

DOCUMENTO DI AMMISSIONE

RELATIVO ALLE NEGOZIAZIONI SU EURONEXT GROWTH MILAN, SISTEMA MULTILATERALE DI
NEGOZIAZIONE ORGANIZZATO E GESTITO DA BORSA ITALIANA S.P.A.,
DELLE AZIONI ORDINARIE DI

VIVENDA GROUP S.P.A.



**EURONEXT GROWTH ADVISOR E GLOBAL COORDINATOR
INTEGRAE SIM S.P.A.**



EURONEXT GROWTH MILAN È UN SISTEMA MULTILATERALE DI NEGOZIAZIONE DEDICATO PRIMARIAMENTE ALLE PICCOLE E MEDIE IMPRESE E ALLE SOCIETÀ AD ALTO POTENZIALE DI CRESCITA ALLE QUALI È TIPICAMENTE COLLEGATO UN LIVELLO DI RISCHIO SUPERIORE RISPETTO AGLI EMITTENTI DI MAGGIORI DIMENSIONI O CON *BUSINESS* CONSOLIDATI.

L'INVESTITORE DEVE ESSERE CONSAPEVOLE DEI RISCHI DERIVANTI DALL'INVESTIMENTO IN QUESTA TIPOLOGIA DI EMITTENTI E DEVE DECIDERE SE INVESTIRE SOLTANTO DOPO ATTENTA VALUTAZIONE.

CONSOB E BORSA ITALIANA S.P.A. NON HANNO ESAMINATO NÉ APPROVATO IL CONTENUTO DEL PRESENTE DOCUMENTO.

Borsa Italiana S.p.A. ha emesso il provvedimento di ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan in data 28 novembre 2024. Si prevede che la data di inizio delle negoziazioni delle azioni ordinarie dell'Emittente sia il 2 dicembre 2024.

Le azioni ordinarie di Vivenda Group S.p.A. non sono negoziate in alcun mercato regolamentato o non regolamentato italiano o estero e Vivenda Group S.p.A. non ha presentato domanda di ammissione in altri mercati (fatta eccezione per Euronext Growth Milan).

Emissione rientrante nei casi di inapplicabilità delle disposizioni in materia di offerta al pubblico ai sensi dell'articolo 1, comma 4, del Regolamento (UE) 2017/1129 e dell'articolo 34-ter, comma 01, del Regolamento Consob n. 11971/1999.

Il Documento di Ammissione è messo a disposizione del pubblico presso la sede legale di Vivenda Group S.p.A. con sede legale in Roma, Via di Torre Rossa n. 66 e sul sito *internet* dell'Emittente all'indirizzo www.vivenda.it.

INDICE

DOCUMENTO DI AMMISSIONE	1
INDICE	2
AVVERTENZE	7
DEFINIZIONI	9
GLOSSARIO	17
DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO	20
ALTRE INFORMAZIONI	21
SEZIONE PRIMA	22
1 INFORMAZIONI RELATIVE ALLE PERSONE RESPONSABILI DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE.....	23
1.1 RESPONSABILI DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE	23
1.2 DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ.....	23
1.3 DICHIARAZIONI E RELAZIONI DI ESPERTI.....	23
1.4 INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI	23
2 REVISORI LEGALI DEI CONTI	24
2.1 REVISORI LEGALI DEI CONTI DELL'EMITTENTE	24
2.2 INFORMAZIONI SUI RAPPORTI CON LA SOCIETÀ DI REVISIONE	24
3 INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE	25
3.1 PREMessa.....	25
3.2 INFORMAZIONI FINANZIARIE CONSOLIDATE SELEZIONATE DEL GRUPPO RELATIVE AL BILANCIO INTERMEDIO PER IL PERIODO CHIUSO AL 30 GIUGNO 2024 (CONSOLIDATO) E PER IL PERIODO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 (CONSOLIDATO PRO-FORMA).	27
3.2.1 DATI ECONOMICI CONSOLIDATI SELEZIONATI DEL GRUPPO RELATIVI AL PERIODO INTERMEDIO CHIUSO AL 30 GIUGNO 2024 (CONSOLIDATI) E AL PERIODO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 (CONSOLIDATI PRO-FORMA).	27
3.2.2 ANALISI DEI RICAVI E DEI COSTI CONSOLIDATI DEL GRUPPO PER IL PERIODO INTERMEDIO CHIUSO AL 30 GIUGNO 2024 (CONSOLIDATI) E PER IL PERIODO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 (CONSOLIDATI PRO-FORMA).	28
3.2.3 DATI PATRIMONIALI CONSOLIDATI SELEZIONATI DEL GRUPPO RELATIVI AL PERIODO INTERMEDIO CHIUSO AL 30 GIUGNO 2024 (CONSOLIDATI) ED AL PERIODO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 (CONSOLIDATI PRO-FORMA).	34
3.2.4 ANALISI DEI DATI PATRIMONIALI CONSOLIDATI DEL GRUPPO PER IL PERIODO INTERMEDIO CHIUSO AL 30 GIUGNO 2024 (CONSOLIDATI) E PER IL PERIODO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 (CONSOLIDATI PRO-FORMA).	36
3.2.5 INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO DEL GRUPPO RELATIVO AL PERIODO INTERMEDIO CHIUSO AL 30 GIUGNO 2024 (CONSOLIDATO) ED AL PERIODO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 (CONSOLIDATO PRO-FORMA).	43
3.2.6 RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO DEL GRUPPO RELATIVO AL PERIODO INTERMEDIO CHIUSO AL 30 GIUGNO 2024	45
3.3 INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE DELL'EMITTENTE RELATIVE AL BILANCIO D'ESERCIZIO PER IL PERIODO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 CONFRONTATE CON IL PERIODO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2022.....	46
3.3.1 DATI ECONOMICI SELEZIONATI DELL'EMITTENTE RELATIVI AGLI ESERCIZI CHIUSI AL 31 DICEMBRE 2023 ED AL 31 DICEMBRE 2022.	46
3.3.2 ANALISI DEI RICAVI E DEI COSTI DELL'EMITTENTE PER IL PERIODO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 CONFRONTATI CON IL PERIODO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2022.	47
3.3.3 DATI PATRIMONIALI SELEZIONATI DELL'EMITTENTE RELATIVI AGLI ESERCIZI CHIUSI AL 31 DICEMBRE 2023 ED AL 31 DICEMBRE 2022.	51
3.3.4 ANALISI DEI DATI PATRIMONIALI DELL'EMITTENTE PER IL PERIODO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 CONFRONTATI CON IL PERIODO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2022.	53
3.3.5 RENDICONTO FINANZIARIO DELL'EMITTENTE RELATIVO AGLI ESERCIZI CHIUSI AL 31 DICEMBRE 2023 ED AL 31 DICEMBRE 2022	59
4 FATTORI DI RISCHIO	62
4.1 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'EMITTENTE E AL GRUPPO.....	62
4.1.1 RISCHI CONNESSI AI MUTAMENTI NORMATIVI INTRODOTTI DAL NUOVO CODICE DEGLI APPALTI.....	62
4.1.2 RISCHI CONNESSI AI MUTAMENTI NORMATIVI IN MATERIA DI BONUS FISCALI	63
4.1.3 RISCHI LEGATI AL PAGAMENTO DIFFERITO DELLE IMPOSTE DA PARTE DELL'EMITTENTE E DELLE SOCIETÀ DEL GRUPPO	65
4.1.4 RISCHI CONNESSI AI CONTENZIOSI AMMINISTRATIVI DELL'EMITTENTE	66
4.1.5 RISCHI CONNESSI ALLA DIPENDENZA DELL'EMITTENTE E DEL GRUPPO DA FIGURE CHIAVE	68
4.1.6 RISCHI CONNESSI AL SETTORE DEL RESTAURO SPONSORIZZATO.....	69
4.1.7 RISCHI CONNESSI AI CONTRATTI DI SUBAPPALTO NEL SETTORE DEL RESTAURO SPONSORIZZATO, ANCHE SOTTO IL PROFILO GIUSLAVORISTICO	70
4.1.8 RISCHI CONNESSI ALLA LINEA DI SERVIZIO IMMOBILIARE	71
4.1.9 RISCHI CONNESSI AI CONTRATTI DI APPALTO NELL'AMBITO DELLA LINEA DI SERVIZIO IMMOBILIARE, ANCHE SOTTO IL PROFILO GIUSLAVORISTICO	72

4.1.10	RISCHI CONNESSI ALLA PERDITA O MANCATO RINNOVO DELLE ATTESTAZIONI E/O CERTIFICAZIONI	74
4.1.11	RISCHI CONNESSI ALL'INSOLVENZA DEGLI APPALTATORI E/O DEI SUBAPPALTATORI	75
4.1.12	RISCHI CONNESSI ALL'INESATTEZZA E/O ERROREITÀ DELLE STIME DI COSTI ED ONERI RELATIVI ALL'ESECUZIONE DEI RESTAURI SPONSORIZZATI E/O ALL'ESECUZIONE DEI PROGETTI IMMOBILIARI	75
4.1.13	RISCHI CONNESSI ALL'ESECUZIONE DELLE STRATEGIE E DEI PIANI DI SVILUPPO E CRESCITA	76
4.1.14	RISCHI CONNESSI ALLE DICHIARAZIONI DI PREMINENZA, ALLE STIME ED ELABORAZIONI INTERNE	77
4.1.15	RISCHI CONNESSI ALLE COPERTURE ASSICURATIVE.....	77
4.1.16	RISCHI CONNESSI AI PROCEDIMENTI PENALI A CARICO DEL AMMINISTRATORE UNICO DI ROMANTICO RESORT 4.0 S.R.L. E AL CONSEGUENTE AL SEQUESTRO GIUDIZIARIO GRAVANTE SUI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA SUDETTA SOCIETÀ	78
4.1.17	RISCHI CONNESSI ALLA VENDITA DEGLI SPAZI PUBBLICITARI	79
4.1.18	RISCHI CONNESSI AI CONTENZIOSI CIVILI E AL RECUPERO DEI CREDITI INSOLUTI	80
4.1.19	RISCHI CONNESSI AI DIRITTI DI PROPRIETÀ INTELLETTUALE.....	80
4.1.20	RISCHI CONNESSI AI RAPPORTI CON PARTI CORRELATE.....	81
4.2	FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AL QUADRO NORMATIVO	82
4.2.1	RISCHI CONNESSI ALLA NORMATIVA FISCALE	82
4.2.2	RISCHI CONNESSI ALLA SALUTE E ALLA SICUREZZA SUL LUOGO DI LAVORO	83
4.2.3	RISCHI CONNESSI ALLA RACCOLTA, CONSERVAZIONE E TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI	83
4.2.4	RISCHI CONNESSI ALLA NORMATIVA GIUSLAVORISTICA E PREVIDENZIALE	84
4.3	FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AL GOVERNO SOCIETARIO	85
4.3.1	RISCHI CONNESSI AL SISTEMA DI GOVERNO SOCIETARIO E ALL'APPLICAZIONE DIFFERITA DI ALCUNE PREVISIONI STATUTARIE	85
4.3.2	RISCHI CONNESSI ALLA RESPONSABILITÀ AMMINISTRATIVA DEGLI ENTI AI SENSI DEL D.LGS. 231/2001.....	85
4.3.3	RISCHI CONNESSI A POTENZIALI CONFLITTI DI INTERESSE DEGLI AMMINISTRATORI	86
4.4	FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AL SISTEMA DI CONTROLLO E DI GESTIONE DEI RISCHI	86
4.4.1	RISCHI CONNESSI AL SISTEMA DI CONTROLLO DI GESTIONE (<i>REPORTING</i>)	86
4.5	FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALLA SITUAZIONE FINANZIARIA DEL GRUPPO	87
4.5.1	RISCHI CONNESSI ALL'INDEBITAMENTO DEL GRUPPO VERSO GLI ISTITUTI BANCARI	87
4.5.2	RISCHI CONNESSI AL RIALZO DEI TASSI DI INTERESSE	87
4.5.3	RISCHI CONNESSI AI TASSI DI CAMBIO	88
4.5.4	RISCHI CONNESSI ALL'INSERIMENTO DI DATI <i>PRO-FORMA</i>	88
4.6	FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AL SETTORE IN CUI OPERA L'EMITTENTE	89
4.6.1	RISCHI CONNESSI ALLA CONCENTRAZIONE GEOGRAFICA	89
4.6.2	RISCHI CONNESSI ALLA CONCENTRAZIONE DEL FATTURATO	90
4.6.3	RISCHI CONNESSI AL CONTESTO MACROECONOMICO INTERNAZIONALE	91
4.6.4	RISCHI CONNESSI AL GRADO DI COMPETITIVITÀ DEL SETTORE DEL RESTAURO SPONSORIZZATO.....	91
4.6.5	RISCHI CONNESSI AL GRADO DI COMPETITIVITÀ NEL SETTORE DELLA PUBBLICITÀ LEGALE E FINANZIARIA	92
4.7	FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI SU EGM DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE... 92	
4.7.1	RISCHI CONNESSI ALLA NEGOZIAZIONE SU EGM, ALLA LIQUIDITÀ DEI MERCATI E ALLA POSSIBILE VOLATILITÀ DEL PREZZO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI	92
4.7.2	RISCHI RELATIVI ALL'INCERTEZZA DI CONSEGUIMENTO DI UTILI E CIRCA LA DISTRIBUZIONE DI DIVIDENDI	93
4.7.3	RISCHI CONNESSI ALLA POSSIBILITÀ DI SOSPENSIONE O REVOCA DALLE NEGOZIAZIONI SU EGM DELLE AZIONI ORDINARIE DELL'EMITTENTE.....	94
4.7.4	RISCHI CONNESSI AGLI ASSETTI PROPRIETARI E ALLA CONTENDIBILITÀ DELL'EMITTENTE	94
4.7.5	RISCHI CONNESSI AGLI IMPEGNI TEMPORANEI DI INALIENABILITÀ DELLE AZIONI.....	96
4.7.6	RISCHI CONNESSI AL LIMITATO FLOTTANTE.....	96
4.7.7	RISCHI CONNESSI ALL'ATTIVITÀ DI STABILIZZAZIONE.....	97
4.7.8	RISCHI CONNESSI AL CONFLITTO DI INTERESSE DELL'EURONEXT GROWTH ADVISOR E DEL <i>GLOBAL COORDINATOR</i>	97
5	INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE	98
5.1	DENOMINAZIONE LEGALE E COMMERCIALE DELL'EMITTENTE	98
5.2	ESTREMI DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE E <i>LEGAL ENTITY IDENTIFIER (LEI)</i>	98
5.3	DATA DI COSTITUZIONE E DURATA DELL'EMITTENTE.....	98
5.4	DOMICILIO E FORMA GIURIDICA DELL'EMITTENTE, LEGISLAZIONE IN BASE ALLA QUALE OPERA, PAESE DI COSTITUZIONE, CONTATTI E SITO INTERNET.....	98
6	PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ	99
6.1	PRINCIPALI ATTIVITÀ DELL'EMITTENTE E DEL GRUPPO.....	99
6.1.1	INTRODUZIONE	99
6.1.2	DESCRIZIONE DELL'ATTIVITÀ DEL GRUPPO VIVENDA.....	101
6.1.2.1	<i>OUT OF HOME ADVERTISING E ARCHITECTURE</i>	102
6.1.2.2	PUBBLICITÀ LEGALE E FINANZIARIA.....	109
6.1.2.2.1	MODIFICHE INTRODOTTE DAL NUOVO CODICE DEGLI APPALTI IN TEMA DI PUBBLICITÀ LEGALE E RIFLESSI SUL <i>BUSINESS</i> DELL'EMITTENTE	109
6.1.2.3	LINEA IMMOBILIARE.....	111
6.1.3	MODELLO DI <i>BUSINESS</i>	111
6.1.3.1	MODELLO DI <i>BUSINESS</i> INTEGRATO: <i>OUT OF HOME ADVERTISING E ARCHITECTURE</i>	111
6.1.3.2	MODELLO DI <i>BUSINESS</i> : PUBBLICITÀ LEGALE E FINANZIARIA.....	113
6.1.3.3	MODELLO DI <i>BUSINESS</i> : IMMOBILIARE	114

