato dopo la contabilizzazione di una perdita per riduzione di valore.

Nel caso delle altre attività non finanziarie, il ripristino di valore ha luogo se vi è un'indicazione che la perdita di valore non esiste più e vi è stato un cambiamento nelle valutazioni utilizzate per determinare il valore recuperabile.

Un ripristino di valore deve essere rilevato immediatamente nel conto economico rettificando il valore contabile dell'attività al proprio valore recuperabile. Quest'ultimo non deve essere superiore al valore contabile che si sarebbe determinato, al netto degli ammortamenti, se, negli esercizi precedenti, non fosse stata rilevata alcuna perdita per riduzione di valore dell'attività.

Viene comunque esclusa qualsiasi possibilità di ripristino di valore dell'avviamento.

Investimenti (Partecipazioni)

Le partecipazioni in società controllate non consolidate, collegate o sottoposte a controllo congiunto sono valutate con il metodo del patrimonio netto. La quota di costo eccedente il patrimonio netto della partecipata alla data di acquisizione viene trattata in maniera analoga a quanto descritto nei criteri di consolidamento. Le altre partecipazioni sono valutate con il metodo del costo, che viene ridotto per perdite durevoli di valore. Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

Attività destinate alla dismissione (held for sale)

In questa voce vengono classificate le attività il cui valore contabile sarà recuperato principalmente con un'operazione di vendita anziché con un uso continuativo. Perché ciò si verifichi, l'attività (o gruppo in dismissione) deve essere disponibile per la vendita immediata nella sua condizione attuale, soggetta a condizioni, che sono d'uso e consuetudine, per la vendita di tali attività (o gruppi in dismissione) e la vendita deve essere altamente probabile. L'attività classificata come posseduta per la vendita viene valutata al minore tra il suo valore contabile e il fair value (valore equo) al netto dei costi di vendita come disposto dall'IFRS 5.

Rimanenze

Le rimanenze sono iscritte al minore tra costo di acquisto o di produzione e il presunto valore netto di realizzo. Il valore netto di realizzo è il prezzo di vendita stimato nel normale svolgimento dell'attività al netto dei costi stimati di completamento, nonché di quelli stimati necessari per realizzare la vendita.

Per i prodotti finiti il costo di produzione include i costi delle materie prime, dei materiali e delle lavorazioni esterne, nonché tutti gli altri costi diretti e indiretti di produzione, per le quote ragionevolmente imputabili ai prodotti, con esclusione degli oneri finanziari.

Le scorte obsolete e di "lento rigiro" sono svalutate in relazione alla loro possibilità di utilizzo o di realizzo.

Crediti commerciali ed altri crediti

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo, cioè al valore nominale al netto delle svalutazioni che riflettono la stima delle perdite su crediti. Questi sono regolarmente esaminati in termini di scadenza e stagionalità al fine di prevenire rettifiche per perdite di valore inaspettate. Gli eventuali crediti a medio lungo termine che includano una componente implicita di interesse sono attualizzati impiegando un idoneo tasso di mercato. Tale voce include ratei e risconti relativi a quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi la cui entità varia in ragione del tempo, in applicazione del principio di competenza economica.

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Le disponibilità liquide e i mezzi equivalenti includono i saldi di cassa e i depositi a vista e tutti gli investimenti ad alta liquidità acquistati con una scadenza originale pari o inferiore a tre mesi. I titoli inclusi nelle disponibilità liquide e nei mezzi equivalenti sono rilevati al fair value.

Accantonamenti

Gli accantonamenti a fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite e debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura del periodo non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti sono rilevati nello Stato Patrimoniale solo quando esiste una obbligazione legale o implicita che determini l'impiego di risorse atte a produrre benefici economici per l'adempimento della stessa e se ne possa determinare una stima attendibile dell'ammontare. Nel caso in cui l'effetto sia rilevante, gli accantonamenti sono calcolati attualizzando i flussi finanziari futuri stimati ad un tasso di attualizzazione stimato al lordo delle imposte.

Benefici ai dipendenti

Il trattamento di fine rapporto rientra nell'ambito dello IAS 19 ("Benefici ai dipendenti") in quanto assimilabile ai piani a benefici definiti. I contributi del Gruppo ai programmi a contribuzione definita sono imputati a conto economico nel periodo a cui si riferiscono i contributi.

L'obbligazione netta per il Gruppo derivante da piani a benefici definiti è calcolata su base attuariale utilizzando il metodo della proiezione unitaria del credito. Tutti gli utili e le perdite attuariali al 1° gennaio 2018, data di prima adozione IFRS, sono stati rilevati.

Debiti finanziari

Le passività finanziarie, ad eccezione dei derivati, sono rilevate al fair value al netto dei costi di transazione direttamente attribuibili.

Scoperti bancari e finanziamenti

I finanziamenti sono valutati inizialmente al costo che approssima il loro fair value, al netto dei costi sostenuti per l'operazione. Successivamente, sono iscritti al costo ammortizzato portando a conto economico l'eventuale differenza tra il costo e il valore di rimborso lungo la durata del finanziamento utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo.

I finanziamenti sono classificati tra le passività correnti a meno che il Gruppo abbia il diritto incondizionato di differire l'estinzione di tale passività di almeno dodici mesi dopo la data di riferimento.

Debiti commerciali e altri debiti

I debiti sono iscritti al valore nominale. La componente finanziaria inclusa nei debiti a medio e lungo termine viene scorporata impiegando un tasso di mercato.

I debiti verso fornitori sono classificati come passività correnti se il pagamento avverrà entro un anno dalla data di bilancio. In caso contrario, tali debiti sono classificati come passività potenziali.

Contributi in conto esercizio

Eventuali contributi pubblici sono rilevati in bilancio al momento in cui vi è la ragionevole certezza che la società rispetterà tutte le condizioni previste per il ricevimento dei contributi e che gli stessi saranno

ricevuti. Il Gruppo ha optato per la presentazione in bilancio di eventuali contributi in conto esercizio che esposizione fra i ricavi.

Ricavi

I ricavi sono iscritti al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita delle merci e la prestazione dei servizi. I ricavi per la vendita sono riconosciuti quando l'impresa ha trasferito i rischi significativi ed i vantaggi connessi alla proprietà del bene e l'incasso del relativo credito è ragionevolmente certo.

I ricavi derivanti dalla prestazione di servizi sono contabilizzati con riferimento allo stato di completamento dell'operazione alla data del bilancio. I ricavi sono contabilizzati nell'esercizio contabile in cui il servizio è reso, in base al metodo della percentuale di completamento. Qualora i risultati delle prestazioni non possano essere attendibilmente stimati i ricavi sono rilevati solo nella misura in cui i costi relativi saranno recuperabili. La contabilizzazione dei ricavi con questo metodo permette di fornire adeguate informazioni circa l'attività prestata e i risultati economici ottenuti durante l'esercizio.

Costi

I costi e gli altri oneri operativi sono rilevati nel conto economico nel momento in cui sono sostenuti in base al principio della competenza temporale e della correlazione ai ricavi, quando non producono futuri benefici economici o non hanno i requisiti per la contabilizzazione come attività nella situazione patrimoniale-finanziaria. Gli oneri finanziari sono rilevati in base al principio della maturazione, in funzione del decorrere del tempo, utilizzando il tasso effettivo.

Proventi e oneri finanziari

Includono tutte le voci di natura finanziaria imputate a conto economico del periodo, inclusi gli interessi passivi maturati sui debiti finanziari calcolati usando il metodo dell'interesse effettivo (principalmente scoperti di conto corrente, finanziamenti a medio-lungo termine), gli utili e le perdite su cambi, i dividendi percepiti, la quota di interessi passivi derivanti dal trattamento contabile dei beni in locazione finanziaria (IFRS 16).

Proventi e oneri per interessi sono imputati al conto economico del periodo nel quale sono realizzati/sostenuti.

I dividendi sono rilevati nel periodo in cui il Gruppo matura il diritto alla percezione mediante delibera di approvazione.

La quota di interessi passivi dei canoni di leasing finanziari è imputata a conto economico usando il metodo dell'interesse effettivo.

Imposte

Le imposte sul reddito del periodo comprendono tutte le imposte calcolate sul reddito imponibile. Le imposte sul reddito dell'esercizio sono rilevate a Conto Economico.

Le altre imposte non correlate al reddito, come le imposte sugli immobili, sono incluse tra gli oneri operativi o, qualora ne ricorrano i presupposti, sono capitalizzate nel relativo immobile.

Le imposte correnti sul reddito imponibile dell'esercizio rappresentano l'onere fiscale determinato utilizzando le aliquote fiscali in vigore alla data di riferimento.

Le imposte differite e anticipate sono rilevate per tutte le differenze temporanee esistenti alla data di riferimento tra i valori contabili delle attività e delle passività iscritte in bilancio ed i corrispondenti valori considerati per la determinazione del reddito imponibile ai fini fiscali.

I debiti per imposte differite si riferiscono a:

- i. Componenti positivi di reddito imputati nell'esercizio in esame la cui rilevanza fiscale o tassazione avverrà nei successivi esercizi;
- ii. Componenti negativi di reddito deducibili in misura superiore di quella iscritta nel conto economico per effetto dell'applicazione dei Principi Contabili Internazionali.

I crediti per imposte anticipate sono iscritti in bilancio:

- i. Per tutti i componenti negativi di reddito non deducibili nell'esercizio in esame ma che potranno essere dedotti negli esercizi successivi;
- ii. Per il riporto a nuovo delle perdite fiscali non utilizzate, se è probabile che sarà realizzato un reddito imponibile a fronte del quale potrà essere utilizzata la perdita fiscale.

I crediti per imposte anticipate e i debiti per imposte differite sono determinati sulla base delle aliquote d'imposta previste per il calcolo delle imposte sui redditi degli esercizi in cui le differenze temporanee si riverteranno, sulla base delle aliquote fiscali e della legislazione fiscale in vigore alla data di riferimento del bilancio.

L'effetto del cambiamento delle aliquote fiscali sulle predette imposte viene portato a Conto Economico nell'esercizio in cui si manifesta tale cambiamento.

Costi di quotazione IAS 32

Secondo quanto previsto dal principio internazionale IAS 32, i costi di transazione relativi ad un'operazione sul capitale sono contabilizzati come una diminuzione di patrimonio netto (al netto di qualsiasi beneficio fiscale connesso) nella misura in cui hanno natura di costi marginali direttamente attribuibili all'operazione sul capitale che diversamente sarebbero stati evitati. I costi di un'operazione sul capitale che viene abbandonata sono rilevati a Conto Economico.

In ossequio a quanto riportato sopra, i costi di quotazione relativi all'operazione di quotazione sul mercato AIM sono stati contabilizzati a diretta riduzione del patrimonio netto, al netto del relativo beneficio fiscale.

Leasing IFRS 16

L'IFRS 16 è stato pubblicato nel gennaio 2016 ed ha sostituito lo IAS 17 Leasing, l'IFRIC 4, il SIC-15 e il SIC-27. L'IFRS 16 definisce i principi per la rilevazione, la misurazione, la presentazione e l'informativa dei leasing (contratti che danno il diritto all'utilizzo dei beni di terzi) e richiede ai locatari di contabilizzare tutti i contratti di leasing in bilancio sulla base di un singolo modello simile a quello utilizzato per contabilizzare i leasing finanziari in accordo con lo IAS 17. Il principio prevede due esenzioni per la rilevazione da parte dei locatari - contratti di leasing relativi ad attività di "scarso valore/low value assets" (ad esempio i personal computer, fotocopiatrici, etc.) ed i contratti di leasing a breve termine/short term (ad esempio i contratti con scadenza entro i 12 mesi od inferiore). Alla data di inizio del contratto di leasing, il locatario rileva una passività a fronte dei pagamenti non variabili dei canoni di locazione (cioè la passività per leasing) ed un'attività che rappresenta il diritto all'utilizzo dell'attività sottostante per la durata del contratto (cioè il diritto d'uso). I locatari devono contabilizzare separatamente le spese per interessi sulla passività per leasing e l'ammortamento del diritto d'uso. I locatari dovranno anche rimisurare la passività per leasing al verificarsi di determinati eventi (ad esempio: un cambiamento nelle condizioni del contratto

di leasing, un cambiamento nei pagamenti futuri del leasing conseguente al cambiamento di un indice o di un tasso utilizzati per determinare quei pagamenti). Il locatario riconosce generalmente l'importo della rimisurazione della passività per leasing come una rettifica del diritto d'uso dell'attività. Il principio non prevede, invece, modifiche significative per i locatori.