6.1.4	STRUTTURA ORGANIZZATIVA DEL GRUPPO VIVENDA	115
6.1.5	PRINCIPALI FATTORI CHIAVE E SWOT ANALYSIS	115
6.1.5.1	CERTIFICAZIONI ISO E ATTESTAZIONI SOA	119
6.1.6	PRINCIPALI CLIENTI DEL GRUPPO	120
6.1.6.1	PRINCIPALI CLIENTI DELL'EMITTENTE	120
6.1.6.2	PRINCIPALI CLIENTI DI VIVENDA LAVORI	121
6.1.7	PRINCIPALI FORNITORI DEL GRUPPO	122
6.1.7.1	PRINCIPALI FORNITORI DELL'EMITTENTE	122
6.1.7.2	PRINCIPALI FORNITORI DI VIVENDA LAVORI.....	123
6.2	PRINCIPALI MERCATI.....	123
6.2.1	IL MERCATO PUBBLICITARIO IN ITALIA	123
6.2.2	IL MERCATO DELLA PUBBLICITÀ OOH A LIVELLO GLOBALE	127
6.2.3	IL MERCATO DELLA PUBBLICITÀ OOH IN ITALIA.....	128
6.2.4	IL MERCATO DELLA PUBBLICITÀ OOH NEGLI EMIRATI ARABI UNITI.....	128
6.2.5	RAFFRONTO DELLA SPESA <i>PRO CAPITE</i> NEL MERCATO DELLA PUBBLICITÀ OOH IN ITALIA E NEGLI EMIRATI ARABI UNITI	130
6.2.6	IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA	130
6.2.7	IL MERCATO IMMOBILIARE NEGLI EMIRATI ARABI UNITI.....	131
6.2.8	POSIZIONAMENTO COMPETITIVO	132
6.2.8.1	<i>OUT OF HOME ADVERTISING E ARCHITECTURE</i>	132
6.2.8.2	PUBBLICITÀ LEGALE E FINANZIARIA.....	133
6.3	FATTI IMPORTANTI NELL'EVOLUZIONE DELL'ATTIVITÀ DELL'EMITTENTE	134
6.4	STRATEGIE ED OBIETTIVI	134
6.4.1	SETTORE DEL RESTAURO SPONSORIZZATO	134
6.4.2	SETTORE DELLA PUBBLICITÀ OOH	135
6.4.3	SETTORE IMMOBILIARE	135
6.4.4	SETTORE DELLA PUBBLICITÀ LEGALE E FINANZIARIA	135
6.5	DIPENDENZA DELL'EMITTENTE DA BREVETTI E LICENZE, DA CONTRATTI INDUSTRIALI E FINANZIARI.....	136
6.6	DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI INVESTIMENTI DEL GRUPPO	136
6.6.1	INVESTIMENTI EFFETTUATI DAL GRUPPO NEL PERIODO CHIUSO AL 30 GIUGNO 2024 E AL 31 DICEMBRE 2023	136
7	STRUTTURA ORGANIZZATIVA	138
7.1	DESCRIZIONE DELL'EMITTENTE	138
7.2	DESCRIZIONE DELLE SOCIETÀ DEL GRUPPO	138
8	CONTESTO NORMATIVO.....	140
8.1	NUOVO CODICE DEGLI APPALTI	140
8.1.1	I CONTRATTI DI SPONSORIZZAZIONE	140
8.1.2	LA PUBBLICITÀ LEGALE E FINANZIARIA	140
8.2	NORMATIVA IN MATERIA DI SICUREZZA SUL LAVORO	141
8.3	NORMATIVA SULLA TUTELA DEI DATI PERSONALI.....	141
9	INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE	142
9.1	TENDENZE RECENTI SULL'ANDAMENTO DELLA PRODUZIONE DELLE VENDITE E DELLE SCORTE E NELL'EVOLUZIONE DEI COSTI E DEI PREZZI DI VENDITA, CAMBIAMENTI SIGNIFICATIVI DEI RISULTATI FINANZIARI DELL'EMITTENTE.....	142
9.2	TENDENZE, INCERTEZZE, RICHIESTE, IMPEGNI O FATTI NOTI CHE POTREBBERO RAGIONEVOLMENTE AVERE RIPERCUSSIONI SIGNIFICATIVE SULLE PROSPETTIVE DELL'EMITTENTE ALMENO PER L'ESERCIZIO IN CORSO	142
10	ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E ALTI DIRIGENTI.....	143
10.1	ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DIREZIONE O DI VIGILANZA DELL'EMITTENTE.....	143
10.1.1	CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	143
10.1.2	COLLEGIO SINDACALE.....	146
10.1.3	PRINCIPALI DIRIGENTI.....	151
10.1.4	RAPPORTI DI PARENTELA	151
10.2	CONFLITTI DI INTERESSE	151
10.3	ACCORDI O INTESE CON I PRINCIPALI AZIONISTI, CLIENTI FORNITORI O ALTRI SOGGETTI, A SEGUITO DEI QUALI SONO STATI SCELTI I MEMBRI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE	151
11	PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	152
11.1	DURATA DELLA CARICA DEI COMPONENTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEI MEMBRI DEL COLLEGIO SINDACALE	152
11.2	CONTRATTI DI LAVORO STIPULATI DAI MEMBRI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA CON L'EMITTENTE O CON LE SOCIETÀ CONTROLLATE CHE PREVEDONO UN'INDENNITÀ DI FINE RAPPORTO.....	152
11.3	DICHIARAZIONE CIRCA L'OSSERVANZA DELLE NORME IN MATERIA DI GOVERNO SOCIETARIO.....	152
11.4	IMPATTI SIGNIFICATIVI NEL GOVERNO SOCIETARIO	153
12	DIPENDENTI.....	154
12.1	DIPENDENTI.....	154
12.1.1	NUMERO DEI DIPENDENTI DELL'EMITTENTE E DEL GRUPPO	154

12.2	DESCRIZIONE DI EVENTUALI ACCORDI DI PARTECIPAZIONE AL CAPITALE SOCIALE	154
13	PRINCIPALI AZIONISTI	155
13.1	PRINCIPALI AZIONISTI DELL'EMITTENTE.....	155
13.2	PARTICOLARI DIRITTI DI VOTO DI CUI SONO TITOLARI I PRINCIPALI AZIONISTI	156
13.3	SOGGETTO CHE ESERCITA IL CONTROLLO SULL'EMITTENTE.....	157
13.4	ACCORDI CHE POSSONO DETERMINARE UNA VARIAZIONE DELL'ASSETTO DI CONTROLLO DELL'EMITTENTE	157
13.4.1	PATTO PARASOCIALE	157
13.4.2	IMPEGNI DI LOCK-UP	158
13.4.3	CAUSE DI CONVERSIONE DELLE AZIONI A VOTO PLURIMO PREVISTE NELLO STATUTO	158
14	OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE	159
14.1	DESCRIZIONE DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE POSTE IN ESSERE DAL GRUPPO	159
15	INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI	163
15.1	CAPITALE SOCIALE.....	163
15.1.1	CAPITALE SOTTOSCRITTO E VERSATO	163
15.1.2	ESISTENZA DI AZIONI NON RAPPRESENTATIVE DEL CAPITALE SOCIALE, PRECISAZIONE DEL LORO NUMERO E DESCRIZIONE DELLE LORO CARATTERISTICHE PRINCIPALI.....	163
15.1.3	AZIONI PROPRIE	163
15.1.4	AMMONTARE DEI TITOLI CONVERTIBILI, SCAMBIABILI O CON WARRANT	163
15.1.5	ESISTENZA DI EVENTUALI DIRITTI E/O OBBLIGAZIONI DI ACQUISTO SU CAPITALE AUTORIZZATO MA NON EMESSE O IMPEGNI DI AUMENTO DEL CAPITALE E RELATIVE CONDIZIONI	163
15.1.6	EVOLUZIONE DEL CAPITALE SOCIALE DELL'EMITTENTE	163
15.2	ATTO COSTITUTIVO E STATUTO SOCIALE.....	166
15.2.1	OGGETTO SOCIALE E SCOPI DELL'EMITTENTE.....	166
15.2.2	ESISTENZA DI CLASSI DI AZIONI, DESCRIZIONE DEI DIRITTI, DEI PRIVILEGI E DELLE RESTRIZIONI CONNESSI A CIASCUNA CLASSE.....	168
15.2.3	DISPOSIZIONI DELLO STATUTO DELL'EMITTENTE CHE POTREBBERO AVERE L'EFFETTO DI RITARDARE, RINVIARE O IMPEDIRE UNA MODIFICA DELL'ASSETTO DI CONTROLLO DELL'EMITTENTE.....	171
15.2.4	INDICAZIONE DI EVENTUALI DISPOSIZIONI DELLO STATUTO DELL'EMITTENTE CHE DISCIPLINANO LA SOGLIA DI POSSESSO AL DI SOPRA DELLA QUALE VIGE L'OBBLIGO DI COMUNICAZIONE AL PUBBLICO DELLA QUOTA DI AZIONI POSSEDUTA	171
16	CONTRATTI IMPORTANTI.....	172
16.1	CONTRATTO DI MUTUO CHIROGRAFARIO CONCLUSO CON BANCA PROGETTO S.P.A.	172
SECONDA SEZIONE		174
1	INFORMAZIONI RELATIVE ALLE PERSONE RESPONSABILI DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE.....	175
1.1	RESPONSABILI DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE	175
1.2	DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ.....	175
1.3	INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, PARERI E DICHIARAZIONI DI ESPERTI.....	175
1.4	INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI	175
1.5	AUTORITÀ COMPETENTE	175
2	FATTORI DI RISCHIO	176
3	INFORMAZIONI ESSENZIALI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE/AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE.....	177
3.1	DICHIARAZIONE RELATIVA AL CAPITALE CIRCOLANTE.....	177
3.2	RAGIONI DELL'OFFERTA E IMPIEGO DEI PROVENTI	177
4	INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE E AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE	178
4.1	DESCRIZIONE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI PER I QUALI È STATA RICHIESTA L'AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE	178
4.2	LEGISLAZIONE IN BASE ALLA QUALE GLI STRUMENTI FINANZIARI SONO STATI CREATI	178
4.3	CARATTERISTICHE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI	178
4.4	VALUTA DI EMISSIONE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI	178
4.5	DESCRIZIONE DEI DIRITTI CONNESSI AGLI STRUMENTI FINANZIARI	178
4.6	DELIBERE, AUTORIZZAZIONI E APPROVAZIONI IN VIRTÙ DELLE QUALI GLI STRUMENTI FINANZIARI SONO STATI EMESI	179
4.7	DATA PREVISTA PER L'EMISSIONE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI	179
4.8	DESCRIZIONE DI EVENTUALI RESTRIZIONI ALLA TRASFERIBILITÀ DEGLI STRUMENTI FINANZIARI	179
4.9	INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI NORME IN MATERIA DI OBBLIGO DI OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO E/O DI OFFERTA DI ACQUISTO RESIDUALI IN RELAZIONE AGLI STRUMENTI FINANZIARI	179
4.10	PRECEDENTI OFFERTE PUBBLICHE DI ACQUISTO SUGLI STRUMENTI FINANZIARI	179
4.11	AVVERTENZA IN RELAZIONE ALLA NORMATIVA FISCALE E TRATTAMENTO FISCALE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI.....	179
4.12	IDENTITÀ E DATI DI CONTATTO DELL'OFFERENTE GLI STRUMENTI FINANZIARI, SE DIVERSO DALL'EMITTENTE	180
5	POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA.....	181
5.1	POSSESSORI DI TITOLI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA.....	181

5.2	IMPEGNI DI <i>LOCK-UP</i>	181
6	SPESE RELATIVE ALL'AMMISSIONE DELLE AZIONI DELL'EMITTENTE SU EGM	183
6.1	PROVENTI NETTI TOTALI E STIMA DELLE SPESE TOTALI LEGATE ALL'AMMISSIONE DELLE AZIONI ALLA NEGOZIAZIONE SU EGM ..	183
7	DILUIZIONE	184
7.1	VALORE DELLA DILUIZIONE	184
7.1.1	AMMONTARE E PERCENTUALE DELLA DILUIZIONE IMMEDIATA DERIVANTE DALL'OFFERTA.....	184
7.1.2	CONFRONTO TRA IL VALORE DEL PATRIMONIO NETTO E IL PREZZO DI OFFERTA A SEGUITO DELL'OFFERTA	184
8	INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI	185
8.1	SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'OPERAZIONE	185
8.2	INDICAZIONE DI ALTRE INFORMAZIONI CONTENUTE NELLA NOTA INFORMATIVA SUGLI STRUMENTI FINANZIARI SOTTOPOSTE A REVISIONE O A REVISIONE LIMITATA DA PARTE DI REVISORI LEGALI DEI CONTI	185
8.3	LUOGHI OVE È DISPONIBILE IL DOCUMENTO DI AMMISSIONE	185
8.4	DOCUMENTAZIONE INCORPORATA MEDIANTE RIFERIMENTO	185
8.5	APPENDICE.....	185

AVVERTENZE

Il presente documento di ammissione è stato redatto in conformità al Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan (il “**Documento di Ammissione**”) ai fini dell’ammissione alle negoziazioni sull’Euronext Growth Milan delle azioni ordinarie di Vivenda Group S.p.A. (la “**Società**” o l’“**Emittente**”), e non costituisce un prospetto ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE n. 2017/1129, del TUF e del Regolamento 11971/1999.

Le azioni ordinarie della Società non sono negoziate in alcun mercato regolamentato italiano o estero e la Società non ha presentato domanda di ammissione alle negoziazioni delle proprie azioni ordinarie in altri mercati (fatta eccezione per Euronext Growth Milan). Al fine di effettuare un corretto apprezzamento delle azioni ordinarie oggetto del presente Documento di Ammissione, è necessario esaminare con attenzione tutte le informazioni contenute nel presente Documento di Ammissione, ivi incluso il Capitolo 4 della Sezione Prima, rubricato “Fattori di Rischio”.

Le azioni ordinarie della Società rivenienti dall’Aumento di Capitale (come *infra* definito) sono state offerte a (i) investitori qualificati, come definiti dall’art. 2, paragrafo 1, lettera e), del Regolamento (UE) 2017/1129, nell’Unione Europea e negli altri paesi dello Spazio Economico Europeo; (ii) investitori qualificati nel Regno Unito ai sensi dell’Articolo 2 del Regolamento (UE) 2017/1129, in quanto normativa nazionale ai sensi dello European Union (Withdrawal) Act del 2018; (iii) investitori istituzionali all’estero, ai sensi della Regulation S dello United States Securities Act del 1933, come successivamente modificato, con esclusione pertanto degli investitori istituzionali di Australia, Canada, Giappone e Stati Uniti e ogni altro paese estero nel quale il collocamento non sia possibile in assenza di un’autorizzazione delle competenti autorità (gli “**Investitori Qualificati**”).

Le azioni ordinarie della Società rivenienti dall’Aumento di Capitale *Retail* (come *infra* definito) sono state offerte ad investitori diversi dagli Investitori Qualificati, purché il collocamento sia effettuato con modalità tali, per qualità e/o quantità, da consentire alla Società di beneficiare dell’esenzione dall’obbligo di pubblicazione di un prospetto informativo.

Pertanto, non si rende necessaria la redazione di un prospetto secondo gli schemi previsti dal Regolamento Delegato UE n. 2019/980. La pubblicazione del presente Documento di Ammissione non deve essere autorizzata dalla Consob ai sensi del Regolamento UE n. 2017/1129 o di qualsiasi altra norma o regolamento disciplinante la redazione e la pubblicazione dei prospetti informativi (ivi inclusi gli articoli 94 e 113 del TUF).

Il presente Documento di Ammissione non potrà essere diffuso, né direttamente né indirettamente, in Australia, Canada, Giappone e Stati Uniti d’America o in qualsiasi altro paese nel quale l’offerta delle azioni ordinarie della Società non sia consentita in assenza di specifiche autorizzazioni da parte delle autorità competenti e/o comunicato ad investitori residenti in tali paesi, fatte salve eventuali esenzioni previste dalle leggi applicabili. La pubblicazione e la distribuzione del presente Documento di Ammissione in giurisdizioni diverse dall’Italia potrebbe essere soggetta a restrizioni di legge o regolamentari. Ogni soggetto che entri in possesso del presente Documento di Ammissione dovrà preventivamente verificare l’esistenza di tali normative e restrizioni ed osservare tali restrizioni.

Le azioni ordinarie della Società non sono state e non saranno registrate ai sensi dello United States Securities Act of 1933 e sue successive modifiche, o presso qualsiasi autorità di regolamentazione finanziaria di uno stato degli Stati Uniti o in base alla normativa in materia di strumenti finanziari in vigore in Australia, Canada o Giappone. Le azioni ordinarie della Società non potranno essere offerte, vendute o comunque trasferite, direttamente o indirettamente, in Australia, Canada,

Giappone, Stati Uniti d'America o in qualsiasi altro paese nel quale tale offerta non sia consentita in assenza di autorizzazioni da parte delle competenti autorità (gli Altri Paesi) né potranno essere offerte, vendute o comunque trasferite, direttamente o indirettamente, per conto o a beneficio di cittadini o soggetti residenti in Australia, Canada, Giappone, Stati Uniti d'America o in Altri Paesi, fatto salvo il caso in cui la Società si avvalga, a sua discrezione, di eventuali esenzioni previste dalle normative ivi applicabili. La violazione di tali restrizioni potrebbe costituire una violazione della normativa applicabile in materia di strumenti finanziari nella giurisdizione di competenza.

La Società dichiara che utilizzerà la lingua italiana per tutti i documenti messi a disposizione degli azionisti e per qualsiasi altra informazione prevista dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan.

Si precisa che per le finalità connesse all'ammissione alle negoziazioni delle azioni ordinarie della Società su Euronext Growth Milan, Integrae SIM S.p.A. ha agito nella propria veste di Euronext Growth Advisor della Società ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan e del Regolamento Euronext Growth Advisor.

Ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan e del Regolamento Euronext Growth Advisor, Integrae SIM S.p.A. è responsabile unicamente nei confronti di Borsa Italiana S.p.A..

Integrae SIM S.p.A., pertanto, non si assume alcuna responsabilità nei confronti di qualsiasi soggetto che, sulla base del presente Documento di Ammissione, decida in qualsiasi momento di investire nella Società. Si rammenta che responsabili nei confronti degli investitori in merito alla completezza e veridicità dei dati e delle informazioni contenute nel presente Documento di Ammissione sono unicamente i soggetti indicati nella Sezione Prima, Capitolo 1, e nella Sezione Seconda, Capitolo 1 del Documento di Ammissione

Si segnala che per la diffusione delle informazioni regolamentate l'Emittente ha scelto di avvalersi del sistema 1INFO-SDIR (www.1info.it), gestito da Computershare S.p.A., e autorizzato da Consob.

DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco delle principali definizioni utilizzate all'interno del Documento di Ammissione. Tali definizioni hanno il significato di seguito indicato, salvo ove diversamente specificato. Si precisa, altresì, che le definizioni al singolare si intendono anche al plurale e viceversa, ove il contesto lo richieda.