Principali stime adottate dalla Direzione

IFRS 16

La prima applicazione del principio contabile IFRS 16 introduce alcuni elementi di giudizio professionale che comportano la definizione di alcune policy contabili e l'utilizzo di assunzioni. Le principali sono riassunte di seguito:

- Lease term: l'identificazione della durata del contratto di affitto è una tematica molto rilevante dal momento che la forma, la legislazione e le prassi commerciali sui contratti di affitto immobiliare variano significativamente da una giurisdizione ad un'altra e la valutazione degli effetti delle opzioni di rinnovo al termine del periodo non cancellabile sulla stima di lease term comporta l'utilizzo di assunzioni. Qualora vi sia la presenza di opzioni di rinnovo esercitabili da entrambe le parti contrattuali, il Gruppo considera l'esistenza o meno di significativi disincentivi economici nel rifiutare la richiesta di rinnovo come richiesto dal paragrafo B34 dell'IFRS 16. In presenza di opzioni esercitabili solo da una delle due parti ha considerato il paragrafo B35 dell'IFRS 16. Ad oggi, i contratti sottoscritti dalla società non prevedono opzioni di rinnovo.
- Definizione del tasso di sconto: poiché nella maggior parte dei contratti di affitto stipulati dal Gruppo, non è presente un tasso di interesse implicito, il Gruppo ha calcolato un tasso incrementale di indebitamento (Incremental Borrowing Rate-IBR). Al fine di determinare l'IBR da utilizzare per l'attualizzazione dei pagamenti futuri dei canoni di affitto, il Gruppo ha identificato ogni Paese come un portafoglio di contratti con caratteristiche simili e ha determinato il relativo IBR come il tasso di uno strumento privo di rischio del rispettivo Paese in cui il contratto è stato stipulato, basato sulle diverse scadenze contrattuali. L'IBR medio ponderato applicato è stato il 2,80%.
- Attività per diritto d'uso: il Gruppo rileva le attività per diritto d'uso alla data di inizio del contratto di locazione (cioè alla data in cui il bene sottostante è disponibile per l'uso). Le attività per diritto d'uso che rientrano nella definizione di investimenti in attività immobiliari sono classificate in tale voce di bilancio. Le attività per diritto d'uso sono misurate al costo, al netto dell'ammortamento accumulato, delle perdite per riduzione di valore accumulate e modificate per eventuali rimisurazione della passività per leasing. Il costo delle attività per diritto d'uso include il valore inizialmente rilevato della passività per leasing, costi iniziali diretti sostenuti, i pagamenti dovuti per il leasing effettuati alla data o prima della data di decorrenza al netto degli incentivi al leasing ricevuti. A meno che il Gruppo non sia ragionevolmente certo di acquistare il bene locato alla fine del contratto di locazione, le attività per diritto d'uso sono ammortizzate linearmente nel periodo più breve tra la durata del contratto e la vita utile del bene locato. Il valore della attività per diritto d'uso è sottoposto a verifica per rilevarne eventuali perdite di valore.
- Passività per leasing: alla data di inizio del contratto di locazione, il Gruppo rileva la passività per leasing misurata come il valore attuale dei pagamenti futuri residui fino alla fine del contratto. I pagamenti futuri includono i pagamenti fissi, al netto di eventuali incentivi al leasing da ricevere, i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso e gli importi che si prevede il Gruppo dovrà pagare a titolo di garanzie del valore residuo. I pagamenti futuri includono anche il prezzo di esercizio

dell'opzione di acquisto, se il Gruppo ha la ragionevole certezza di esercitare l'opzione e i pagamenti di penalità di risoluzione del leasing, se il Gruppo ha la ragionevole certezza di esercitare l'opzione di risoluzione. I pagamenti variabili, che non dipendono da un indice o tasso, ma che per il Gruppo dipendono principalmente dal volume delle vendite, continuano ad essere contabilizzati come costi nel conto economico, tra i costi per servizi. Per calcolare il valore attuale dei pagamenti futuri, il Gruppo utilizza l'Incrementale Borrowing rate (IBR) alla data di inizio del contratto. Successivamente, la passività per leasing è incrementata per gli interessi e decrementata per i pagamenti effettuati. Inoltre, la passività per leasing è rimisurata per tenere conto di modifiche ai termini del contratto.

- Short term lease e low value assets lease: il Gruppo si avvale dell'esenzione dall'applicazione dell'IFRS 16 per i contratti di breve durata (inferiore a 12 mesi) e per i contratti in cui il singolo bene locato è di valore esiguo. I pagamenti dei canoni di tali contratti sono contabilizzati linearmente come costi a conto economico, sulla base dei termini e delle condizioni del contratto.

Rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario, predisposto dal Gruppo come previsto dallo IAS 7, è stato redatto applicando il metodo indiretto. Le disponibilità liquide e i mezzi equivalenti inclusi nel rendiconto finanziario comprendono i saldi patrimoniali di tale voce alla data di riferimento. Le altre disponibilità liquide equivalenti rappresentano impieghi finanziari a breve termine e ad alta liquidità che sono prontamente convertibili in valori di cassa e che sono soggetti ad un irrilevante rischio di variazione del loro valore. Pertanto, un impiego finanziario è solitamente classificato come disponibilità liquida equivalente quando è a breve scadenza, ovvero a tre mesi o meno dalla data d'acquisto.

Gli scoperti di conto corrente, solitamente, rientrano nell'attività di finanziamento, salvo il caso in cui essi siano rimborsabili a vista e formino parte integrante della gestione della liquidità o delle disponibilità liquide equivalenti di una società, nel qual caso essi sono classificati a riduzione delle disponibilità liquide equivalenti.

I flussi finanziari in valuta estera sono stati convertiti al cambio medio del periodo. I proventi e i costi relativi a interessi, dividendi ricevuti e imposte sul reddito sono inclusi nei flussi finanziari generati dalla gestione operativa.

Secondo lo IAS 7, il rendiconto finanziario deve evidenziare separatamente i flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e di finanziamento:

- flusso monetario da attività operativa: i flussi di cassa derivanti dall'attività operativa sono connessi principalmente all'attività di produzione del reddito e vengono rappresentati dal Gruppo utilizzando il metodo indiretto; secondo tale metodo l'utile d'esercizio viene rettificato degli effetti delle poste che nell'esercizio non hanno comportato esborsi, ovvero non hanno originato liquidità (operazioni di natura non monetaria);
- flusso monetario da attività di investimento: l'attività di investimento è indicata separatamente perché essa è, tra l'altro, indicativa di investimenti/disinvestimenti effettuati con l'obiettivo di ottenere in futuro ricavi e flussi di cassa positivi;
- flusso monetario da attività finanziaria: l'attività di finanziamento è costituita dai flussi che comportano la modificazione dell'entità e della composizione del patrimonio netto e dei finanziamenti ottenuti.

Commento alle principali voci dello stato patrimoniale consolidato

Attività non correnti

1. Immobilizzazioni immateriali

La tabella seguente ne dettaglia la composizione e la movimentazione:

(Valori in unità di Euro)	Marchi	Altre	Totale
Saldo al 31.12.2020	2.208	590.098	592.306
Incrementi	-	-	-
<i>incrementi per acquisti</i>	-	-	-
<i>incrementi per aggregazioni aziendali</i>	-	-	-
Decrementi per svalutazioni	-	(27.967)	(27.967)
Ammortamento del periodo	(231)	(156.793)	(157.024)
Saldo al 31.12.2021	1.977	405.338	407.315

Il decremento della voce rispetto allo scorso esercizio è dato principalmente dagli ammortamenti di periodo, pari ad Euro 157.024.

I decrementi per svalutazioni si riferiscono alla svalutazioni delle immobilizzazioni immateriali facenti parte delle strutture chiuse nel 2021, per le quali non era certa la recuperabilità nel medio periodo.

2. Immobilizzazioni materiali

La tabella seguente ne dettaglia la composizione e la movimentazione:

(Valori in unità di Euro)	Impianti e macchinari	Attrezzature	Altre attività materiali	Totale
Saldo al 31.12.2020	11.044	221.483	650.090	882.618
Incrementi	1.282	23.431	154.780	179.493
<i>incrementi per acquisti</i>	1.282	23.431	154.780	179.493
<i>incrementi per aggregazioni aziendali</i>	-	-	-	-
Decrementi	-	(22.782)	(14.049)	(36.831)
Decrementi per svalutazioni	-	-	(18.047)	(18.047)
Altre variazioni	-	22.782	3.590	26.372
Ammortamento del periodo	(1.170)	(33.300)	(248.165)	(282.635)
Saldo al 31.12.2021	11.156	211.614	528.199	750.969

La voce “impianti e macchinari” accoglie principalmente impianti di climatizzazione, impianti elettrici ed altri impianti specifici utili all’animazione serale ed al riscaldamento di alcune delle piscine presenti nelle strutture gestite dalle società del Gruppo.

Le voci “attrezzatura”, per Euro 211.614, ed “altre attività materiali”, per Euro 385.776, comprendono attrezzatura di cucina e lavanderia nonché complementi d’arredo relativi alle diverse strutture alberghiere. Gli incrementi di periodo per Euro 23.431 relativi alle attrezzature ed Euro 14.315 relativi alle alte attività

materiali fanno riferimento ad acquisti simili effettuati durante l'esercizio per l'ampliamento delle nuove strutture ed il rinnovamento di quelle già presenti.

La voce "altre attività materiali" comprende per Euro 142.423, di cui Euro 140.466 per incrementi di periodo, i lavori di adeguamento delle strutture alberghiere prese in locazione per riconvertirle secondo gli standard del Gruppo. L'incremento rispetto alla fine dell'esercizio 2020 fa riferimento a lavori straordinari sulle strutture, come la formazione dell'argine con scogli nelle spiagge adiacenti agli alberghi gestiti dalle società del Gruppo.

I decrementi per svalutazioni si riferiscono alle svalutazioni relative ai costi per lavori straordinari iscritti fra le immobilizzazioni materiali delle strutture chiuse nel 2021, per le quali non era certa la recuperabilità nel medio periodo.

3. Attività per diritti d'uso

La tabella che segue riporta la variazione delle attività per diritti d'uso per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021:

(Valori in unità di Euro)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020	Variazione	Variazione %
Attività per diritti d'uso	2.785.605	1.876.511	909.095	48%
Totale	2.785.605	1.876.511	909.095	48%

La variazione dell'esercizio è data dall'effetto congiunto di incrementi pari ad Euro 2.950.902 ed ammortamenti di periodo per Euro 2.041.808 come riportato nella tabella sottostante:

(Valori in unità di Euro)	Attività per diritti d'uso
Saldo al 31.12.2020	1.876.511
Incrementi	2.950.902
Decrementi	-
Ammortamenti di periodo	(2.041.808)
Saldo al 31.12.2021	2.785.605

Le attività per diritti d'uso fanno essenzialmente riferimento ai contratti di affitto di ramo d'azienda relativi alla gestione delle strutture alberghiere tramite i quali il Gruppo svolge la propria attività caratteristica (pari a circa il 95% del valore delle attività per diritti d'uso). In misura residuale la voce fa riferimento a contratti di affitto di impianti ed altre apparecchiature utili nella gestione delle strutture alberghiere.

I principali incrementi registrati nel corso del periodo si riferiscono alla sottoscrizione, durante l'esercizio, dei nuovi contratti di affitto delle società Fabilia Milano Marittima S.r.l. e della società Fabilia Trentino S.r.l., scaduti al 31 dicembre 2020, alla sottoscrizione del contratto di affitto del nuovo hotel situato a Monguelfo (gestito da Fabilia Mare S.r.l. a partire da novembre 2021) ed al rinnovo contratti di affitto delle strutture gestite da Fabilia Gargano S.r.l. e Fabilia Jesolo S.r.l., scaduti nel corso del 2021.

Il decremento degli ammortamenti di periodo rispetto allo scorso esercizio è dovuto alla chiusura delle strutture gestite da Fabilia Lido di Classe S.r.l., Fabilia Milano Marittima 2 S.r.l. e Fabilia Mare S.r.l.

Quest'ultima è tornata operativa solamente da novembre 2021 a seguito dell'apertura del nuovo hotel situato a Monguelfo, gestito da Fabilia Mare S.r.l..

4. Altre attività

La voce comprende principalmente crediti relativi a:

- quota a lungo, pari ad Euro 807.927, del credito che la Capogruppo vanta nei confronti della società HDP1 S.r.l. (prima Fabilia RE S.r.l.) a seguito della cessione delle proprie quote di partecipazione, pari al 100% del capitale sociale, nelle società Fabilia Marotta RE S.r.l. e Fabilia Piscina RE S.r.l.
- quota a lungo, pari ad euro 688.128, per finanziamenti erogati dalla Capogruppo a Fabilia Marotta RE S.r.l. e Fabilia Piscina RE S.r.l. (ora facenti parte del Gruppo HDP1 S.r.l., prima Gruppo Fabilia RE).
- quota a lungo, pari ad euro 290.267, dei crediti vantati dalle società del Gruppo nei confronti delle società Marotta RE S.r.l.

Le altre voci relative alle attività non correnti sono relative a:

- Euro 47.484 relativo al credito per imposte anticipate derivante dell'effetto fiscale dovuto alla redazione del bilancio consolidato secondo i principi IAS/IFRS;
- Euro 3.902 di cui fanno parte le partecipazioni in altre imprese valutate al costo;
- Euro 6.277 per depositi cauzionali vari.

I crediti verso il Gruppo Fabilia RE sono e sono stati rinegoziati nel corso dell'esercizio e attualizzati in un orizzonte temporale con scadenza nell'esercizio 2037, considerando un tasso del 4%. I crediti attualizzati superiori a 5 anni ammontano a 1.048.000.

Attività correnti

5. Rimanenze

La tabella che segue riporta la variazione delle rimanenze per prodotti finiti e merci per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021:

(Valori in unità di Euro)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020	Variazione	Variazione %
Merci	419.501	-	419.501	n.d.
Totale	419.501	-	419.501	n.d.