Ammissione	Indica l'ammissione delle Azioni Ordinarie dell'Emittente su EGM.
-------------------	---

Assemblea	Indica l'assemblea dei soci dell'Emittente.
------------------	---

Aqua Immobiliare S.r.l./Aqua Immobiliare	Indica la società Aqua Immobiliare, con sede legale in Roma, Via di Torre Rossa n. 66, costituita in Italia e di nazionalità italiana, codice fiscale, partita IVA e numero Registro Imprese di Roma 15649481007, iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma al n. RM-1604796 del R.E.A.
---	---

Aumenti di Capitale	Indica congiuntamente l'Aumento di Capitale e l'Aumento di Capitale <i>Retail</i> .
----------------------------	---

Aumento di Capitale	Indica l'aumento di capitale sociale a pagamento, scindibile, da eseguirsi anche in più <i>tranches</i> , con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5, c.c., deliberato dall'Assemblea straordinaria del 10 settembre 2024, per un ammontare massimo di Euro 7.000.000,00, incluso l'importo massimo a servizio dell'Opzione <i>Greenshoe</i> pari a circa il 15% dei proventi relativi all'emissione delle azioni ordinarie rinvenienti dall'aumento di capitale, comprensivo di sovrapprezzo mediante emissione di Nuove Azioni, prive del valore nominale, aventi il medesimo godimento e le medesime caratteristiche delle Azioni Ordinarie in circolazione, da offrire a (i) investitori qualificati, come definiti dall'art. 2, paragrafo 1, lettera e), del Regolamento (UE) 2017/1129, nell'Unione Europea e negli altri paesi dello Spazio Economico Europeo; (ii) investitori qualificati nel Regno Unito ai sensi dell'Articolo 2 del Regolamento (UE) 2017/1129, in quanto normativa nazionale ai sensi dello European Union (Withdrawal) Act del 2018; (iii) investitori istituzionali all'estero, ai sensi della Regulation S dello United States Securities Act del 1933, come successivamente modificato, con esclusione pertanto degli investitori istituzionali di Australia,
----------------------------	--

Canada, Giappone e Stati Uniti e ogni altro paese estero nel quale il collocamento non sia possibile in assenza di un'autorizzazione delle competenti autorità (gli "Investitori Qualificati").

Aumento di Capitale Retail

Indica l'aumento di capitale sociale a pagamento, scindibile, da eseguirsi anche in più *tranches*, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5, c.c., deliberato dall'Assemblea straordinaria del 10 settembre 2024, per un ammontare massimo di Euro 3.000.000,00, comprensivo di sovrapprezzo, mediante emissione di Nuove Azioni, prive del valore nominale, aventi il medesimo godimento e le medesime caratteristiche delle Azioni Ordinarie in circolazione, da offrire a investitori diversi dagli Investitori Qualificati, purché il collocamento sia effettuato con modalità tali, per qualità e/o quantità, da consentire alla Società di beneficiare dell'esenzione dall'obbligo di pubblicazione di un prospetto informativo (gli "Investitori Retail").

Azioni

Indica tutte le azioni dell'Emittente, incluse le Azioni a Voto Plurimo.

Azioni a Voto Plurimo

Indica le complessive n. 1.660.000 azioni di categoria speciale emesse dalla Società ai sensi dell'art. 2351, comma 4, del Codice Civile, detenute dagli Azionisti dell'Emittente, che attribuiscono gli stessi diritti e obblighi delle Azioni Ordinarie, ad eccezione del fatto che attribuiscono il diritto a 10 (dieci) voti ciascuna e si convertono in Azioni Ordinarie secondo le regole descritte nello Statuto sociale.

Azioni Ordinarie

Indica tutte le azioni ordinarie dell'Emittente, prive del valore nominale e aventi godimento regolare.

Azionisti dell'Emittente

Indica, alla Data del Documento di Ammissione, gli azionisti dell'Emittente ovvero (i) **FIMI Holding S.r.l.**, titolare di numero 4.816.800 Azioni, di cui numero 3.853.440 Azioni Ordinarie e numero 963.360 Azioni a Voto Plurimo, pari al 58,03% del capitale sociale dell'Emittente; (ii) **Luca Giuseppe Maurogiovanni**, titolare di numero 3.483.200 Azioni, di cui numero 2.786.560 Azioni Ordinarie e numero 696.640 Azioni a

	Voto Plurimo, pari al 41,97% del capitale sociale dell'Emittente.
Borsa Italiana	Indica Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari, n. 6.
Codice Civile/c.c./cod. civ.	Indica il Regio Decreto 16 marzo 1942 n. 262 e successive modificazioni ed integrazioni.
Codice della Privacy	Indica il Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali" e successive modificazioni ed integrazioni.
Codice Penale/c.c./cod. pen.	Indica il Regio Decreto 19 ottobre 1930 n. 1398 e successive modificazioni ed integrazioni.
Collegio Sindacale	Indica il collegio sindacale dell'Emittente.
Collocamento/Offerta	Indica il collocamento finalizzato alla costituzione del flottante minimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6, Parte II, del Regolamento Emittenti EGM, per l'ammissione delle Azioni Ordinarie alle negoziazioni su EGM, avente ad oggetto massime numero 1.065.000 Azioni Ordinarie interamente riveniente dall'Aumento di Capitale, incluso numero 84.000 Nuove Azioni a servizio dell'Opzione <i>Greenshoe</i> .
Consiglio di Amministrazione/CdA/C.d.A.	Indica il consiglio di amministrazione dell'Emittente.
Consob	Indica la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma, Via G. B. Martini, n. 3.
Data del Documento di Ammissione	Indica la data di pubblicazione del Documento di Ammissione sul sito <i>internet</i> dell'Emittente.
Data di Ammissione	Indica la data del provvedimento di Ammissione delle Azioni Ordinarie dell'Emittente, disposta con apposito avviso pubblicato da Borsa Italiana.
Data di Inizio delle Negoziazioni	Indica la data di inizio delle negoziazioni delle Azioni Ordinarie dell'Emittente su EGM.

D.lgs. 231/2001/Decreto 231	Indica il decreto legislativo 8 giugno 2001 n. 231 come successivamente modificato e integrato.
Disciplina sulla Trasparenza	Indica la normativa in tema di trasparenza e di informativa pubblicata nel TUF e nel Regolamento Emittenti Consob, tempo per tempo applicabile.
Disposizioni Parti Correlate EGM	Indica le disposizioni in tema di Parti Correlate, pubblicate da Borsa Italiana e successive modifiche.
Documento di Ammissione	Indica il presente documento di ammissione predisposto ai sensi dell'art. 3 del Regolamento Emittenti EGM.
Emittente/Società/Vivenda Group S.p.A./Vivenda Group/Vivenda/Capogruppo	Indica la società Vivenda Group S.p.A., con sede legale in Roma, Via di Torre Rossa n. 66, costituita in Italia e di nazionalità italiana, codice fiscale, partita IVA e numero Registro Imprese di Roma 08959351001, iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma al n. RM-1129263 del R.E.A.
Euronext Growth Advisor/EGA/Global Coordinator/Specialista/Integrae SIM	Indica Integrae SIM S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza Castello n. 24, partita IVA e codice fiscale 02931180364.
Euronext Growth Milan/EGM	Indica il sistema multilaterale di negoziazione Euronext Growth Milan, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..
Fienaroli Costruzioni S.r.l./Fienaroli Costruzioni/Fienaroli	Indica la società Fienaroli Costruzioni S.r.l., con sede legale in Roma, Via Panama n. 52, costituita in Italia e di nazionalità italiana, codice fiscale, partita IVA e numero Registro Imprese di Roma 17381281009, iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma al n. RM-1714707 del R.E.A.
Giorno Lavorativo Bancario	Indica ciascun giorno di calendario ad eccezione dei sabati, delle domeniche e degli altri giorni nei quali gli enti creditizi e bancari non sono, di regola, aperti sulla piazza di Milano per l'esercizio della loro normale attività.
Gruppo/Gruppo Vivenda	Indica l'Emittente e le società da questa direttamente controllate ai sensi dell'articolo 2359, comma 1 numero

	1, del Codice Civile e incluse nel perimetro di consolidamento. In particolare, il Gruppo è costituito dall'Emittente, in qualità di capogruppo, e dalle società Vivenda Lavori S.r.l. e Vivenda GCC FZE (come <i>infra</i> definite), di cui l'Emittente detiene, di entrambe, la totalità del capitale sociale.
Impegno di <i>lock-up</i>/Impegni di <i>lock-up</i>	Indica gli impegni di <i>lock-up</i> assunti in data 21 novembre 2024, dagli Azionisti dell'Emittente nei confronti del <i>Global Coordinator</i> aventi a oggetto tutte le Azioni da questi detenute alla Data del Documento di Ammissione.
ISIN Code/ISIN	Indica l'acronimo di " <i>International Security Identification Number</i> ", ossia il codice internazionale usato per identificare univocamente gli strumenti finanziari dematerializzati.
Monte Titoli	Indica Monte Titoli S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari, n. 6.
Nuove Azioni	Indica complessivamente le numero 1.065.000 Azioni Ordinarie di nuova emissione rinvenienti dall'Aumento di Capitale, a servizio del Collocamento, incluse le Azioni Ordinarie a servizio dell'Opzione <i>Greenshoe</i> , aventi le stesse caratteristiche delle Azioni Ordinarie in circolazione alla Data del Documento di Ammissione.
Nuovo Codice degli Appalti	Indica il Decreto legislativo del 31 marzo 2023 n. 36 e successive modificazioni ed integrazioni.
Opzione <i>Greenshoe</i>	Indica l'opzione di acquisto di numero 84.000 Nuove Azioni, pari a circa l'8% del numero complessivo di Nuove Azioni a servizio del Collocamento, a valere sull'Aumento di Capitale, nella misura massima di circa Euro 79.800,00 concessa dall'Emittente al <i>Global Coordinator</i> , da esercitarsi al Prezzo di Offerta fino al trentesimo giorno successivo alla Data di Inizio delle Negoziazioni.
Opzione di <i>Over Allotment</i>	Indica l'opzione di prestito di numero 84.000 Azioni Ordinarie, pari a circa l'8% del numero complessivo di Nuove Azioni a servizio del Collocamento rinvenienti sull'Aumento di Capitale, concessa dagli Azionisti

dell'Emittente al *Global Coordinator*, ai fini di un'eventuale sovra allocazione e/o stabilizzazione del titolo nell'ambito del Collocamento.

Parti Correlate

Indica le parti correlate così come definite nel Regolamento Parti Correlate, come successivamente modificato e integrato, recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate.

Prezzo di Offerta

Indica il prezzo definitivo unitario pari ad Euro 0,95 per Nuova Azione, di cui Euro 0,02 a capitale sociale ed Euro 0,93 a riserva sovrapprezzo, determinato dal Consiglio di Amministrazione in data 27 novembre 2024, a cui vengono collocate le Nuove Azioni a servizio del Collocamento.

Principi Contabili Internazionali ovvero IAS ovvero IFRS

Indica tutti gli *International Financial Reporting Standards* (IFRS), gli *International Accounting Standards* (IAS), e le relative interpretazioni, emanati dall'*International Accounting Standards Board* (IASB) e adottati dalla Commissione Europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002.

Principi Contabili Nazionali ovvero Italian GAAP ovvero OIC

Indica i principi contabili vigenti in Italia alla Data del Documento di Ammissione, che disciplinano i criteri di redazione dei bilanci per le società non quotate, emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e Ragionieri e dall'Organismo Italiano di Contabilità.

Regolamento Emittenti EGM

Indica il regolamento emittenti Euronext Growth Milan approvato e pubblicato da Borsa Italiana e successive modifiche.

Regolamento Emittenti Consob

Indica il regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche.

Regolamento Intermediari

Indica il regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina degli intermediari, adottato dalla Consob con delibera n. 20307 del 15 febbraio 2018 e successive modifiche.

Regolamento Euronext Growth Advisor/Regolamento EGA	Indica il regolamento dell'EGA approvato e pubblicato da Borsa Italiana e successive modifiche.
Regolamento Parti Correlate	Indica il regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche.
Romantic Camping S.r.l./Romantic Camping	Indica la società Romantic Camping S.r.l., con sede legale in Terracina (LT), Via Flacca KM 0,450, costituita in Italia e di nazionalità italiana, codice fiscale, partita IVA e numero Registro Imprese di Latina 00130820590, iscritta presso il Registro delle Imprese di Latina al n. LT-47506 del R.E.A.
Romantico Resort 4.0 S.r.l./Romantico Resort 4.0/Romantico Resort	Indica la società Romantico Resort 4.0 S.r.l., con sede legale in Roma, Via di Torre Rossa n. 66, costituita in Italia e di nazionalità italiana, codice fiscale, partita IVA e numero Registro Imprese di Roma 15122591009, iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma al n. RM-1569270 del R.E.A.
Società di Revisione	Indica la società di revisione "RSM Società di Revisione e Organizzazione Contabile S.p.A." con sede legale in Milano, Via San Prospero n. 1, costituita in Italia e di nazionalità italiana, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano, Monza, Brianza e Lodi 01889000509, capitale sociale Euro 1.100.000,00, interamente versato, R.E.A. n. MI-2055222, iscritta al Registro dei Revisori Contabili al n. 155781, in forza di Decreto Ministeriale del 7 luglio 2009, pubblicato in Gazzetta Ufficiale al n. 59 del 4 agosto 2009.
Statuto	Indica lo statuto sociale dell'Emittente approvato dall'Assemblea straordinaria in data 10 settembre 2024, efficace alla Data di Ammissione.
TUF/Testo Unico della Finanza	Indica il Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche.
TUIR/Testo Unico delle Imposte sui Redditi	Indica il Decreto del Presidente della Repubblica del 22 dicembre 1986, n. 917 e successive modifiche.
Vivenda GCC Free Zone Establishment/ Vivenda GCC FZE	Indica la società Vivenda GCC FZE, con sede in Dubai (Emirati Arabi Uniti), costituita in data 18 settembre

2023, in forma di società a responsabilità limitata e in zona di libero scambio.

Vivenda Lavori S.r.l./Vivenda Lavori

Indica la società Vivenda Lavori S.r.l., con sede legale in Roma, Via di Torre Rossa n. 66, costituita in Italia e di nazionalità italiana, codice fiscale, partita IVA e numero Registro Imprese di Roma 10665421003, iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma al n. RM-1247548 del R.E.A.

GLOSSARIO

Si riporta di seguito un elenco dei principali termini tecnici utilizzati all'interno del Documento di Ammissione. Tali termini hanno il significato di seguito indicato, salvo ove diversamente specificato. Si precisa, altresì, che i termini definiti al singolare si intendono anche al plurale e viceversa, ove il contesto lo richieda.

Appaltatore/Aggiudicatario	Indica un operatore economico che riceve in appalto l'esecuzione di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in denaro.
Appalto	Indica il contratto con cui una parte (appaltatore) assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, l'obbligazione di compiere in favore di un'altra (committente/appaltante/stazione appaltante) un'opera o un servizio verso un corrispettivo in denaro.
ARLITE	Indica la marca di una pittura, la cui tecnologia è coperta da cinque brevetti internazionali, che è in grado di purificare l'aria da batteri e virus con una efficacia del 99,9% e dalle sostanze inquinanti quali ossidi di azoto (NOx), ossidi di zolfo (SOx), composti organici volatili (VOC) e polveri sottili (PM 10 e PM 2.5) fino all'88,8% trasformando gli agenti inquinanti in molecole di sale innocue ed invisibili.
Attestazione SOA/SOA	Indica la certificazione obbligatoria per la partecipazione a gare d'appalto per l'esecuzione di appalti pubblici di lavori e costituisce un documento necessario e sufficiente a comprovare, in sede di gara, la capacità dell'impresa di eseguire, direttamente o in subappalto, opere pubbliche di lavori con importo a base d'asta superiori ad Euro 150.000.
Committente/stazione appaltante/cliente	Indica un soggetto di diritto, pubblico o privato, che affida in appalto l'esecuzione di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in denaro.

Covid-19	Indica la malattia respiratoria denominata "Covid-19" causata dal coronavirus "SARS-CoV-2" segnalata per la prima volta a Wuhan (Cina) nel dicembre 2019.
Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana/Gazzetta Ufficiale/G.U.R.I.	Indica la fonte ufficiale di conoscenza delle norme in vigore in Italia e strumento di diffusione, informazione e ufficializzazione di testi legislativi, atti pubblici e privati, è edita dall'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato e viene pubblicata in collaborazione con il Ministero della Giustizia, il quale provvede alla direzione e redazione della stessa.
Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato/IPZS	Indica la società per azioni partecipata dal Ministero dell'economia e delle finanze che assolve la funzione di garante della fede pubblica attraverso l'ideazione e lo sviluppo di soluzioni integrate nell'ambito della sicurezza, della tutela della salute, dell'anticontraffazione e della tracciabilità. Detta società cura, inoltre, la stampa delle pubblicazioni ufficiali dello Stato, tra cui la Gazzetta Ufficiale e delle carte valori dello Stato, tra cui i francobolli, che vengono realizzati dall'Officina Carte Valori e Produzioni tradizionali. La sede legale è a Roma, mentre la sua struttura produttiva è distribuita su tutto il territorio nazionale con gli Stabilimenti di Roma, di cui fanno parte l'Officina Carte Valori e Produzioni Tradizionali e lo Stabilimento Salario, lo Stabilimento della Zecca e lo Stabilimento di Foggia dove è ubicata la cartiera, e lo Stabilimento di Verrès in Valle d'Aosta.
Out of home advertising/OOH	Indica il settore dell' <i>advertising</i> (pubblicità), che si occupa della comunicazione esterna analogica e digitale e si caratterizza per la sua presenza in aree pubbliche solitamente ad alto traffico.
Sponsor	Indica un ente che finanzia un'attività allo scopo di ricavarne pubblicità per i propri prodotti.