Le giacenze a fine esercizio si riferiscono a prodotti commercializzati come gadget personalizzati con logo Fabilia e prodotti *beverage* ed alimentari utilizzati presso le varie strutture del Gruppo.

Alla fine del 2020, essendo anche le strutture situate nelle località montane chiuse a causa della pandemia, il valore delle rimanenze era pari a zero. Al 31 dicembre 2021 l'importo delle giacenze è in linea con quello del 2019.

6. Crediti commerciali

La voce in esame è dettagliata nella tabella che segue:

(Valori in unità di Euro)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020	Variazione	Variazione %
Crediti verso clienti	621.130	916.164	(295.035)	(32%)
Totale	621.130	916.164	(295.035)	(32%)

I crediti commerciali sono composti dai crediti verso clienti terzi come le agenzie di viaggio che hanno effettuato prenotazioni per conto della clientela finale alle quali il Gruppo rifattura l'importo di propria spettanza. Fra i crediti commerciali sono presenti anche quelli verso Marotta RE per Euro 247.901 e Piscina RE 34.269.

7. Crediti tributari

La tabella seguente ne dettaglia la composizione e la movimentazione:

(Valori in unità di Euro)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020	Variazione	Variazione %
IVA	715.790	499.196	216.594	43%
IRES	11.213	11.257	(44)	-
IRAP	1.923	13.524	(11.601)	(86%)
Erario c/ritenute	537	132	405	307%
Altri crediti tributari	471.366	907.286	(435.920)	(48%)
Totale	1.200.828	1.431.395	(230.566)	(16%)

Al 31 dicembre 2021 i crediti vantati dal Gruppo nei confronti delle istituzioni tributarie ammontano ad Euro 1.200.829. Il decremento rispetto al 31 dicembre 2020 è dovuto principalmente all'incasso e/o l'utilizzo dei crediti relativi ai contributi maturati nel periodo di emergenza da Covid-19. L'incremento rispetto al 31 dicembre 2020 del credito per IVA deriva dagli investimenti effettuati durante l'esercizio nonché parte del credito 2020 rimasto inutilizzato.

8. Disponibilità liquide

La voce comprende:

(Valori in unità di Euro)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020	Variazione	Variazione %
Depositi bancari e postali	1.144.388	409.096	735.292	180%
Denaro e valori in cassa	16.211	1.614	14.597	904%
Totale	1.160.600	410.710	749.890	183%

La voce depositi bancari e postali rappresenta il valore nominale del saldo dei conti correnti attivi intrattenuti con gli istituti di credito, compresi gli interessi maturati alla data del bilancio. La voce denaro e valori in cassa rappresenta il valore nominale del contante, presente in cassa alla data del bilancio.

9. Altri crediti

La voce è così composta:

(Valori in unità di Euro)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020	Variazione	Variazione %
Crediti verso fornitori	279.207	196.829	82.378	42%
Crediti per cauzioni	16.353	4.304	12.049	280%
Crediti verso Gruppo HDP1	153.163	1.003.696	(850.533)	(85%)
Altri	249.824	360.834	(111.010)	(31%)
Totale	698.548	1.565.663	(867.115)	(55%)

I crediti verso il Gruppo HDP1 sono composti per Euro 153.163, dalla quota a breve per finanziamenti erogati dalla Capogruppo a Fabilia Marotta RE S.r.l. e Fabilia Piscina RE S.r.l. Il decremento è dato dalla rinegoziazione del credito come meglio esposto al par. 4 delle presenti Note esplicative.

I crediti verso fornitori fanno riferimento principalmente ad acconti versati per gli affitti delle strutture gestite dalle società e per altri servizi che verranno prestati durante la stagione.

10. Patrimonio netto

Di seguito sono illustrate le voci che compongono il patrimonio netto al 31 dicembre 2021:

(Valori in unità di Euro)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020	Variazione
Capitale sociale	158.000	158.000	-
Riserva sovrapprezzo azioni	1.620.000	1.620.000	-
Riserva legale	15.721	15.721	-
Altre riserve	(315.155)	(315.155)	-
Utili/(perdite) esercizi precedenti	(3.093.581)	933.813	(4.027.394)
Risultato di esercizio	(2.924.060)	(4.027.394)	1.103.334
Totale	(4.539.075)	(1.615.015)	(2.924.060)

La tabella sottostante illustra le principali variazioni intervenute durante l'esercizio:

(Valori in unità di Euro)	1° gennaio 2021	Destinazione risultato	Risultato d'esercizio	31 dicembre 2021
Capitale sociale	158.000	-	-	158.000
Riserva sovrapprezzo azioni	1.620.000	-	-	1.620.000
Riserva legale	15.721	-	-	15.721
Altre riserve	(315.155)	-	-	(315.155)
Utili/(perdite) esercizi precedenti	933.813	-	-	(3.093.582)
Risultato di esercizio	(4.027.394)	4.027.394	(2.924.060)	(2.924.060)
Totale	(1.615.015)	-	(2.924.060)	(4.539.075)

Capitale sociale

Il capitale sociale al 31 dicembre 2021, interamente sottoscritto e versato, risulta pari ad Euro 158.000 ed è costituito da 6.080.000 azioni ordinarie prive di valore nominale.

Riserva sovrapprezzo azioni

La riserva sovrapprezzo azioni è stata iscritta a seguito dell'ammissione a quotazione sul mercato AIM Italia (ora Euronext Growth Milan), datata 7 agosto 2020, avvenuta a successivamente al collocamento di n. 1.080.000 azioni ordinarie di nuova emissione. Il prezzo unitario delle azioni rinvenienti dal collocamento è stato fissato in Euro 1,60 di cui 0,10 a capitale sociale ed Euro 1,50 a titolo di sovrapprezzo.

Riserva legale

Al 31 dicembre 2021 risulta pari ad Euro 15.721, invariata rispetto allo scorso esercizio.

Altre riserve

La voce altre riserve fa riferimento ai costi di quotazione relativi all'operazione di quotazione sul mercato AIM Italia, contabilizzati a diretta riduzione del patrimonio netto, secondo quanto previsto dal principio contabile interazionale IAS 32.

Utili/(perdite) esercizi precedenti

La voce Utili/(Perdite) esercizi precedenti ha registrato una variazione negativa per effetto del risultato consolidato al 31 dicembre 2020.

11. Raccordo tra il patrimonio netto ed il risultato dell'esercizio della Capogruppo con i corrispondenti valori consolidati

Di seguito si riporta il prospetto di raccordo fra il risultato dell'esercizio 2021 ed il patrimonio netto al 31 dicembre 2021 di Gruppo (quota attribuibile al Gruppo) con gli analoghi valori della Capogruppo Fabilia Group S.p.A.:

(Valori in unità di Euro)	Patrimonio netto al 31 dicembre 2021	Risultato d'esercizio al 31 dicembre 2021
Valore di bilancio della Capogruppo Fabilia Group S.p.A.	(3.283.320)	(7.457.643)
Quota di patrimonio netto e dell'utile netto delle controllate consolidate attribuibile al Gruppo, al netto del valore di carico delle relative partecipazioni	44.610	2.485.669
Adeguamento ai principi contabili della Capogruppo	(1.300.366)	2.047.914
Effetto netto di altre scritture di consolidamento	-	-
Totale rettifiche di consolidamento	(1.255.755)	4.533.582
Patrimonio Netto e Utile di Gruppo	(4.539.075)	(2.924.060)
Patrimonio Netto e Utile di Terzi	-	-
Patrimonio Netto e Utile Totale	(4.539.075)	(2.924.060)

Passività non correnti

12. Accantonamenti

(Valori in unità di Euro)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020	Variazione	Variazione %
Accantonamenti	243.657	-	243.657	n.d.
Totale	243.657	-	243.657	n.d.

Gli accantonamenti si riferiscono al fondo sanzioni relativo ad alcune posizioni erariali e previdenziali scadute e non ancora saldate.

13. Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro

La composizione e la movimentazione del fondo è illustrata nella tabella seguente:

(Valori in unità di Euro)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020	Variazione	Variazione %
Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	3.674	5.123	(1.449)	(28%)
Totale	3.674	5.123	(1.449)	(28%)

La variazione dell'esercizio è data dall'effetto congiunto di incrementi relativi alla quota TFR maturata nell'anno, agli utilizzi dell'anno ed alla relativa rivalutazione al netto della liquidazione dell'esercizio.

14. Passività finanziarie a lungo termine

La tabella seguente riporta la composizione dei finanziamenti a lungo termine:

(Valori in unità di Euro)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020	Variazione	Variazione %
Debiti verso banche	1.172.671	1.144.504	28.167	2%
Debiti per obbligazioni	1.292.143	-	1.292.143	n.d.
Debiti per diritti d'uso	964.339	688.125	276.214	40%
Totale	3.429.154	1.832.629	1.596.525	87%

La voce relativa ai debiti verso banche si riferisce alla quota esigibile oltre 12 mesi dei finanziamenti concessi da istituti di credito. Trattasi di mutui chirografari e finanziamenti bancari su cui non esistono forme di garanzie reali e non sono presenti clausole diverse dalle clausole di rimborso anticipato generalmente previste dalla prassi commerciale. Non esistono, inoltre, clausole che impongano il rispetto di determinati parametri finanziari (*covenants*), o *negative pledge*.

I debiti per obbligazioni comprendono il prestito composto da 135 titoli obbligazionari del valore nominale di 10.000 Euro cadauno, per un valore complessivo pari a Euro 1.350.000 al netto dei costi accessori, con scadenza a novembre 2027. Il prestito è fruttifero di interessi, con un tasso variabile parametrato all'EURIBOR, rimborso alla pari al 100% del valore nominale di ciascuno strumento finanziario, in un'unica soluzione alla data di scadenza. Il pagamento degli interessi sarà effettuato in via posticipata e con cadenza annuale.

I debiti per diritti d'uso sono relativi all'applicazione dell'IFRS 16.

La tabella che segue riporta il dettaglio dei debiti verso istituti bancari in essere al 31 dicembre 2021 inclusivo della quota a breve e della quota a medio-lungo termine dei finanziamenti:

(Valori in unità di Euro)	Importo totale	Quota a breve	Quota a lungo
Finanziamenti bancari	2.572.310	1.399.639	1.172.671
Totale	2.572.310	1.399.639	1.172.671

Passività correnti

15. Debiti commerciali

La voce è confrontata con il rispettivo saldo al 31 dicembre 2020:

(Valori in unità di Euro)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020	Variazione	Variazione %
Debiti commerciali	3.969.982	4.201.856	(231.874)	(6%)
Totale	3.969.982	4.201.856	(231.874)	(6%)

I debiti commerciali sono diminuiti di Euro 231.874 rispetto allo scorso esercizio. Tali debiti non comprendono le posizioni verso i proprietari degli immobili delle strutture in affitto, riclassificati fra le passività finanziarie.

Non sussistono debiti di durata superiore a 5 anni.

16. Debiti tributari

I debiti tributari sono dettagliati nel prospetto che segue e confrontati con i rispettivi saldi al 31 dicembre 2020:

(Valori in unità di Euro)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020	Variazione	Variazione %
IVA	-	27.416	(27.416)	(100%)
Debiti per IRAP	88.847	32.547	56.300	173%
Debiti per IRES	127.822	51.332	76.490	149%
Debiti verso Erario per ritenute	417.715	213.271	204.444	96%
Altri	128.279	639	127.640	>100%
Totale	762.663	325.205	437.458	135%

Al 31 dicembre 2021 i debiti del Gruppo nei confronti delle istituzioni tributarie ammontano a Euro 762.663. L'incremento rispetto al 31 dicembre 2020 è dovuta principalmente all'incremento dei debiti per ritenute non ancora versate.

17. Passività finanziarie a breve termine

La tabella che segue ne dettaglia la composizione:

(Valori in unità di Euro)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020	Variazione	Variazione %
Debiti verso banche	1.399.639	1.668.788	(269.149)	(16%)
Debiti per diritti d'uso	2.465.904	2.097.801	368.103	18%
Totale	3.865.544	3.766.588	98.955	4%

I debiti sopra esposti includono i finanziamenti a breve termine, la quota corrente dei finanziamenti a medio lungo termine ed il saldo passivo dei conti correnti bancari.

I debiti per diritti d'uso sono relativi all'applicazione dell'IFRS 16. L'incremento rispetto al periodo precedente si riferisce alla sottoscrizione, durante l'esercizio, dei nuovi contratti di affitto delle società Fabilia Milano Marittima S.r.l. e della società Fabilia Trentino S.r.l., scaduti al 31 dicembre 2020, alla sottoscrizione del contratto di affitto del nuovo hotel situato a Monguelfo (gestito da Fabilia Mare S.r.l. a partire da novembre 2021) ed al rinnovo contratti di affitto delle strutture gestite da Fabilia Gargano S.r.l. e Fabilia Jesolo S.r.l., scaduti nel corso del 2021.

18. Altri debiti

Le altre passività a breve sono dettagliate nel prospetto che segue e sono confrontate con i corrispondenti saldi al 31 dicembre 2020:

(Valori in unità di Euro)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020	Variazione	Variazione %
Debiti verso istituti previdenziali	949.384	574.747	374.637	65%
Debiti verso dipendenti	238.270	59.682	178.588	299%
Debiti per cauzioni	865	334	531	159%
Clients c/caparre	245.892	343.969	(98.077)	(29%)
Ratei e risconti passivi	353.394	78.369	275.025	351%
Altri	364.979	170.663	194.316	114%
Totale	2.152.784	1.227.764	925.020	75%

I debiti verso clienti per caparre fanno riferimento alle somme versate dalla clientela per la prenotazione delle future vacanze. Il decremento dell'esercizio è riconducibile alle minori somme incassate per le prenotazioni future vista la situazione pandemica.