Superbonus

Indica le agevolazioni fiscali introdotta dall'art. 119 del D.L. n. 34/2020 (il "**Decreto Rilancio**"), convertito con modificazioni dalla Legge n. 77/2020, che consiste in una detrazione del 110% dei costi sostenuti a partire del 1° luglio 2020 per la realizzazione di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica e al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici, applicabile ai costi sostenuti sino al 31 dicembre 2023

DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO

I seguenti documenti sono a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Emittente, in Roma, Via di Torre Rossa n. 66, nonché sul sito *internet* della medesima all'indirizzo www.vivenda.it:

- Documento di Ammissione;
- Statuto dell'Emittente;
- Bilancio di esercizio dell'Emittente chiuso al 31 dicembre 2023;
- Bilancio consolidato del Gruppo chiuso al 31 dicembre 2023;
- Bilancio consolidato del Gruppo pro-forma chiuso al 31 dicembre 2023;
- Relazione intermedia consolidata chiusa al 30 giugno 2024.

ALTRE INFORMAZIONI

Calendario dell'operazione:

Data di presentazione della comunicazione di pre-Ammissione	12 novembre 2024
Data di presentazione della domanda di Ammissione	21 novembre 2024
Data di pubblicazione del Documento di Ammissione	28 novembre 2024
Data di ammissione delle Azioni Ordinarie alle negoziazioni	28 novembre 2024
Data di inizio delle negoziazioni	2 dicembre 2024

1 INFORMAZIONI RELATIVE ALLE PERSONE RESPONSABILI DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE

1.1 RESPONSABILI DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE

Vivenda Group S.p.A., codice fiscale e partita IVA 08959351001, con sede legale in Roma, Via di Torre Rossa n. 66, in qualità di Emittente, assume la responsabilità della completezza e della veridicità dei dati e delle informazioni contenuti nel presente Documento di Ammissione.

1.2 DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

L'Emittente dichiara che, avendo adottato tutta la ragionevole diligenza a tale scopo, le informazioni contenute nel Documento di Ammissione sono, per quanto di propria conoscenza, conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

1.3 DICHIARAZIONI E RELAZIONI DI ESPERTI

Ai fini del Documento di Ammissione, non sono state rilasciate dichiarazioni o relazioni da parte di esperti.

1.4 INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI

L'Emittente dichiara che le informazioni contenute nel presente Documento di Ammissione, ove eventualmente provenienti da terzi, sono state riprodotte fedelmente e che, per quanto a conoscenza dell'Emittente o per quanto la medesima sia in grado di accertare, sulla base delle informazioni pubblicate dai terzi citati, non sono stati omessi fatti che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli. Le fonti delle informazioni sono specificate nei singoli Capitoli del Documento di Ammissione nei quali le medesime sono eventualmente riportate.

2 REVISORI LEGALI DEI CONTI

2.1 REVISORI LEGALI DEI CONTI DELL'EMITTENTE

Alla Data del Documento di Ammissione la società incaricata della revisione legale dell'Emittente è RSM Società di Revisione e Organizzazione Contabile S.p.A., con sede legale in Milano, via San Prospero n.1, iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza e Lodi al n. iscrizione 2055222, codice fiscale e partita IVA 01889000509, iscritta al n. 155781 del Registro dei revisori legali di cui agli articoli 6 e seguenti del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 39, come modificato dal decreto legislativo 17 luglio 2016, n. 135 (la "**Società di Revisione**").

In data 14 novembre 2023, l'Assemblea ordinaria dell'Emittente ha conferito alla Società di Revisione l'incarico per la:

- (i) revisione legale del bilancio d'esercizio dell'Emittente per ciascuno dei tre esercizi con chiusura, rispettivamente, al 31 dicembre 2023, al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2025 ai sensi dell'articolo 13 del D.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, come modificato dal D.lgs. 17 luglio 2016, n. 135, e degli articoli 2409-*bis* e seguenti del Codice Civile;
- (ii) verifica, nel corso dell'esercizio, della regolare tenuta della contabilità sociale e della corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili di cui al punto (i) che precede ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14, comma 1, lettera b), del D.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, come modificato dal D.lgs. 17 luglio 2016, n. 135;
- (iii) verifica della coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio e della sua conformità alle norme di legge, come previsto dall'articolo 14, comma 2, lettera e), del D.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, come modificato dal D.lgs. 17 luglio 2016, n. 135.

In data 31 maggio 2024, l'Assemblea ordinaria dell'Emittente ha conferito alla Società di Revisione l'incarico per la:

- (i) la revisione a titolo volontario del bilancio consolidato al 31 dicembre 2023 del Gruppo facente capo all'Emittente;
- (ii) la revisione a titolo volontario sui dati Pro-Forma consolidati al 31 dicembre 2023 del Gruppo facente capo all'Emittente.

In data 9 agosto 2024, l'Assemblea ordinaria dell'Emittente ha conferito alla Società di Revisione l'incarico per la:

- (i) la revisione legale del bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2025 del Gruppo facente capo all'Emittente;
- (ii) la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale al 30 giugno 2024 e al 30 giugno 2025 del Gruppo facente capo all'Emittente.

Il bilancio d'esercizio dell'Emittente, nonché il bilancio consolidato del Gruppo, sono stati redatti in conformità ai Principi Contabili Italiani.

2.2 INFORMAZIONI SUI RAPPORTI CON LA SOCIETÀ DI REVISIONE

Alla Data del Documento di Ammissione non è intervenuta alcuna revoca dell'incarico conferito dall'Emittente alla Società di Revisione né la Società di Revisione ha rinunciato all'incarico conferitole, si è rifiutata di emettere un giudizio o ha espresso un giudizio con rilievi sul bilancio dell'Emittente.

3 INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE

3.1 PREMESSA

Nel presente Capitolo vengono fornite le informazioni finanziarie selezionate consolidate del Gruppo per i periodi chiusi al 30 giugno 2024 (consolidato civilistico) e al 31 dicembre 2023 (prospetti consolidati pro-forma), nonché le informazioni finanziarie selezionate dell'Emittente per i periodi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022. Tali informazioni sono state estratte e/o elaborate dai seguenti documenti:

- bilancio d'esercizio della Vivenda Group S.p.A. (già Vivenda S.r.l.) per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023, il quale riporta, ai fini comparativi, i dati al 31 dicembre 2022;
- bilancio consolidato della Vivenda Group S.p.A. (già Vivenda S.r.l.) per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023;
- prospetti consolidati pro-forma della Vivenda Group S.p.A. (già Vivenda S.r.l.) per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023;
- bilancio consolidato della Vivenda Group S.p.A. per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024.

Il bilancio consolidato del Gruppo per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024, redatto secondo i Principi Contabili Italiani, è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 11 novembre 2024 ed è stato sottoposto a revisione contabile limitata da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione in data 19 novembre 2024, esprimendo un giudizio senza rilievi¹.

Si evidenzia, ai fini della comparabilità, che il 30 giugno 2024 risulta essere il primo semestre in cui il Gruppo redige il bilancio consolidato; pertanto, non sono riportate le voci comparative relative allo stesso periodo del 2023 per quanto riguarda il conto economico. In particolare, nei prospetti di bilancio consolidato per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 sono riportati quali dati comparativi patrimoniali quelli previsti dall'OIC 17, ovvero i dati consolidati relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023.

Il bilancio consolidato del Gruppo per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023, redatto secondo i Principi Contabili Italiani, è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 29 marzo 2024 ed è stato sottoposto a revisione contabile da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione in data 14 novembre 2024, esprimendo un giudizio senza rilievi. In data 13 maggio 2024, l'assemblea ordinaria dell'Emittente ne ha preso visione.

In considerazione del fatto che il bilancio consolidato per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 è stato redatto, per la prima volta, su base volontaria, lo stesso non presenta i dati comparativi per l'esercizio precedente.

I prospetti consolidati pro-forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023, composti dallo stato patrimoniale consolidato pro-forma al 31 dicembre 2023, dal conto economico consolidato pro-forma al 31 dicembre 2023 e dalle relative note, esposti nel presente documento, sono stati predisposti volontariamente dagli amministratori di Vivenda Group S.p.A., partendo dal bilancio consolidato al 31 dicembre 2023 (che include al 100% i dati economico-finanziari della Vivenda

¹ Si fa presente che non sono stati predisposti i prospetti consolidati pro-forma al 30 giugno 2024, per riflettere retroattivamente le operazioni che hanno generato i prospetti consolidati pro-forma al 31 dicembre 2023 (di cui infra), in quanto gli effetti economici di tali operazioni sul primo semestre 2024 sono irrilevanti.

Lavori S.r.l., di cui è stato acquisito il pieno controllo a luglio 2023) al fine di simulare gli effetti economici e patrimoniali-finanziari derivanti:

- dal consolidamento della società Aqua Immobiliare S.r.l. (partecipata al 50%) che, rispetto al bilancio consolidato civilistico al 31 dicembre 2023, in ragione della dipendenza finanziaria e strategica nei confronti della Vivenda Lavori (Filippo Cirrincione alla Data del Documento di Ammissione è amministratore delegato di Vivenda Lavori e amministratore unico in Aqua Immobiliare), nel bilancio consolidato pro-forma è stata consolidata integralmente, insieme alla sua controllata Fienaroli Costruzioni S.r.l., in quanto hanno in essere specifici progetti di sviluppo immobiliare, rientranti nell'attività relativa alla linea di servizio Immobiliare, che sono stati appunto finanziati, per una quota significativa, da Vivenda Lavori e i cui effetti economico-finanziari verranno riflessi nei bilanci relativi ai successivi esercizi. Si precisa che, nel bilancio consolidato civilistico al 31 dicembre 2023, le suddette società sono state valutate al patrimonio netto e, inoltre, che non sono state consolidate le società Vivenda GmbH, con sede in Germania, detenuta al 51% dalla Capogruppo e Vivenda GCC FZE, con sede a Dubai (Emirati Arabi), detenuta al 100% dalla Capogruppo, in quanto ritenute non significative ai sensi dell'art. 28 co.2 lett. a) e C) del D.Lgs. 127/1991²;
- dall'acquisto, da parte del Gruppo, per il tramite di Vivenda Lavori S.r.l., del 28,50% del capitale sociale di Romantico Resort 4.0 S.r.l. (di seguito "RR 4.0 S.r.l.") per Euro 2,85 migliaia, avvenuto in data 27 maggio 2024, incrementando la partecipazione già detenuta al termine dell'esercizio 2023 e pari al 22,50%. Si evidenzia che, con tale acquisto, la percentuale di partecipazione del Gruppo al capitale sociale della RR 4.0 S.r.l., per il tramite di Vivenda Lavori S.r.l. è pari al 51,00%. L'acquisto del 28,50% della RR 4.0 S.r.l. da parte della Vivenda Lavori S.r.l. è avvenuto al valore nominale nel seguente modo:
 - quanto al 6,00% del capitale sociale al prezzo di Euro 600 dal sig. Capuozzo Riccardo;
 - quanto al 22,50% del capitale sociale al prezzo di Euro 2,25 migliaia dal sig. Pieratti Paolo.

I prospetti consolidati pro-forma per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 sono stati approvati dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 11 novembre 2024 e sono stati sottoposti ad attività di verifica da parte della Società di Revisione, in accordo con l'International Standard on Related Services "ISRS 4400 - Engagements to Perform Agreed-Upon Procedures Regarding Financial Information" emanato dall'International Auditing and Assurance Standard Board ("IAASB") e con il Documento di Ricerca Assirevi n. 179 – Procedure Richieste dalla Società (Incarichi di Agreed-Upon procedures), che ha emesso la propria opinion esprimendo un giudizio senza rilievi in data 19 novembre 2024.

Il bilancio d'esercizio dell'Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023, redatto secondo i Principi Contabili Italiani, è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 29 marzo 2024 e dall'assemblea della Società in data 13 maggio 2024 ed è stato sottoposto a revisione contabile da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione in data 13 maggio 2024, esprimendo un giudizio senza rilievi.

Le informazioni finanziarie selezionate riportate di seguito devono essere lette congiuntamente al fascicolo di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, il quale riporta, ai fini comparativi, i dati al 31 dicembre 2022, dell'Emittente, al fascicolo di bilancio consolidato del Gruppo per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 e per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 ed ai prospetti

² In particolare, Vivenda GmbH è stata completamente svalutata nel corso dell'esercizio 2023 e dismessa in data 19 luglio 2024. Vivenda GCC FZE è stata costituita nel mese di settembre 2023 con un capitale sociale di Euro 25,00 e alla data di chiusura dell'esercizio era ancora in una fase di start-up e non aveva ancora iniziato ad operare.

consolidati pro-forma per il periodo chiuso 31 dicembre 2023, allegati al presente Documento di Ammissione e a disposizione del pubblico per la consultazione, presso la sede legale e sul sito internet dell'Emittente www.vivenda.it.

3.2 INFORMAZIONI FINANZIARIE CONSOLIDATE SELEZIONATE DEL GRUPPO RELATIVE AL BILANCIO INTERMEDIO PER IL PERIODO CHIUSO AL 30 GIUGNO 2024 (CONSOLIDATO) E PER IL PERIODO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 (CONSOLIDATO PRO-FORMA).

3.2.1 DATI ECONOMICI CONSOLIDATI SELEZIONATI DEL GRUPPO RELATIVI AL PERIODO INTERMEDIO CHIUSO AL 30 GIUGNO 2024 (CONSOLIDATI) E AL PERIODO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 (CONSOLIDATI PRO-FORMA).

La seguente tabella riporta i principali dati economici consolidati riclassificati del Gruppo per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 (consolidati) e per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 (consolidato pro-forma confrontato con il consolidato civilistico).

Conto Economico (Dati in migliaia di Euro)	Bilancio Consolidato		Consolidato Pro-forma		Bilancio Consolidato	
	30/06/2024	% (i)	31/12/2023	% (i)	31/12/2023	% (i)
Ricavi delle vendite	6.496	80,2%	26.303	116,5%	20.687	99,3%
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	965	11,9%	(3.883)	-17,2%	-	0,0%
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Altri ricavi e proventi	634	7,8%	159	0,7%	152	0,7%
Valore della produzione	8.095	100%	22.579	100%	20.839	100%
Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della var. Rimanenze	(1.030)	-12,7%	(1.178)	-5,2%	(224)	-1,1%
Costi per servizi	(2.841)	-35,1%	(12.671)	-56,1%	(12.178)	-58,4%
Costi per godimento beni di terzi	(2.260)	-27,9%	(4.772)	-21,1%	(4.748)	-22,8%
Costi del personale	(703)	-8,7%	(1.449)	-6,4%	(1.442)	-6,9%
Oneri diversi di gestione	(392)	-4,8%	(464)	-2,1%	(412)	-2,0%
EBITDA (ii)	870	10,7%	2.046	9,1%	1.834	8,8%
Proventi straordinari	(606)	-7,5%	-	0,0%	-	0,0%
Oneri straordinari	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
EBITDA Aggiustato (iii)	264	3,3%	2.046	9,1%	1.834	8,8%
Ammortamenti e svalutazioni	(50)	-0,6%	(135)	-0,6%	(97)	-0,5%
Accantonamenti	-	0,0%	(605)	-2,7%	(605)	-2,9%
EBIT (iv)	819	10,1%	1.306	5,8%	1.132	5,4%
Proventi e (Oneri) finanziari	(126)	-1,6%	(416)	-1,8%	(187)	-0,9%
EBT	693	8,6%	890	3,9%	945	4,5%
Imposte sul reddito	(105)	-1,3%	(571)	-2,5%	(528)	-2,5%
Risultato d'esercizio	588	7,3%	319	1,4%	416	2,0%
Risultato d'esercizio di gruppo	616	7,6%	307	1,4%	416	2,0%
Risultato d'esercizio di terzi	(28)	-0,3%	11	0,1%	0	0,0%

(i) Incidenza percentuale rispetto il Valore della Produzione

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

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

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

3.2.2 ANALISI DEI RICAVI E DEI COSTI CONSOLIDATI DEL GRUPPO PER IL PERIODO INTERMEDIO CHIUSO AL 30 GIUGNO 2024 (CONSOLIDATI) E PER IL PERIODO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 (CONSOLIDATI PRO-FORMA).

Il Gruppo opera principalmente attraverso le seguenti linee di ricavo:

- **“Out Of Home Advertising” (OOH Adv):** attività di pubblicità commerciale in cui l'Emittente si occupa dell'intera filiera necessaria all'installazione pubblicitaria, dalle pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni, fino alla produzione, stampa e montaggio dell'*out of home* ed alla realizzazione di materiali multimediali professionali che le aziende possono impiegare per promuovere le proprie installazioni mediate maxi affissioni e maxi impianti led digitali installati nelle più suggestive *location* di principali città italiane ed europee. In particolare, grazie alla creazione di sinergie con la società controllata Vivenda Lavori S.r.l., l'Emittente ha consolidato il proprio *core business* offrendo un pacchetto “Restauro sponsorizzato a costo zero” con il quale propone ai proprietari di immobili la copertura dei costi di ristrutturazione e/o restauro con i ricavi provenienti dallo sfruttamento pubblicitario delle superfici esterne dei ponteggi (ubicate sul medesimo immobile).
- **“Architecture”:** linea afferente alle attività svolte da Vivenda Lavori S.r.l. che, tramite società subappaltatrici, si occupa della ristrutturazione, riqualificazione e restauro del patrimonio immobiliare ed architettonico.
- **“Immobiliare”:** linea gestita dalle società Romantico Resort 4.0 S.r.l. e Aqua Immobiliare S.r.l., inerente al restauro di immobili ad uso privato da rivendere sul mercato.
- **“Legal & Financial Advertising” (Legal & Financial Adv):** l'Emittente offre un servizio completo avvalendosi di una struttura che integra sinergicamente i reparti commerciale, tecnico e grafico, supportati da un ufficio interno dedicato alle gare ed appalti. Ciò consente di offrire al cliente un unico interlocutore garantendo certezza giuridica e tecnica per le pubblicazioni eseguite. L'Emittente è concessionaria ufficiale dell'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato e concessionaria intermediaria di tutte le testate italiane ed estere.