L'incremento dei debiti verso istituti previdenziali deriva dall'aumento dello scaduto per contributi non ancora versati.

I debiti verso dipendenti sono in aumento rispetto allo scorso periodo a seguito della riapertura delle strutture turistico ricettive nei mesi di novembre e dicembre 2021, con conseguente assunzione del personale dipendente impiegato, oltre a debiti pregressi non ancora saldati.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DI CONTO ECONOMICO

19. Valore della produzione

(Valori in unità di Euro)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020	Variazione	Variazione %
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.954.548	8.319.856	(365.308)	(4%)
Altri ricavi e proventi	830.695	735.500	95.195	13%
VALORE DELLA PRODUZIONE	8.785.243	9.055.356	(270.113)	(3%)

I ricavi delle vendite ammontano ad Euro 7.954.548 e si riferiscono essenzialmente ai corrispettivi maturati nei confronti della clientela per i servizi alberghieri resi. Il decremento riflette gli effetti negativi derivanti dal perdurare della situazione pandemica per gran parte dell'esercizio 2021 e dalla decisione del Gruppo di chiudere tre delle strutture turistico ricettive meno performanti. Seppur con una riduzione dei ricavi in valore assoluto, la chiusura di tali strutture ha prodotto effetti positivi sulla marginalità del Gruppo, che ha registrato un Margine Operativo Lordo positivo per Euro 975.481 (negativo per Euro 703.135 nel 2020).

Con riguardo alla ripartizione per area geografica dei ricavi si precisa che si tratta di servizi resi in Italia pertanto si omette la suddivisione degli stessi per area geografica: la totalità delle strutture gestite dalle società del Gruppo si trova sul suolo italiano.

Gli altri ricavi e proventi si riferiscono ai contributi maturati durante il periodo di emergenza sanitaria.

20. Costi della produzione

(Valori in unità di Euro)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020	Variazione	Variazioni %
Var.rim.prod.in materie prime, sussidiarie, di consumo	(419.501)	453.537	(873.038)	<100%
Costi per materie prime, mat.di cons. e merci	1.576.939	1.705.310	(128.371)	(8%)
Costi per servizi	3.379.387	3.944.097	(564.710)	(14%)
Costi per godimento beni di terzi	196.955	204.485	(7.530)	(4%)
Costi per il personale	2.341.552	2.404.500	(62.949)	(3%)
Altri oneri operativi	734.429	1.046.562	(312.133)	(30%)
TOTALE COSTI OPERATIVI	7.809.762	9.758.491	(1.948.729)	(20%)

I costi di gestione ammontano ad Euro 7.809.762 e sono imputabili in gran parte all'acquisto di merci per cibo, bevande e materiale di pulizia per le strutture alberghiere, costi per servizi di animazione, giochi ed altre componenti del servizio "all inclusive" offerto dal Gruppo, costi per il personale di servizio stagionale.

21. Proventi/(oneri) finanziari

I proventi finanziari per un totale di Euro 243.763 sono composti per Euro 166.203 dalle sopravvenienze attive derivanti dalla riduzione degli affitti 2021 a seguito degli accordi presi con i proprietari delle diverse strutture alberghiere e per Euro 77.560 dagli interessi attivi maturati sui crediti finanziari verso il Gruppo HDP1. Gli oneri finanziari per un totale di Euro (868.845) sono composti dagli interessi passivi su mutui, pari ad Euro (120.732), dagli interessi derivanti dall'applicazione dell'IFRS16 pari ad Euro (72.369) e per Euro

(675.744) gli oneri relativi alla rinegoziazione e nuova attualizzazione dei flussi di cassa attesi dal piano di rimborso definito con il Gruppo riconducibile alla società HDP1 S.r.l.

23. Imposte sul reddito

(Valori in unità di Euro)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020	Variazione	Variazione %
Imposte sul reddito d'esercizio	582.713	(64.298)	647.011	529%

Le imposte sono stanziare in base alla previsione dell'onere di competenza dell'esercizio e dell'effetto fiscale dovuto alla redazione del bilancio consolidato secondo i principi IAS/IFRS.

La riconciliazione tra l'imposizione fiscale effettiva e teorica per il 2021 e il 2020 è illustrata nella tabella seguente:

(Valori in unità di Euro)	Esercizio 2021	Esercizio 2020
Risultato prima delle imposte	(2.341.347)	(4.091.692)
Aliquota fiscale applicata	27,9%	27,9%
Calcolo teorico delle imposte sul reddito (IRES ed IRAP)	-	-
Effetto fiscale	582.713	(64.298)
Totale imposte sul reddito	582.713	(64.298)

L'effetto fiscale dell'esercizio 2021 deriva principalmente dal rilascio di imposte anticipate a seguito redazione del bilancio consolidato secondo i principi IAS/IFRS.

24. Utile/perdita base diluito per azione

Come previsto dal principio IAS 33, è stato riportato in calce al conto economico il risultato base per azione, che risulta negativo per Euro 0,48 per azione. Si rileva che l'utile/perdita base e l'utile/perdita diluito coincidono in quanto non sussistono fattori che determinino effetti diluitivi.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DI RENDICONTO FINANZIARIO

Il flusso di cassa generato nell'esercizio 2021 è stato pari ad Euro 749.890.

(Valori in unità di Euro)	31 dicembre 2021
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE INIZIO ESERCIZIO	410.710
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (IMPIEGATE) / DERIVANTI DALL' ATTIVITA' OPERATIVA	1.939.636
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (IMPIEGATE) / DERIVANTI DALL' ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	(2.885.225)
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (IMPIEGATE) / DERIVANTI DALL' ATTIVITA' FINANZIARIA	1.695.480
Aumento (diminuzione) delle disponibilità liquide nette	749.890
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE FINE ESERCIZIO	1.160.600

25. Disponibilità liquide nette derivanti dall'attività operativa

La gestione operativa dell'esercizio 2021 ha generato flussi di cassa pari a Euro 1.939.636. Il flusso di cassa della gestione operativa è di seguito analizzato nelle sue componenti:

(Valori in unità di Euro)	31 dicembre 2021
Risultato del periodo prima delle imposte	(2.341.347)
Ammortamenti e svalutazioni	2.691.744
Accantonamento (+) / utilizzo (-) fondi a lungo termine e TFR	(1.449)
Imposte corrisposte sul reddito	134.034
Proventi (-) e oneri finanziari (+)	625.082
Variazione nelle attività e passività operative	831.570
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (IMPIEGATE) / DERIVANTI DALL' ATTIVITA' OPERATIVA	1.939.636