La seguente tabella riporta il dettaglio dei ricavi delle vendite consolidate del Gruppo per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 e per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023.

Ricavi delle vendite (Dati in migliaia di Euro)	Bilancio Consolidato		Consolidato Pro-Forma		% VdP 1H24 (ii)	% VdP FY23 (ii)
	30/06/2024	% (i)	31/12/2023	% (i)		
OOH Adv	3.984	61,3%	9.075	34,5%	49,2%	40,2%
Architecture	1.996	30,7%	8.857	33,7%	24,7%	39,2%
Immobiliare	15	0,2%	5.616	21,4%	0,2%	24,9%

Legal & Financial Adv	501	7,7%	2.755	10,5%	6,2%	12,2%
Totale	6.496	100%	26.303	100%	80,2%	116,5%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

(ii) Incidenza percentuale rispetto il Valore della Produzione

In entrambi i periodi analizzati, i ricavi delle vendite sono rappresentati principalmente dalle linee di ricavo «*Out Of Home Advertising*» (*OOH Adv*) e «*Architecture*» e derivanti dal core business del Gruppo. La linea «*OOH Adv*» è riferita alla capogruppo Vivenda Group S.p.A. che, grazie alle sinergie consolidate negli anni con la controllata Vivenda Lavori S.r.l. offre un pacchetto «Restauro sponsorizzato a costo zero» ai propri clienti, così come precedentemente descritto. L'incidenza sul valore della produzione dei ricavi «*OOH Adv*», nei due periodi analizzati, non presenta scostamenti significativi.

Con riferimento alla linea di ricavo «*Architecture*», precedentemente descritta, si evidenzia che l'esercizio 2023 è stato positivamente influenzato dai progetti legati al «Superbonus 110%» per interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. L'incidenza dei ricavi relativi alla linea «*Architecture*» sul valore della produzione passa dal 39,2% al 31 dicembre 2023 al 24,7% al 30 giugno 2024, principalmente, appunto, per il venir meno delle agevolazioni legate al «Superbonus 110%».

La voce «*Legal & Financial Adv*» si riferisce, per entrambi i periodi analizzati, alle attività svolte da Vivenda Group S.p.A.. Al 30 giugno 2024 i ricavi relativi alla pubblicità legale hanno risentito dell'effetto della nuova disciplina dei contratti pubblici, entrata in vigore appunto nel 2024, che prevede la digitalizzazione della gestione dei contratti pubblici. L'incidenza dei ricavi relativi a tale linea sul valore della produzione passa dal 12,2% al 31 dicembre 2023 al 6,2% al 30 giugno 2024. Infatti, in ragione delle modifiche introdotte dal Nuovo Codice degli Appalti, in ottica di digitalizzazione dei processi amministrativi, tutte le comunicazioni connesse all'intero ciclo delle gare di appalto pubblico saranno eseguite direttamente dalle stazioni appaltanti attraverso una piattaforma dedicata. La Società porterà a termine gli incarichi ricevuti per le gare indette entro il 31 dicembre 2023 e, viceversa, continuerà a svolgere tale attività a favore di società private e/o enti non assoggettati al rispetto del Nuovo Codice degli Appalti e ha già attivato, nel corso del primo semestre 2024, nuovi servizi, al fine di sostituire nel corso del tempo il fatturato realizzato precedentemente rispetto alla nuova disciplina dei contratti pubblici.

Infine, con riferimento alla linea di ricavo «*Immobiliare*», la stessa, al 31 dicembre 2023, riferisce per circa 5,4 milioni di Euro alla vendita di 7 immobili con le relative pertinenze operata da Aqua Immobiliare S.r.l..

Si evidenzia che, in entrambi i periodi analizzati, i maggiori 10 clienti a livello di consolidato rappresentano più del 70% del totale dei ricavi. Si precisa che l'incidenza dei primi dieci clienti è influenzata da particolari accordi di fatturazione con un partner strategico della cui collaborazione il Gruppo si avvale nel campo dell'*OOH Adv*.

Inoltre, il Gruppo rileva una stagionalità negli ultimi mesi dell'anno relativo alle festività di fine anno che portano importanti brand a sfruttare maggiormente gli spazi pubblicitari sparsi nelle grandi città e quindi a generare maggiori ricavi relativi principalmente alla linea *OOH Adv*.

Gli altri ricavi e proventi consolidati, il cui dettaglio per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 e per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 è riportato nella tabella di seguito esposta, afferiscono principalmente alla rilevazione di sopravvenienze attive.

Altri ricavi delle vendite (Dati in migliaia di Euro)	Bilancio Consolidato		Consolidato Pro - Forma		% VdP 1H24 (ii)	% VdP FY23 (ii)
	30/06/2024	% (i)	31/12/2023	% (i)		
Sopravvenienze attive	633	99,9%	92	57,9%	7,8%	0,4%
Sconti in fattura	-	0,0%	62	38,8%	0,0%	0,3%
Altri ricavi	1	0,1%	5	3,3%	0,0%	0,0%
Totale	634	100%	159	100%	7,8%	0,7%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

(ii) Incidenza percentuale rispetto il Valore della Produzione

Al 30 giugno 2024 si registra un ammontare pari a 633 migliaia di Euro relativo alla voce «Sopravvenienze attive» che, a tale data, fa riferimento, per 606 migliaia di Euro, al rilascio del fondo accantonato nel periodo precedente a copertura di una voce di rischio che derivava dal dubbio interpretativo inerente la disciplina di alcuni rapporti contrattuali/normativi. A seguito di chiarimenti intervenuti nei primi mesi del 2024, che hanno interessato i temi oggetto dei dubbi interpretativi, si è ritenuto opportuno rilasciare il fondo per il suo intero ammontare. Essendo tale importo non connesso all'attività caratteristica del Gruppo e di natura straordinaria, lo stesso è stato decurtato dall'EBITDA contabile.

Al 31 dicembre 2023, la voce «Sconti in fattura» è relativa a sconti inerenti ai bonus fiscali ottenuti dalla società Vivenda Lavori S.r.l..

Con riferimento alla voce variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti, la stessa presenta un importo significativo al 31 dicembre 2023 per effetto dello smobilizzo delle rimanenze relative agli immobili venduti da Aqua Immobiliare S.r.l., di cui sopra.

I costi per materie prime, sussidiarie di merci al netto della variazione rimanenze, il cui dettaglio è riportato nella tabella di seguito esposta, fanno riferimento principalmente all'acquisto delle materie prime e dei materiali di consumo necessari all'espletamento delle attività del Gruppo.

Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della var. Rimanenze (Dati in migliaia di Euro)	Bilancio Consolidato		Consolidato Pro - Forma		% VdP 1H24 (ii)	% VdP FY23 (ii)
	30/06/2024	% (i)	31/12/2023	% (i)		
Acquisto immobili	(965)	93,7%	(942)	80,0%	-11,9%	-4,2%
Materiali per cantiere	(48)	4,7%	(211)	17,9%	-0,6%	-0,9%
Materiali di manutenzione	(10)	1,0%	(13)	1,1%	-0,1%	-0,1%
Altri acquisti	(6)	0,6%	(12)	1,0%	-0,1%	-0,1%
Totale	(1.030)	100%	(1.178)	100%	-12,7%	-5,2%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

(ii) Incidenza percentuale rispetto il Valore della Produzione

In entrambi i periodi analizzati, i costi delle materie prime, sussidiarie e di merci sono costituite prevalentemente dalla voce «Acquisto immobili», afferente alla società del Gruppo Fienaroli Costruzioni S.r.l.. In particolare, Fienaroli, con atto notarile di vendita del 23 novembre 2023, ha acquistato un terreno sito a Roma, per un importo pari a 900 migliaia di Euro con lo scopo di edificare circa 7 appartamenti con garage. Con riferimento alla società Fienaroli Costruzioni S.r.l., si evidenzia che, essendo stata costituita il 20 novembre 2023, gli amministratori hanno optato per la chiusura del primo esercizio al 31 dicembre 2024. Per la redazione del bilancio consolidato al 30 giugno 2024 è stata utilizzata una situazione contabile della Fienaroli Costruzioni S.r.l. in continuità (ovvero una situazione di 8 mesi, non avendo la stessa chiuso un bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023) essendo l'impatto, a livello di EBITDA consolidato, non rilevante.

I costi per servizi consolidati, i cui dettagli sono riportati nella tabella di seguito esposta, fanno riferimento principalmente al ribaltamento dei costi sostenuti da consorzi nell'ambito dell'attività svolta da Vivenda Lavori S.r.l., ai costi relativi alla linea "OOH Adv" ed alle spese sostenute dalla Capogruppo per campagne pubblicitarie.

La seguente tabella riporta il dettaglio dei costi per servizi consolidati per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 e per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023.

Costi per servizi (Dati in migliaia di Euro)	Bilancio Consolidato		Consolidato Pro - Forma		% VdP 1H24 (ii)	% VdP FY23 (ii)
	30/06/2024	% (i)	31/12/2023	% (i)		
Ribaltamento costi	(197)	6,9%	(4.253)	33,6%	-2,4%	-18,8%
OOH Adv	(431)	15,2%	(1.981)	15,6%	-5,3%	-8,8%
Legal & Financial Adv	(331)	11,7%	(1.891)	14,9%	-4,1%	-8,4%
Costi cantiere	(733)	25,8%	(1.756)	13,9%	-9,1%	-7,8%
Consulenze	(326)	11,5%	(775)	6,1%	-4,0%	-3,4%
Collaboratori coordinati e continuativi	(377)	13,3%	(655)	5,2%	-4,7%	-2,9%
Emolumenti amministratori	(64)	2,2%	(452)	3,6%	-0,8%	-2,0%
Intermediazioni	(34)	1,2%	(344)	2,7%	-0,4%	-1,5%
Pubblicità e rappresentanza	(16)	0,6%	(162)	1,3%	-0,2%	-0,7%
Assicurazioni e spese auto	(110)	3,9%	(121)	1,0%	-1,4%	-0,5%
Viaggi e trasferte	(47)	1,7%	(92)	0,7%	-0,6%	-0,4%
Spese bancarie	(54)	1,9%	(46)	0,4%	-0,7%	-0,2%
Servizi amministrativi	(47)	1,7%	(38)	0,3%	-0,6%	-0,2%
Utenze	(9)	0,3%	(35)	0,3%	-0,1%	-0,2%
Altri servizi	(43)	1,5%	(70)	0,6%	-0,5%	-0,3%
Abbonamenti	(22)	0,8%	-	0,0%	-0,3%	0,0%
Totale	(2.841)	100%	(12.671)	100%	-35,1%	-56,1%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

(ii) Incidenza percentuale rispetto il Valore della Produzione

Al 30 giugno 2024, rispetto al 31 dicembre 2023, si rileva un'incidenza minore dei costi per servizi consolidati sul valore della produzione principalmente per effetto della riduzione dell'incidenza della voce "Ribaltamento costi" che, in entrambi i periodi analizzati, è riferita principalmente ai costi ribaltati dalla ESES S.c.a.r.l.. In particolare, ESES S.c.a.r.l. è stata costituita in data 23 novembre 2020 dal Raggruppamento Temporaneo di Imprese composto da Vivenda Lavori S.r.l. e un secondo socio con la finalità dell'esecuzione di interventi di efficientamento energetico, di messa in sicurezza sismica di edifici e di recupero di patrimonio edilizio per i quali erano previsti i c.d. Superbonus, Sismabonus o Ecobonus. Tutti i costi e gli oneri sostenuti nell'ambito di tali lavorazioni sono ribaltati dalla S.c.a.r.l. pro quota tra le imprese partecipanti al consorzio.

I costi "OOH Adv" sono relativi principalmente ai costi sostenuti dalla Capogruppo per l'allestimento ed il mantenimento degli spazi pubblicitari riferiti alla relativa linea di ricavo precedentemente descritta.

La voce «Legal & Financial Adv», per entrambi i periodi analizzati, afferisce ai costi sostenuti da Vivenda Group S.p.A. per lo svolgimento delle attività correlate a tale linea di ricavo. Al 30 giugno 2024, si registra una riduzione dell'incidenza di tali costi sul valore della produzione a seguito dell'applicazione del nuovo D.Lgs n.36/2023 che ha introdotto la digitalizzazione dei contratti pubblici rendendo la pubblicità legale garantita solo dalla pubblicazione sulla Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici dell'Anac.

I “Costi cantiere” sono relativi ai subappalti concessi da Vivenda Lavori S.r.l. che hanno per oggetto i lavori di manutenzione, restauro e recupero conservativo degli edifici che la società ristruttura.

Importante risulta anche la voce “Consulenze” che, al 31 dicembre 2023, afferisce per 361 migliaia di Euro a consulenze marketing (99 migliaia di Euro al 30 giugno 2024) e, per 158 migliaia di Euro, a consulenze legali e notarili (110 migliaia di Euro al 30 giugno 2024). Tali consulenze, sono principalmente riferite alla Capogruppo.

La voce «Emolumenti amministratori», per entrambi i periodi considerati, è composta dagli emolumenti agli amministratori della Capogruppo e della Vivenda Lavori S.r.l..

I costi per godimento beni di terzi consolidati, pari a 4,77 milioni di Euro al 31 dicembre 2023 e pari a 2,26 milioni di Euro al 30 giugno 2024, fanno riferimento principalmente ai contratti di affitto, siglati principalmente con i condomini, di spazi pubblicitari strumentali allo svolgimento del *business* della Capogruppo.

La seguente tabella riporta il dettaglio dei costi per godimento beni di terzi consolidati del Gruppo per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 e per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023.

Costi per godimento beni di terzi (Dati in migliaia di Euro)	Bilancio Consolidato		Consolidato Pro - Forma		% VdP 1H24 (ii)	% VdP FY23 (ii)
	30/06/2024	% (i)	31/12/2023	% (i)		
Canone spazi pubblicitari	(1.917)	84,8%	(4.132)	86,6%	-23,7%	-18,3%
Noleggi	(255)	11,3%	(473)	9,9%	-3,2%	-2,1%
Affitti passivi	(75)	3,3%	(153)	3,2%	-0,9%	-0,7%
Licenze software	(12)	0,5%	(14)	0,3%	-0,1%	-0,1%
Totale	(2.260)	100%	(4.772)	100%	-27,9%	-21,1%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

(ii) Incidenza percentuale rispetto il Valore della Produzione

Per entrambi i periodi considerati, i costi per godimento beni di terzi consolidati sono principalmente sostenuti dalla Capogruppo Vivenda Group S.p.A. nell’ambito dello svolgimento del proprio *core business*. Tale voce include, difatti, le spese sostenute per il noleggio degli spazi pubblicitari, dei LED e dei ponteggi per lo svolgimento delle attività in ambito *Out Of Home Advertising*. Inoltre, al 31 dicembre 2023, i costi per godimento beni di terzi includono circa 377 migliaia di Euro relativi alle spese di noleggio ponteggi sostenute da Vivenda Lavori S.r.l. (187 migliaia di Euro al 30 giugno 2024) e relativi ai lavori di restauro di immobili.

La seguente tabella riporta il dettaglio dei costi del personale consolidati del Gruppo per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 e per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023.

Costi del personale (Dati in migliaia di Euro)	Bilancio Consolidato		Consolidato Pro - Forma		% VdP 1H24 (ii)	% VdP FY23 (ii)
	30/06/2024	% (i)	31/12/2023	% (i)		
Salari e stipendi	(500)	71,2%	(951)	65,6%	-6,2%	-4,2%
Altre spese del personale	(30)	4,2%	(244)	16,9%	-0,4%	-1,1%
Oneri sociali	(144)	20,5%	(199)	13,8%	-1,8%	-0,9%
TFR	(29)	4,1%	(54)	3,7%	-0,4%	-0,2%
Totale	(703)	100%	(1.449)	100%	-8,7%	-6,4%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

(ii) Incidenza percentuale rispetto il Valore della Produzione

Al 30 giugno 2024 i costi del personale consolidati si attestano a 703 migliaia di Euro evidenziando un andamento in linea con l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023. La voce, in entrambi i periodi

analizzati, è principalmente costituita da «salari e stipendi» afferenti alle società Vivenda Group S.p.A. e Vivenda Lavori S.r.l.. Al 31 dicembre 2023, il Gruppo conta un numero medio di 33 dipendenti mentre, al 30 giugno 2024, l'organico medio è pari a 36 dipendenti.

La seguente tabella riporta il dettaglio degli oneri diversi di gestione consolidati del Gruppo per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 e per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023.