26. Disponibilità liquide nette derivanti dall'attività di investimento

Il flusso di cassa impiegato dall'attività di investimento nell'esercizio 2021 è negativo di Euro 2.885.225. Le componenti che hanno determinato tale variazione sono di seguito analizzate:

(Valori in unità di Euro)	31 dicembre 2021
Acquisizioni (-) / Alienazioni (+) immobilizzazioni immateriali	(18.046)
Acquisizioni (-) / Alienazioni (+) immobilizzazioni materiali	(150.986)
Acquisizioni (-) / Alienazioni (+) attività per diritti d'uso	(2.950.902)
Investimenti (-) / Disinvestimenti (+) e Svalutazioni	234.708
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (IMPIEGATE) / DERIVANTI DALL' ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	(2.885.225)

27. Disponibilità liquide nette impiegate nell'attività finanziaria

Il flusso di cassa impiegato nell'attività finanziaria dell'esercizio 2021 è positivo di Euro 1.695.480. Le componenti che hanno determinato tale variazione sono di seguito analizzate:

(Valori in unità di Euro)	31 dicembre 2021
Altre variazioni delle riserve e utili a nuovo di patrimonio netto	-
Distribuzione dividendi	-
Incassi (+) / rimborsi (-) debiti finanziari	1.052.252
Incassi (+) / rimborsi (-) debiti per diritti d'uso	643.228
Decrementi (+) / incrementi (-) crediti finanziari	-
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (IMPIEGATE) / DERIVANTI DALL' ATTIVITA' FINANZIARIA	1.695.480

ALTRE INFORMAZIONI

28. Posizione finanziaria netta

Si segnala che la Posizione finanziaria netta del Gruppo Fabilia al 31 dicembre 2021 è la seguente:

(Valori in unità di Euro)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
A Disponibilità liquide	(1.160.600)	(410.710)
B Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-
C Altre attività finanziarie correnti	-	-

D	Liquidità (A + B + C)	(1.160.600)	(410.710)
E	Debito finanziario corrente	3.269.123	3.399.566
F	Parte corrente del debito finanziario non corrente	596.421	367.023
G	Indebitamento finanziario corrente (E + F)	3.865.544	3.766.589
H	Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	2.704.944	3.355.879
I	Debito finanziario non corrente	1.172.671	1.144.504
J	Strumenti di debito	1.292.143	-
K	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	964.339	688.125
L	Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	3.429.154	1.832.629
M	Totale indebitamento finanziario (H + L)	6.134.098	5.188.507

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 dicembre 2021 si attesta ad Euro 6.134.098. Si segnala che Euro 3.430.243 si riferiscono a debiti finanziari derivanti dall'applicazione dell'IFRS16. L'indebitamento finanziario netto non comprensivo dell'effetto dell'IFRS16 è pari ad Euro 2.703.855.

29. Operazioni con parti correlate

Le operazioni e i saldi reciproci tra le società del Gruppo, incluse nell'area di consolidamento, sono stati eliminati nel bilancio consolidato per cui non vengono descritti in questa sede. Le operazioni compiute dal Gruppo con società correlate sono sostanzialmente relative allo scambio di beni, alla prestazione di servizi e alla provvista di mezzi finanziari. Tutte le transazioni di ordinaria gestione sono regolate a condizioni di mercato, cioè alle condizioni che sono o sarebbero applicate fra due parti indipendenti.

Si riepilogano nel seguente prospetto i rapporti intrattenuti dal Gruppo con i soggetti correlati al 31 dicembre 2021:

Società	Costi e oneri	Ricavi e proventi	Debiti	Crediti
HDP1 S.r.l.	526.000	38.780	-	807.828
Fabilia Marotta RE S.r.l.	107.744	29.473	-	1.104.167
Fabilia Piscina RE S.r.l.	42.000	9.307	-	309.294
GFI S.r.l.	40.000	-	40.000	-
CHTL	310.785	-	191.407	-
Casadio Mattia	60.000	-	0	-
Totale	1.086.529	77.560	231.407	2.221.289

Le società sopra esposte si intendono parti correlate in virtù di un comune azionista di riferimento.

30. Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Nel corso del 2021 il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla comunicazione stessa.

31. Informativa di settore

L'applicazione dell'IFRS 8 - Settori operativi è obbligatoria a partire dal 1° gennaio 2009. Il principio richiede che i settori operativi siano identificati sulla base del sistema di reportistica interno che il vertice aziendale utilizza per allocare le risorse e per valutare le performance.

I servizi offerti dal Gruppo non presentano, relativamente alle loro caratteristiche economiche e finanziarie, elementi significativamente differenti tra di loro in termini di natura del servizio, natura del processo produttivo, canali di distribuzione, tipologia di clientela. Quindi la suddivisione richiesta dal principio

contabile risulta, alla luce dei requisiti richiesti dal paragrafo 12 del principio, non necessaria perché ritenuta di scarsa informativa per il lettore del bilancio.

Le informazioni relative a quanto richiesto dall'IFRS 8, paragrafi 32-33 sono fornite nella Relazione sulla Gestione.

32. *Eventi ed operazioni significative non ricorrenti*

Nel 2021 non si sono verificati ulteriori eventi o operazioni significative non ricorrenti rispetto a quanto già indicato nelle Note Esplicative e nella Relazione sulla Gestione.

33. *Garanzie ed impegni*

Si sottolinea che non esistono garanzie ed impegni e passività potenziali.

34. *Passività potenziali*

Contenziosi fiscali

In considerazione del fatto che non ci sono contenziosi fiscali la cui soccombenza è stata valutata probabile, pertanto non è stato accantonato alcun fondo.

35. *Dati sull'occupazione*

Il numero medio dei dipendenti (ULA) del Gruppo nell'esercizio è stato il seguente:

	31 dicembre 2021
Impiegati	10
Operai	33
Totale	43

Precisiamo che si tratta di dipendenti stagionali che sono assunti per periodi variabili durante la stagione. Per la tipologia di attività si verifica anche un turn over di persone che sono assunte anche per periodi inferiori rispetto alla stagione.

35. *Informazioni sui compensi ad amministratori e organi di controllo*

Il seguente prospetto evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2021 per i servizi di revisione da parte di BDO Italia S.p.A., compensi del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale:

Organo	Compenso (Euro)
Consiglio di Amministrazione	73.000
Collegio Sindacale	21.000
Revisione legale	83.000

Formulando i migliori auguri per il futuro della Società, ricordiamo, infine, che sono terminati i mandati accordati al Consiglio di Amministrazione e agli organi di controllo e che occorre, quindi, provvedere al rinnovo delle cariche sociali.