Oneri diversi di gestione (Dati in migliaia di Euro)	Bilancio Consolidato		Consolidato Pro - Forma		% VdP 1H24 (ii)	% VdP FY23 (ii)
	30/06/2024	% (i)	31/12/2023	% (i)		
Canone Unico Patrimoniale (CUP)	(198)	50,4%	(190)	40,9%	-2,4%	-0,8%
Sanzioni	(48)	12,2%	(101)	21,8%	-0,6%	-0,4%
Altre imposte e tasse	(25)	6,4%	(73)	15,7%	-0,3%	-0,3%
Altri oneri di gestione	(11)	2,7%	(40)	8,7%	-0,1%	-0,2%
Sopravvenienze passive	(107)	27,4%	(28)	6,0%	-1,3%	-0,1%
Penali e risarcimento danni	(2)	0,5%	(22)	4,8%	0,0%	-0,1%
Erogazioni liberali	(1)	0,2%	(10)	2,2%	0,0%	0,0%
Imposte e tasse	(1)	0,3%	(0)	0,0%	0,0%	0,0%
Totale	(392)	100%	(464)	100%	-4,8%	-2,1%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

(ii) Incidenza percentuale rispetto il Valore della Produzione

In entrambi i periodi oggetto di analisi, la voce maggiore risulta essere quella relativa al “Canone Unico Patrimoniale”, riferita alla tassa da versare a comuni, province e città metropolitane per l'occupazione del suolo pubblico e/o l'esposizione pubblicitaria e quindi dovuta nell'ambito dell'attività di «*Out Of Home Advertising*» svolta dalla Capogruppo.

In entrambi i periodi analizzati, la voce “Sanzioni” è relativa principalmente a sanzioni inerenti a debiti tributari scaduti, nonché a multe stradali, costi riferiti principalmente a Vivenda Group S.p.A. e Vivenda Lavori S.r.l..

La voce “Altre imposte e tasse”, in entrambi i periodi analizzati, è principalmente riferita a TARI ed autorizzazioni comunali.

Infine, le “Sopravvenienze passive” fanno riferimento a maggiori oneri/minori proventi di competenza di altri periodi non aggiustati all'EBITDA in quanto presenti in maniera ricorrente in entrambi i periodi (c.d. *effetto rolling*) e tipici dell'attività svolta dal Gruppo.

Con riferimento agli accantonamenti, nel 2023 è stato iscritto prudenzialmente un fondo che accoglieva lo stanziamento per il rischio derivante dal dubbio interpretativo inerente la disciplina di alcuni rapporti contrattuali/normativi (454 migliaia di Euro da parte di Vivenda Group S.p.A. e 152 migliaia di Euro da parte di Vivenda Lavori S.r.l.). A seguito di chiarimenti intervenuti nel corso del primo semestre 2024, che hanno interessato i temi oggetto dei dubbi interpretativi, l'Emittente e la controllata hanno ritenuto opportuno rilasciare il fondo per il suo intero ammontare. Il rilascio del fondo a conto economico, avvenuto al 30 giugno 2024, è stato aggiustato all'EBITDA in quanto provento straordinario e non inerente alla gestione caratteristica del Gruppo.

La seguente tabella riporta il dettaglio degli ammortamenti e svalutazioni consolidati del Gruppo per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 e per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023.

Ammortamenti e svalutazioni (Dati in migliaia di Euro)	Bilancio Consolidato		Consolidato Pro - Forma		% VdP 1H24 (ii)	% VdP FY23 (ii)
	30/06/2024	% (i)	31/12/2023	% (i)		
Ammortamento imm. immateriali	(28)	56,3%	(92)	67,9%	-0,4%	-0,4%

Ammortamento imm. materiali	(22)	43,7%	(43)	32,1%	-0,3%	-0,2%
Totale	(50)	100%	(135)	100%	-0,6%	-0,6%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

(ii) Incidenza percentuale rispetto il Valore della Produzione

In entrambi i periodi analizzati, gli ammortamenti sono principalmente riferiti ad ammortamenti di immobilizzazioni immateriali ed, in particolare, dall'ammortamento dell'avviamento sorto in sede di consolidamento della partecipazione in Romantic Camping S.r.l. che ammonta a 38 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023 ed a 19 migliaia di Euro al 30 giugno 2024.

La seguente tabella riporta il dettaglio dei proventi e oneri finanziari consolidati del Gruppo per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 e per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023.

Proventi e (oneri) finanziari (Dati in migliaia di Euro)	Bilancio Consolidato		Consolidato Pro - Forma		% VdP 1H24 (ii)	% VdP FY23 (ii)
	30/06/2024	% (i)	31/12/2023	% (i)		
Oneri finanziari	(126)	100,0%	(416)	100,0%	-1,6%	-1,8%
Interessi finanziamenti soci	(15)	12,2%	(148)	35,5%	-0,2%	-0,7%
Interessi bancari	(84)	66,5%	(142)	34,1%	-1,0%	-0,6%
Interessi su debiti tributari	(25)	19,8%	(92)	22,1%	-0,3%	-0,4%
Svalutazioni partecipazioni e titoli	-	0,0%	(18)	4,3%	0,0%	-0,1%
Minusvalenza da alienazione partecipazioni	-	0,0%	(13)	3,1%	0,0%	-0,1%
Altri	(2)	1,6%	(4)	1,0%	0,0%	0,0%
Totale	(126)	100%	(416)	100%	-1,6%	-1,8%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

(ii) Incidenza percentuale rispetto il Valore della Produzione

In entrambi i periodi analizzati, la voce risulta essere interamente composta da oneri finanziari. Al 31 dicembre 2023, gli stessi, sono principalmente composti da interessi maturati sui finanziamenti soci ricevuti da alcune società del Gruppo e, in particolare, prevalentemente dagli interessi maturati sul finanziamento ricevuto da Acqua Immobiliare S.r.l. da parte di Sunrise Immobiliare S.r.l. (per i quali si rimanda all'analisi dei rapporti con parti correlate riportate nel Capitolo 14, Paragrafo 14.1 del presente Documento di Ammissione). Nei due periodi analizzati, importanti risultano essere anche gli interessi bancari (prevalentemente su mutui a lungo termine) e gli interessi maturati su debiti tributari scaduti/rateizzati.

3.2.3 DATI PATRIMONIALI CONSOLIDATI SELEZIONATI DEL GRUPPO RELATIVI AL PERIODO INTERMEDIO CHIUSO AL 30 GIUGNO 2024 (CONSOLIDATI) ED AL PERIODO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 (CONSOLIDATI PRO-FORMA).

La seguente tabella riporta i principali dati patrimoniali consolidati riclassificati del Gruppo per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 (consolidati) e per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 (consolidato pro-forma confrontato con il consolidato civilistico).

Stato Patrimoniale (Dati in migliaia Euro)	Bilancio Consolidato	Consolidato Pro-forma	Bilancio Consolidato	Var % 1H24-FY23 Pro-forma
	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2023	
Immobilizzazioni immateriali	725	755	151	-4,0%
Immobilizzazioni materiali	1.617	1.607	179	0,6%
Immobilizzazioni finanziarie	395	344	2.702	14,8%
Attivo fisso netto	2.737	2.706	3.032	1,1%
Rimanenze	965	942	-	2,5%

Crediti commerciali	5.570	8.383	7.815	-33,6%
Debiti commerciali	(3.181)	(5.116)	(5.273)	-37,8%
Capitale circolante commerciale	3.354	4.209	2.542	-20,3%
Altre attività correnti	307	506	499	-39,4%
Altre passività correnti	(481)	(920)	(876)	-47,8%
Crediti e debiti tributari	777	1.081	763	-28,1%
Ratei e risconti netti	977	(203)	(205)	-581,0%
Capitale circolante netto (i)	4.934	4.673	2.722	5,6%
Fondi rischi e oneri	(21)	(626)	(610)	-96,7%
TFR	(263)	(235)	(235)	12,2%
Capitale investito netto (Impieghi) (ii)	7.388	6.519	4.909	13,3%
Debito finanziario corrente	1.757	1.773	2.017	-0,9%
Parte corrente del debito finanziario non corrente	721	868	654	-17%
Debito finanziario non corrente	4.294	3.345	1.630	28%
Totale indebitamento finanziario	6.772	5.986	4.301	13%
Altre attività finanziarie correnti	(280)	-	-	n/a
Disponibilità liquide	(798)	(558)	(491)	43,0%
Indebitamento finanziario netto (iii)	5.694	5.428	3.809	4,9%
Capitale sociale	166	166	166	0,0%
Riserve	895	536	518	66,8%
Risultato d'esercizio	616	345	416	78,8%
Patrimonio netto (mezzi propri)	1.677	1.047	1.100	60,2%
Riserve di terzi	44	32	-	37,7%
Risultato d'esercizio di terzi	(28)	11	-	-344,5%
Patrimonio netto di terzi	16	44	-	-63,2%
Totale fonti	7.388	6.519	4.909	13,3%

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

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

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

Al 30 giugno 2024 si registra un incremento del capitale circolante netto consolidato, rispetto al periodo precedente, di circa il 5,6%, in quanto il decremento dei crediti commerciali viene compensato dal decremento dei debiti commerciali e delle altre passività correnti.

Al 30 giugno 2024 si registra un lieve incremento dell'indebitamento finanziario netto consolidato rispetto al periodo chiuso al 31 dicembre 2023. L'aumento delle disponibilità liquide viene compensato dall'incremento del debito finanziario non corrente, che passa da 3,35 milioni di Euro al 31 dicembre 2023 a 4,29 milioni di Euro al 30 giugno 2024 (+28,4% circa) a seguito dell'erogazione di nuovi finanziamenti bancari nel corso del semestre.

3.2.4 ANALISI DEI DATI PATRIMONIALI CONSOLIDATI DEL GRUPPO PER IL PERIODO INTERMEDIO CHIUSO AL 30 GIUGNO 2024 (CONSOLIDATI) E PER IL PERIODO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 (CONSOLIDATI PRO-FORMA).

Le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie, costituenti la voce “Attivo fisso netto” per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 ed al 31 dicembre 2023 sono dettagliate nella tabella che segue.

Attivo fisso netto (Dati in migliaia Euro)	Bilancio Consolidato		Consolidato Pro - Forma		Var % 1H24-FY23
	30/06/2024	% (i)	31/12/2023	% (i)	
Immobilizzazioni immateriali	725	26,5%	755	27,9%	-4,0%
Immobilizzazioni materiali	1.617	59,1%	1.607	59,4%	0,6%
Immobilizzazioni finanziarie	395	14,4%	344	12,7%	14,8%
Totale	2.737	100%	2.706	100%	1,1%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

Nei periodi oggetto di analisi, l’attivo fisso netto non rileva variazioni significative. Lo stesso, risulta essere prevalentemente composto da immobilizzazioni materiali ed, in particolare, da “terreni e fabbricati”. Le immobilizzazioni immateriali, invece, fanno principalmente riferimento all’avviamento sorto in sede di consolidamento della partecipazione detenuta dal Gruppo in Romantic Camping S.r.l..

Infine, le immobilizzazioni finanziarie consolidate, che mostrano un incremento al 30 giugno 2024 del 14,8%, sono principalmente relative a finanziamenti attivi concessi a società partecipate dal Gruppo fuori dal perimetro di consolidamento, ed, in particolare, principalmente a Vivenda GCC FZE, per 260 migliaia di Euro, che rientrerà nel perimetro di consolidamento a partire verosimilmente dall’esercizio 2025 (esclusa dal bilancio consolidato al 31 dicembre 2023 e al 30 giugno 2024 in quanto non significativa ai sensi dell’art. 28 co. 2 lett. a) e c) del D.lgs. n. 127/1991).

La seguente tabella riporta il dettaglio delle immobilizzazioni immateriali consolidate del Gruppo per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 confrontate con il periodo chiuso al 31 dicembre 2023.

Immobilizzazioni immateriali (Dati in migliaia Euro)	Bilancio Consolidato		Consolidato Pro - Forma		Var % 1H24-FY23
	30/06/2024	% (i)	31/12/2023	% (i)	
Costi di impianto e di ampliamento	8	1,1%	9	1,1%	-10,6%
Costi di sviluppo	65	9,0%	65	8,7%	0,0%
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	10	1,4%	18	2,4%	-43,9%
Avviamento	319	44,0%	375	49,7%	-15,0%
Immobilizzazioni in corso e acconti	140	19,3%	128	17,0%	9,4%
Altre immobilizzazioni immateriali	182	25,2%	159	21,1%	14,4%
Totale	725	100%	755	100%	-4,0%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

Al 30 giugno 2024, le immobilizzazioni immateriali consolidate hanno registrato un decremento (-4%) rispetto al 31 dicembre 2023 imputabile agli ammortamenti del periodo in quanto non vi sono state dismissioni.

La voce «immobilizzazioni in corso e acconti», per entrambi i periodi analizzati, è principalmente imputabile ai costi sostenuti da Vivenda Group S.p.A. per il processo di quotazione sul mercato EGM.

La voce «Avviamento» afferisce all'avviamento generatosi nell'esercizio 2023 in seguito al consolidamento della partecipazione detenuta nella società Romantic Camping S.r.l.

Infine, le "altre immobilizzazioni immateriali", in entrambi i periodi analizzati, fanno principalmente riferimento ai costi relativi all'aggiudicazione ed al mantenimento del resort di proprietà di Romantic Resort 4.0 S.r.l..

La seguente tabella riporta il dettaglio delle immobilizzazioni materiali consolidate del Gruppo per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 confrontate con il periodo chiuso al 31 dicembre 2023.

Immobilizzazioni materiali (Dati in migliaia Euro)	Bilancio Consolidato		Consolidato Pro - Forma		Var % 1H24-FY23
	30/06/2024	% (i)	31/12/2023	% (i)	
Terreni e fabbricati	1.237	76,5%	1.237	77,0%	0,0%
Impianti e macchinari	160	9,9%	161	10,0%	-0,3%
Attrezzature industriali e commerciali	106	6,6%	111	6,9%	-4,7%
Altre immobilizzazioni materiali	114	7,0%	98	6,1%	16,2%
Totale	1.617	100%	1.607	100%	0,6%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

Al 30 giugno 2024 le immobilizzazioni materiali consolidate del Gruppo non registrano variazioni significative rispetto al periodo precedente (+0,6%).

In entrambi i periodi oggetto di analisi, la voce maggiore risulta essere quella dei "terreni e fabbricati". La stessa, al 30 giugno 2024, rappresenta circa il 76,5% del totale delle immobilizzazioni materiali ed afferisce principalmente alla società Romantic Resort 4.0 S.r.l.. In particolare, la società, in data 9 maggio 2019, ha acquistato un complesso immobiliare da ristrutturare, già adibito a campeggio e le relative strutture ricettive, per un importo di 800 migliaia di Euro. Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, la società ha provveduto alla rivalutazione di tali beni avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 110 del DL 104/2020, convertito nella legge n.126/2020. Il fabbricato, al 30 giugno 2024, risulta iscritto ad un valore pari a 1,2 milioni di Euro.

Con riferimento alla voce "impianti e macchinari", per entrambi i periodi analizzati la stessa afferisce principalmente a impianti specifici, quali impianto idraulico, impianto elettrico ed impianti cucina, relativi alla società Romantic Resort 4.0 S.r.l.. Tale voce non ha registrato variazioni significative al 30 giugno 2024.

Le "attrezzature industriali e commerciali", invece, in entrambi i periodi analizzati, sono principalmente inerenti ad attrezzature di proprietà della Vivenda Lavori S.r.l. utilizzate nei lavori di ristrutturazione svolti nell'ambito della sua attività caratteristica.

Infine, la voce «altre immobilizzazioni materiali», in entrambi i periodi analizzati, è costituita da macchine d'ufficio elettroniche, autoveicoli, arredamento e mobili vari per l'ufficio. L'incremento registrato al 30 giugno 2024 rispetto al 31 dicembre 2023, afferisce per circa 23 migliaia di Euro all'acquisto di autovetture e per circa 9 migliaia di Euro all'acquisto di macchine elettroniche per l'ufficio da parte della Capogruppo.

La seguente tabella riporta il dettaglio delle immobilizzazioni finanziarie consolidate del Gruppo per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 confrontate con il periodo chiuso al 31 dicembre 2023.

Immobilizzazioni finanziarie (Dati in migliaia Euro)	Bilancio Consolidato		Consolidato Pro - Forma		Var % 1H24-FY23
	30/06/2024	% (i)	31/12/2023	% (i)	
Crediti finanziari	322	81,4%	271	78,6%	18,8%
Verso Vivenda Dubai GCC	260	80,9%	88	32,4%	196,1%
Verso Eses	62	19,1%	115	42,3%	-46,2%
Verso Eses 2	-	0,0%	69	25,3%	-100,0%
Partecipazioni	74	18,6%	74	21,4%	0,0%
Totale	395	100%	344	100%	14,8%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

Al 30 giugno 2024, le immobilizzazioni finanziarie consolidate hanno registrato un incremento di circa 51 migliaia di Euro rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 (circa + 14,8%). Tale variazione risulta imputabile all'aumento dai crediti verso la società controllata Vivenda Dubai GCC FZE, costituita nel mese di settembre 2023 e finanziata dalla Capogruppo per l'inizio della propria attività, nonché alla riduzione dei crediti verso le partecipate consortili Eses S.c.a.r.l. e Eses 2 S.c.a.r.l.. In particolare, i crediti verso Eses 2 S.c.a.r.l., che al 30 giugno 2024 ammontano a 280 migliaia di Euro, sono stati riclassificati alla voce "altre attività finanziarie correnti" dell'indebitamento finanziario corrente in quanto incassati durante il secondo semestre 2024 e quindi di natura a breve termine. Si precisa che Eses S.c.a.r.l. e Eses 2 S.c.a.r.l. sono consorzi costituiti assieme ad altri soci per la gestione di singoli progetti di entità rilevante. Per maggiori informazioni si rinvia al Capitolo 14, Paragrafo 14.1 del presente Documento di Ammissione.

I crediti commerciali, i debiti commerciali, le altre attività e passività correnti, i crediti e debiti tributari e i ratei e risconti netti, costituenti la voce "Capitale Circolante Netto" consolidato per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 e per il periodo al 31 dicembre 2023 sono dettagliate nella tabella che segue.

Capitale circolante netto (Dati in migliaia Euro)	Bilancio Consolidato		Consolidato Pro - Forma		Var % 1H24-FY23
	30/06/2024	% (i)	31/12/2023	% (i)	
Rimanenze	965	19,6%	942	20,1%	2,5%
Crediti commerciali	5.570	112,9%	8.383	179,4%	-33,6%
Debiti commerciali	(3.181)	-64,5%	(5.116)	-109,5%	-37,8%
Capitale circolante commerciale	3.354	68,0%	4.209	90,1%	-20,3%
Altre attività correnti	307	6,2%	506	10,8%	-39,4%
Altre passività correnti	(481)	-9,7%	(920)	-19,7%	-47,8%
Crediti e debiti tributari	777	15,8%	1.081	23,1%	-28,1%
Ratei e risconti netti	977	19,8%	(203)	-4,3%	-581,0%
Totale	4.934	100%	4.673	100%	5,6%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

Al 30 giugno 2024 si registra un incremento del capitale circolante netto consolidato, rispetto al periodo precedente, di circa il 5,6%, in quanto il decremento dei crediti commerciali viene compensato dal decremento dei debiti commerciali e delle altre passività correnti.

Si precisa che i debiti commerciali scaduti in maniera strutturale ed i debiti tributari/previdenziali scaduti/rateizzati sono stati opportunamente riclassificati nell'Indebitamento Finanziario Netto.

Con riferimento alle rimanenze, le stesse, in entrambi i periodi analizzati, sono riferite a prodotti in corso di lavorazione e semilavorati detenuti dalla Fienaroli Costruzioni S.r.l. e da imputare allo stato avanzamento dei lavori di costruzione immobiliare del cantiere omonimo situato a Roma.

La seguente tabella riporta il dettaglio dei crediti commerciali consolidati del Gruppo per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 confrontati con il periodo chiuso al 31 dicembre 2023.

Crediti commerciali (Dati in migliaia Euro)	Bilancio Consolidato		Consolidato Pro - Forma		Var % 1H24-FY23
	30/06/2024	% (i)	31/12/2023	% (i)	
Fatture emesse	3.501	62,9%	4.680	55,8%	-25,2%
Fatture da emettere	2.128	38,2%	3.761	44,9%	-43,4%
Fondo svalutazione crediti	(59)	-1,1%	(58)	-0,7%	2,9%
Totale	5.570	100%	8.383	100%	-33,6%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

Al 30 giugno 2024 si registra una riduzione dei crediti commerciali consolidati rispetto al periodo precedente (-33,6%) imputabile principalmente alla diminuzione dei crediti per “fatture da emettere” (-43,4%) relativa al minor fatturato generato in chiusura di periodo (rispetto ai periodi precedenti) conseguentemente al fenomeno della stagionalità precedentemente descritto, nonché al fatto che l’esercizio 2023 è stato sicuramente influenzato positivamente dai lavori conclusi sulle commesse relative ai bonus edilizi (c.d. “Superbonus”, “Sismabonus” o “Ecobonus”).

In particolare, al 30 giugno 2024 si registra un incremento dell’incidenza dei crediti commerciali sui ricavi delle vendite, conseguenza anche di un aumento dei tempi medi di incasso.

La seguente tabella riporta il dettaglio dei debiti commerciali consolidati del Gruppo per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 confrontati con il periodo chiuso al 31 dicembre 2023.

Debiti commerciali (Dati in migliaia Euro)	Bilancio Consolidato		Consolidato Pro - Forma		Var % 1H24-FY23
	30/06/2024	% (i)	31/12/2023	% (i)	
Fatture ricevute	(2.384)	75,0%	(3.298)	64,5%	-27,7%
Fatture da ricevere	(797)	25,0%	(1.817)	35,5%	-56,2%
Totale	(3.181)	100%	(5.116)	100%	-37,8%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

Al 30 giugno 2024 si registra una riduzione dei debiti commerciali consolidati rispetto al periodo precedente (-37,8%) imputabile principalmente alla diminuzione dei debiti per “fatture da ricevere” (-56,2%), anche in questo caso, relativa ai minori costi generati in chiusura di periodo, coerentemente coi minori ricavi sorti nell’ultima parte del semestre (in linea col fenomeno della stagionalità precedentemente descritto, nonché con il fatto che l’esercizio 2023 è stato sicuramente influenzato positivamente dai lavori conclusi sulle commesse relative ai bonus edilizi (c.d. “Superbonus”, “Sismabonus” o “Ecobonus”).

I giorni medi di pagamento al 30 giugno 2024 risultano in linea con quelli rilevati al 31 dicembre 2023.

Si precisa che, i debiti commerciali riportati nella tabella sono al netto di quelli scaduti strutturalmente da oltre 60 giorni, riclassificati prudenzialmente nell’Indebitamento Finanziario Netto.

La seguente tabella riporta il dettaglio delle altre attività correnti consolidate del Gruppo per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 confrontate con il periodo chiuso al 31 dicembre 2023.

Altre attività correnti (Dati in migliaia Euro)	Bilancio Consolidato		Consolidato Pro - Forma		Var % 1H24-FY23
	30/06/2024	% (i)	31/12/2023	% (i)	
Anticipi a fornitori	137	44,7%	67	13,2%	105,4%
Crediti CUP	77	25,2%	344	68,0%	-77,5%
Crediti v/amministratori	60	19,5%	61	12,0%	-1,6%
Depositi cauzionali	28	9,1%	26	5,1%	6,8%
Altri crediti	5	1,5%	8	1,7%	-43,4%
Totale	307	100%	506	100%	-39,4%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

Al 30 giugno 2024 si registra un decremento delle altre attività correnti consolidate rispetto al periodo precedente del 39,4% (-199 migliaia di Euro), principalmente imputabile alla riduzione dei “Crediti CUP” ovvero i crediti maturati a seguito di maggiori versamenti del Canone Unico Patrimoniale, dovuto dalla Capogruppo a comuni, province e città metropolitane per l’occupazione del suolo pubblico e/o per installazioni pubblicitarie.

Con riferimento ai “crediti verso amministratori”, costituente la voce maggiore al 30 giugno 2024, la stessa fa riferimento ad anticipi di compensi agli amministratori concessi nei periodi precedenti (per ulteriore approfondimento, si rimanda alla sezione relativa ai rapporti con parti correlate, Capitolo 14, Paragrafo 14.1 del presente Documento di Ammissione).

La seguente tabella riporta il dettaglio delle altre passività correnti consolidate del Gruppo per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 confrontate con il periodo chiuso al 31 dicembre 2023.

Altre passività correnti (Dati in migliaia Euro)	Bilancio Consolidato		Consolidato Pro - Forma		Var % 1H24-FY23 Pro-forma
	30/06/2024	% (i)	31/12/2023	% (i)	
Debiti verso condomini	(388)	80,7%	(762)	82,8%	-49,1%
Debiti previdenziali	(47)	9,7%	(35)	3,8%	35,3%
Debiti verso altri	(29)	5,9%	(48)	5,3%	-40,9%
Debiti verso il personale	(12)	2,4%	(33)	3,6%	-64,8%
Anticipi da clienti	(6)	1,1%	(42)	4,6%	-86,9%
Totale	(481)	100%	(920)	100%	-47,8%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

Al 30 giugno 2024 si registra un decremento delle altre passività correnti consolidate rispetto al periodo precedente del 47,8% (-439 migliaia di Euro), principalmente imputabile alla riduzione dei “Debiti verso condomini”. Tale debito sorge nell’ambito del c.d. “Contratto a tre” che vede come attori Vivenda Group S.p.A., Vivenda Lavori S.r.l. ed, appunto, i condomini verso i quali vengono svolti i lavori rientranti nel pacchetto c.d. “Restauri sponsorizzati a costo zero”. Tale posizione debitoria, sorta da parte della Capogruppo per lo sfruttamento degli spazi condominiali nell’ambito delle attività relative alla linea *OOH Advertising*, si estingue nel momento in cui Vivenda Lavori S.r.l. conclude le attività di ristrutturazione e/o restauro del condominio, in quanto si compensa con il credito che la stessa Vivenda Lavori S.r.l. vanta nei confronti del condominio stesso. L’incidenza di tali debiti sui ricavi *OOH Advertising* risulta in linea nei due periodi analizzati.

I “debiti verso il personale” fanno riferimento, in entrambi i periodi, a debiti relativi a salari e stipendi di competenza del mese precedente e a ratei ferie, permessi e mensilità aggiuntive.

La seguente tabella riporta il dettaglio dei crediti e debiti tributari consolidati del Gruppo per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 confrontati con il periodo chiuso al 31 dicembre 2023.

Crediti e debiti tributari (Dati in migliaia Euro)	Bilancio Consolidato		Consolidato Pro - Forma		Var % 1H24-FY23
	30/06/2024	% (i)	31/12/2023	% (i)	
Crediti tributari	1.637	210,6%	2.178	201,4%	-24,8%
<i>Superbonus e 110%</i>	1.104	67,4%	1.588	72,9%	-30,5%
<i>IVA</i>	293	17,9%	358	16,4%	-18,0%
<i>Imposte anticipate</i>	208	12,7%	228	10,5%	-9,0%
<i>Ritenute</i>	29	1,8%	0	0,0%	>1000%
<i>Altri crediti</i>	3	0,2%	3	0,2%	0,0%
Debiti tributari	(860)	-110,6%	(1.096)	-101,4%	-21,6%
<i>IRES</i>	(469)	54,5%	(420)	38,3%	11,6%
<i>IVA</i>	(174)	20,2%	(231)	21,0%	-24,6%
<i>IRAP</i>	(171)	19,9%	(136)	12,4%	26,2%
<i>Ritenute</i>	(41)	4,7%	(144)	13,2%	-71,7%
<i>Altri debiti</i>	(5)	0,6%	(3)	0,2%	105,8%
<i>CUP</i>	-	0,0%	(163)	14,9%	-100,0%
Totale	777	100%	1.081	100%	-28,1%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

Il decremento registrato al 30 giugno 2024 dei crediti e debiti tributari consolidati rispetto al periodo precedente, risulta principalmente relativo ai minori crediti tributari ed, in particolare, alla riduzione dei crediti “Superbonus e 110%” per effetto dell’utilizzo degli stessi e del venir meno dell’insorgere di nuovi crediti successivamente all’entrata in vigore nuova disciplina fiscale in merito ai “Bonus 110%”.

Con riferimento al debito relativo al “CUP”, Canone Unico Patrimoniale, in essere al 31 dicembre 2023 e riferito alla Capogruppo, lo stesso è stato chiuso nel primo semestre del 2024.

Si precisa che i debiti tributari sono riportati al netto dei debiti scaduti/rateizzati che sono stati prudenzialmente riclassificati nell’Indebitamento Finanziario Netto.

La seguente tabella riporta il dettaglio dei ratei e risconti netti consolidati del Gruppo per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 confrontati con il periodo chiuso al 31 dicembre 2023.

Ratei e risconti netti (Dati in migliaia Euro)	Bilancio Consolidato		Consolidato Pro - Forma		Var % 1H24-FY23
	30/06/2024	% (i)	31/12/2023	% (i)	
Risconti attivi	982	100,5%	112	-54,9%	780,1%
Risconti passivi	(5)	-0,5%	(315)	154,9%	-98,6%
Totale	977	100%	(203)	100%	-581,0%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

Al 30 giugno 2024 si registra una significativa variazione dei ratei e risconti netti rispetto al 31 dicembre 2023, imputabile principalmente all’incremento dei risconti attivi. Per il periodo chiuso al 30 giugno 2024, tale voce è costituita principalmente per 576 migliaia di Euro da risconti attivi

relativi a costi di competenza di periodi successivi inerenti a commesse di maxi affissioni pubblicitarie riferiti alla Capogruppo e per 291 migliaia di Euro da risconti attivi relativi ai cantieri di Vivenda Lavori S.r.l..

Il decremento dei risconti passivi al 30 giugno 2024, afferenti principalmente a lavori di ristrutturazione eseguiti da Vivenda Lavori S.r.l., rispetto al periodo chiuso al 31 dicembre 2023 è imputabile alla contabilizzazione dei relativi ricavi delle vendite di competenza del periodo 2024.

Il fondo rischi ed oneri consolidati, pari a 626 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023, accoglie principalmente lo stanziamento prudenziale a copertura del rischio derivante dal dubbio interpretativo inerente la disciplina di alcuni rapporti contrattuali e normativi. Il decremento registrato al 30 giugno 2024 (-605 migliaia di Euro) è imputabile alla decisione del Gruppo di provvedere al rilascio di tale fondo a seguito della ricezione di chiarimenti che hanno interessato i temi oggetto dei dubbi interpretativi e quindi al venir meno del rischio di oneri futuri.

Il fondo TFR consolidato, pari a 263 migliaia di Euro per il periodo chiuso al 30 giugno 2024 e pari a 235 migliaia di Euro per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023, è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel periodo analizzato e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del periodo.

La seguente tabella riporta il dettaglio del patrimonio netto consolidato del Gruppo per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 confrontato con il periodo chiuso al 31 dicembre 2023.

Patrimonio netto (Dati in migliaia di Euro)	Bilancio Consolidato		Consolidato Pro-forma		Var % 1H24-FY23
	30/06/2024	% (i)	31/12/2023	% (i)	
Capitale sociale	166	9,8%	166	15,2%	0,0%
Riserve	895	53%	536	49%	67,0%
Utile (Perdita) d'Esercizio	616	36,4%	345	31,6%	78,6%
Patrimonio Netto di Gruppo	1.677	99,1%	1.047	96,0%	60,2%
Riserve di terzi	44	2,6%	32	3,0%	35,8%
Utile di terzi	(28)	-1,7%	11	1,0%	-345,6%
Patrimonio Netto Consolidato	1.693	100,0%	1.091	100,0%	55,2%

Le variazioni del Patrimonio Netto registrate al 30 giugno 2024 afferiscono prevalentemente alla registrazione dell'utile dell'esercizio. Con riferimento alle "riserve", la variazione rilevata al 30 giugno 2024 è principalmente imputabile alle differenze di consolidamento scaturite dall'elisione delle partecipazioni nelle società controllate rientranti nel perimetro di consolidamento.

Al 30 giugno 2024 non si rilevano variazioni di natura straordinaria. Inoltre, si precisa che, nei periodi oggetto di analisi non sono stati deliberati e distribuiti dividendi.

Si evidenzia che la differenza tra gli utili di conto economico e stato patrimoniale per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 del consolidato pro-forma è dovuta al fatto che i prospetti del bilancio pro-forma 2023 sono stati preparati secondo quanto previsto dalla Comunicazione Consob DEM/1052803 del 5 luglio 2001, apportando ai dati storici appropriate rettifiche necessarie a riflettere l'effetto del consolidamento delle partecipazioni (come descritto nei prospetti pro forma) sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica del Gruppo, come se le stesse fossero avvenute al 31 dicembre 2023, con riferimento ai soli effetti patrimoniali, e al 1° gennaio 2023 per quanto riguarda gli effetti economici. Per tale motivo, a stato patrimoniale, non viene rilevata la

quota ammortamento dell'avviamento al 31 dicembre 2023, il che determina la differenza tra i due utili.

3.2.5 INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO DEL GRUPPO RELATIVO AL PERIODO INTERMEDIO CHIUSO AL 30 GIUGNO 2024 (CONSOLIDATO) ED AL PERIODO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 (CONSOLIDATO PRO-FORMA).

La seguente tabella riporta il dettaglio dell'Indebitamento Finanziario Netto consolidato del Gruppo per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 (consolidato) confrontato con il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 (consolidato pro-forma confrontato con il consolidato civilistico).

	<i>Bilancio Consolidato</i>		<i>Consolidato a perimetro omogeneo</i>		<i>Var % 1H24-FY23 Pro-forma</i>
	<i>30/06/2024</i>	<i>31/12/2023</i>	<i>31/12/2023</i>	<i>31/12/2023</i>	
Indebitamento Finanziario Netto					
(Dati in migliaia di Euro)					
A. Disponibilità liquide	798	558	558	558	43,0%
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-	-	n/a
C. Altre attività correnti	280	-	-	-	n/a
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	1.078	558	558	558	93,2%
E. Debito finanziario corrente	1.757	1.772	1.772	1.772	-0,9%
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	721	868	868	868	-16,8%
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	2.478	2.641	2.641	2.641	-6,1%
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	1.400	2.083	2.083	2.083	-32,8%
I. Debito finanziario non corrente	4.294	3.345	3.345	3.345	28,4%
J. Strumenti di debito	-	-	-	-	n/a
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-	-	n/a
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	4.294	3.345	3.345	3.345	28,4%
M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L) (i)	5.694	5.427	5.427	5.427	4,9%

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

Al 30 giugno 2024 si registra un lieve incremento dell'Indebitamento Finanziario Netto consolidato rispetto al periodo chiuso al 31 dicembre 2023. L'aumento delle disponibilità liquide viene compensato dall'incremento del debito finanziario non corrente, che passa da 3,35 milioni di Euro al 31 dicembre 2023 a 4,29 milioni di Euro al 30 giugno 2024 (+28,4% circa) a seguito dell'erogazione di nuovi finanziamenti bancari, sottoscritti dalla Capogruppo.

Con riferimento alle "altre attività correnti", al 30 giugno 2024, le stesse sono relative al credito finanziario vantato verso ESES 2 S.c.a.r.l., incassato dal Gruppo nella seconda metà del 2024 (per maggiori informazioni si rinvia al Capitolo 14, Paragrafo 14.1 del presente Documento di Ammissione).

Si evidenzia che nell'Indebitamento Finanziario Netto consolidato sono stati riclassificati debiti commerciali scaduti da oltre 60 giorni ed i debiti tributari e previdenziali scaduti e/o rateizzati.

La seguente tabella riporta il dettaglio del debito finanziario corrente consolidato del Gruppo per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 confrontato con il periodo chiuso al 31 dicembre 2023.

	<i>Bilancio Consolidato</i>		<i>Consolidato Pro - Forma</i>		<i>Var %</i>
	<i>30/06/2024</i>	<i>% (i)</i>	<i>31/12/2023</i>	<i>% (i)</i>	
Debito finanziario corrente					

(Dati in migliaia Euro)					1H24- FY23
Debiti verso banche	1.196	68,1%	1.180	66,6%	1,3%
Debiti tributari scaduti e non rateizzati	433	24,6%	349	19,7%	23,8%
Debiti commerciali scaduti > 60 giorni	129	7,3%	243	13,7%	-47,1%
Totale	1.757	100%	1.773	100%	-0,9%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

Al 30 giugno 2024 non si registrano variazioni significative del debito finanziario corrente consolidato rispetto al periodo chiuso al 31 dicembre 2023. In entrambi i periodi oggetto di analisi, il debito finanziario corrente risulta essere principalmente composto dai debiti verso banche e, in particolare, dall'utilizzo delle linee di credito. Al 30 giugno 2024, il Gruppo dispone di linee di credito per 1,4 milioni di Euro utilizzate per 1,15 milioni di Euro.

Con riferimento ai debiti tributari scaduti e non rateizzati, gli stessi, in entrambi i periodi analizzati, sono riferiti a debiti IVA. Inoltre, come si evince dalla tabella, sono stati riclassificati i debiti commerciali scaduti in maniera strutturale da oltre 60 giorni e principalmente riferiti alla Capogruppo ed alla Vivenda Lavori S.r.l..

Le seguenti tabelle riportano il dettaglio del debito finanziario non corrente consolidato e della parte corrente del debito finanziario non corrente del Gruppo per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024 confrontato con il periodo chiuso al 31 dicembre 2023.

Debito fin. non corr. e parte corr. del non corr. (Dati in migliaia Euro)	Bilancio Consolidato		Consolidato Pro- forma		Var % 1H24-FY23
	30/06/2024	% (i)	31/12/2023	% (i)	
Debito finanziario non corrente	4.294	85,6%	3.345	79,4%	28,4%
Finanziamenti e mutui bancari	1.919	44,7%	548	16,4%	249,9%
Debiti verso soci	1.390	32,4%	1.471	44,0%	-5,5%
Debiti tributari rateizzati	985	22,9%	1.081	32,3%	-8,9%
Debiti verso altri finanziatori	0	0,0%	245	7,3%	-100,0%
Parte corrente del debito fin. non corr.	721	14,4%	868	20,6%	-16,8%
Finanziamenti e mutui bancari	448	62,0%	421	48,5%	6,4%
Debiti tributari rateizzati	274	38,0%	447	51,5%	-38,7%
Totale	5.015	100%	4.213	100%	19,0%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

Al 30 giugno 2024 il debito finanziario non corrente consolidato ha registrato un incremento rispetto al periodo chiuso al 31 dicembre 2023 imputabile prevalentemente all'aumento della voce "Finanziamenti e mutui bancari". In particolare, nel mese di marzo 2024 la Capogruppo ha sottoscritto un mutuo con Banca Progetto per un importo pari a 1,5 milioni di Euro.

Con riferimento ai "debiti verso soci", in entrambi i periodi analizzati, la voce è prevalentemente riferita al debito verso Sunrise Immobiliare S.r.l.. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla sezione relativa all'analisi dei rapporti con parti correlate del Gruppo ed, in particolare, al Capitolo 14, Paragrafo 14.1 del presente Documento di Ammissione.

Infine, i "debiti tributari rateizzati" sono principalmente riferiti a debiti verso l'Erario per il versamento dell'IVA (circa 1 milione di Euro al 30 giugno 2024 tra parte corrente e non corrente).

Alle date di riferimento, il Gruppo non detiene strumenti derivati. Inoltre, non risultano clausole di *cross default* e *covenant* sui contratti di finanziamento di importo significativo in essere alla Data del Documento di Ammissione.

3.2.6 RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO DEL GRUPPO RELATIVO AL PERIODO INTERMEDIO CHIUSO AL 30 GIUGNO 2024

La seguente tabella riporta il rendiconto finanziario consolidato del Gruppo per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2024. Con riferimento al bilancio consolidato al 31 dicembre 2023, trattandosi del primo consolidato predisposto dal Gruppo e in assenza di esposizione dei dati del bilancio del precedente esercizio, non è stato predisposto il rendiconto finanziario dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023.

	<i>Al 30 giugno</i>
Rendiconto finanziario, metodo indiretto (Dati in migliaia di Euro)	2024
Utile (perdita) dell'esercizio	588
Imposte sul reddito	105
Interessi passivi/(attivi)	126
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus	819
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	417
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.237
<i>Decremento/(Incremento) delle rimanenze</i>	<i>(965)</i>
<i>Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti</i>	<i>1.897</i>
<i>Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori</i>	<i>(2.243)</i>
<i>Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi</i>	<i>(872)</i>
<i>Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi</i>	<i>(310)</i>
<i>Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto</i>	<i>299</i>
Totale variazioni del capitale circolante netto	(2.194)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(958)
Interessi incassati/(pagati)	(126)
(Imposte sul reddito pagate)	-
(Utilizzo dei fondi)	-
Altri incassi/(pagamenti)	(9)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(1.093)
Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	(32)
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)	(35)
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)	(172)
Attività finanziarie non immobilizzate (Investimenti)	-
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(240)
Mezzi di terzi Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	271
Accensione finanziamenti (Rimborso finanziamenti)	1.500 (132)
Mezzi propri Aumento di capitale a pagamento	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.639
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	306
Disponibilità liquide a inizio esercizio	

Depositi bancari e postali	475
Assegni	15
Danaro e valori in cassa	1
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	491
Disponibilità liquide a fine esercizio	
Depositi bancari e postali	771
Assegni	12
Danaro e valori in cassa	15
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	798

Al 30 giugno 2024 si registra un incremento delle disponibilità liquide del Gruppo principalmente relativo al nuovo mutuo ricevuto da Banca Progetto che ha compensato l'assorbimento di liquidità generato dal capitale circolante e dalle attività di investimento.

3.3 INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE DELL'EMITTENTE RELATIVE AL BILANCIO D'ESERCIZIO PER IL PERIODO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 CONFRONTATE CON IL PERIODO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2022.

3.3.1 DATI ECONOMICI SELEZIONATI DELL'EMITTENTE RELATIVI AGLI ESERCIZI CHIUSI AL 31 DICEMBRE 2023 ED AL 31 DICEMBRE 2022.

La seguente tabella riporta i principali dati economici riclassificati dell'Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 confrontati con il periodo chiuso al 31 dicembre 2022.

Conto Economico (Dati in migliaia di Euro)	Al 31 dicembre				Var % 2023-2022
	2023	% (i)	2022	% (i)	
Ricavi delle vendite	13.304	99,4%	10.979	98,5%	21,2%
Altri ricavi e proventi	84	0,6%	164	1,5%	-48,6%
Valore della produzione	13.388	100,0%	11.143	100,0%	20,2%
Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della var. Rimanenze	(25)	-0,2%	(28)	-0,2%	-10,7%
Costi per servizi	(6.536)	-48,8%	(5.571)	-50,0%	17,3%
Costi per godimento beni di terzi	(4.343)	-32,4%	(3.786)	-34,0%	14,7%
Costi del personale	(958)	-7,2%	(867)	-7,8%	10,5%
Oneri diversi di gestione	(376)	-2,8%	(266)	-2,4%	41,2%
EBITDA (ii)	1.150	8,6%	625	5,6%	84,0%
Ammortamenti e svalutazioni	(85)	-0,6%	(301)	-2,7%	-71,8%
Accantonamenti	(454)	-3,4%	-	0,0%	0,0%
EBIT (iii)	612	4,6%	324	2,9%	88,6%
Proventi e (Oneri) finanziari	(206)	-1,5%	(121)	-1,1%	70,6%
EBT	406	3,0%	203	1,8%	99,3%
Imposte sul reddito	(340)	-2,5%	(64)	-0,6%	430,9%
Risultato d'esercizio	66	0,5%	140	1,3%	-52,7%

(i) Incidenza percentuale rispetto al Valore della Produzione.

(ii) L'EBITDA indica il risultato della gestione operativa prima delle imposte sul reddito, dei proventi e oneri finanziari, degli ammortamenti delle immobilizzazioni, della svalutazione e degli accantonamenti a fondi rischi e oneri. L'EBITDA non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi della Società. Poiché la composizione dell'EBITDA non è regolamentata dai

principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dalla Società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e/o gruppi e quindi non risultare con essi comparabili.

(iii) L'EBIT indica il risultato prima delle imposte sul reddito e dei proventi e oneri finanziari. L'EBIT pertanto rappresenta il risultato della gestione operativa prima della remunerazione del capitale sia di terzi sia proprio. L'EBIT non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi della Società. Poiché la composizione dell'EBIT non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dalla Società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e/o gruppi e quindi non risultare con essi comparabili.

3.3.2 ANALISI DEI RICAVI E DEI COSTI DELL'EMITTENTE PER IL PERIODO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 CONFRONTATI CON IL PERIODO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2022.

La seguente tabella riporta il dettaglio dei ricavi delle vendite dell'Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 confrontati con il periodo chiuso al 31 dicembre 2022.

Ricavi delle vendite (Dati in migliaia di Euro)	Al 31 dicembre				Var % 23-22	2023 % (ii)	2022 % (ii)
	2023	% (i)	2022	% (i)			
OOH Advertising	10.549	79,3%	8.355	76,1%	26,3%	78,8%	75,0%
Legal & Financial Adv	2.755	20,7%	2.624	23,9%	5,0%	20,6%	23,5%
Totale	13.304	100,0%	10.979	100,0%	21,2%	99,4%	98,5%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

(ii) Incidenza percentuale rispetto il Valore della Produzione

I dati al 31 dicembre 2023 mostrano una crescita commerciale che ha fatto registrare ricavi delle vendite pari a 13,30 milioni di Euro (+21,2% rispetto all'esercizio precedente). L'incremento deriva principalmente dalla linea di ricavo *OOH Advertising* che al 31 dicembre 2023 ha registrato ricavi delle vendite pari a 10,55 milioni di Euro (+26,3% circa rispetto all'esercizio precedente). Tale crescita deriva dalla conferma del posizionamento sul mercato dell'Emittente nonché dalla stipula di nuovi contratti pubblicitari su immobili con significativa rilevanza commerciale, sfruttando anche la normativa fiscale favorevole.

Al 31 dicembre 2023 la linea "*Legal & Financial Adv*" risulta in linea con i saldi registrati al 31 dicembre 2022 (rilevando una leggera crescita del 5%).

Gli altri ricavi e proventi, il cui dettaglio per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 confrontati con il periodo chiuso al 31 dicembre 2022 è riportato nella tabella di seguito esposta, afferiscono principalmente alla rilevazione di sopravvenienze attive che, in entrambi i periodi analizzati, rappresentano più del 90% della voce in analisi.

Altri ricavi e proventi (Dati in migliaia di Euro)	Al 31 dicembre				Var % 23-22	2023 % (ii)	2022 % (ii)
	2023	% (i)	2022	% (i)			
Sopravvenienze attive	79	94,0%	164	100,0%	-51,7%	0,6%	1,5%
Contributi in c/esercizio	5	6,0%	-	0,0%	n/a	0,0%	0,0%
Totale	84	100,0%	164	100,0%	-48,7%	0,6%	1,5%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

(ii) Incidenza percentuale rispetto il Valore della Produzione

Al 31 dicembre 2023 la voce altri ricavi e proventi registra una riduzione di circa 48,7% rispetto al periodo chiuso al 31 dicembre 2022, imputabile principalmente al decremento delle "sopravvenienze attive". Nel mese di marzo 2022 è stata infatti registrata una sopravvenienza attiva, per Euro 149 migliaia, relativa all'erogazione del credito fiscale "bonus pubblicitario" così come previsto dall'art. 67 bis del Decreto Legge n.73 del 25 Maggio 2021. La stessa voce, al 31

dicembre 2023 fa riferimento principalmente alla contropartita relativa al minor debito sorto dopo l'adesione alla c.d. "rottamazione quater" per 54 migliaia di Euro.

I costi per materie prime, sussidiarie di merci al netto della variazione rimanenze, i cui dettagli sono riportati nella tabella di seguito esposta, fanno riferimento principalmente all'acquisto delle materie prime e dei materiali di consumo necessari all'espletamento delle attività dell'Emittente.

La seguente tabella riporta il dettaglio dei costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della variazione rimanenze dell'Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 confrontanti con il periodo chiuso al 31 dicembre 2022.

Costi delle materie prime al netto var. rimanenze (Dati in migliaia di Euro)	Al 31 dicembre				Var % 23-22	2023 % (ii)	2022 % (ii)
	2023	% (i)	2022	% (i)			
Materiali di manutenzione	(13)	52,4%	(13)	48,4%	-3,4%	-0,1%	-0,1%
Carburante per autovetture	(10)	38,8%	(9)	33,0%	5,1%	-0,1%	-0,1%
Spese di cancelleria	(2)	7,9%	(2)	7,9%	-10,8%	0,0%	0,0%
Altri costi	(0)	0,9%	(3)	10,7%	-92,1%	0,0%	0,0%
Totale	(25)	100,0%	(28)	100,0%	-10,7%	-0,2%	-0,2%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

(ii) Incidenza percentuale rispetto il Valore della Produzione

I costi delle materie prime al netto della variazione delle rimanenze per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023, pari a 25 migliaia di Euro, includono principalmente le spese per l'acquisto di materiali di consumo.

Nei periodi in analisi, non si evidenziano scostamenti significativi.

I costi per servizi, i cui dettagli sono riportati nella tabella di seguito esposta, fanno riferimento principalmente alle spese sostenute per le installazioni pubblicitarie, per le pubblicazioni in Gazzetta Ufficiale e per altri servizi di consulenza ricevuti.

La seguente tabella riporta il dettaglio dei costi per servizi dell'Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 confrontanti con il periodo chiuso al 31 dicembre 2022.

Costi per servizi (Dati in migliaia di Euro)	Al 31 dicembre				Var % 23-22	2023 % (ii)	2022 % (ii)
	2023	% (i)	2022	% (i)			
OOH Adv	(2.184)	33,4%	(972)	17,4%	124,7%	-16,3%	-8,7%
Legal & Financial Adv	(1.891)	28,9%	(1.833)	32,9%	3,1%	-14,1%	-16,5%
Consulenze	(611)	9,3%	(478)	8,6%	27,8%	-4,6%	-4,3%
Collaboratori coordinati e continuativi	(351)	5,4%	(456)	8,2%	-23,1%	-2,6%	-4,1%
Amministratori	(350)	5,4%	(160)	2,9%	118,8%	-2,6%	-1,4%
Ribaltamento costi	(347)	5,3%	(264)	4,7%	31,6%	-2,6%	-2,4%
Intermediazioni	(344)	5,3%	(192)	3,5%	78,9%	-2,6%	-1,7%
Pubblicità e rappresentanza	(162)	2,5%	(318)	5,7%	-49,1%	-1,2%	-2,9%
Altri costi	(102)	1,6%	(721)	12,9%	-85,8%	-0,8%	-6,5%
Assicurazioni e spese auto	(84)	1,3%	(81)	1,5%	3,2%	-0,6%	-0,7%
Viaggi e trasferte	(76)	1,2%	(63)	1,1%	20,6%	-0,6%	-0,6%
Spese bancarie	(35)	0,5%	(33)	0,6%	6,2%	-0,3%	-0,3%
Totale	(6.536)	100,0%	(5.571)	100,0%	17,3%	-48,8%	-50,0%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

(ii) Incidenza percentuale rispetto il Valore della Produzione

I costi per servizi, per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023, ammontano a 6,54 milioni di Euro (+17,3% rispetto al periodo precedente); l'incremento è diretta conseguenza del maggior fatturato

generato dall'Emittente nello stesso periodo ma anche del generale aumento dei prezzi che riflette gli effetti dell'inflazione. Per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023, le voci "OOH Adv" e "Legal & Financial Adv" rappresentano oltre la metà dei costi per servizi sostenuti, essendo costi direttamente connessi alle omonime linee di ricavo precedentemente descritte. In particolare, il forte incremento dei costi "OOH Adv" riflette la crescita della relativa linea di ricavo.

La voce "consulenze" è relativa principalmente a spese legali e professionali e a consulenze tecniche; l'incremento della stessa al 31 dicembre 2023, rispetto all'esercizio precedente (+27,8%), è imputabile alle maggiori spese sostenute per le consulenze tecniche relative all'installazione di maxi-affissioni pubblicitarie che passano da 78 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022 a 156 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023.

Al 31 dicembre 2023, la voce "amministratori" include 350 migliaia di Euro relativi ad emolumenti agli amministratori, come deliberato dall'assemblea del 19 dicembre 2023.

Con riferimento agli "altri costi", al 31 dicembre 2022 la voce accoglie costi relativi al canone unico patrimoniale (CUP) per 317 migliaia di Euro che, al 31 dicembre 2023, è stato riclassificato più correttamente in oneri diversi di gestione.

I costi per godimento beni di terzi, pari a 4,34 milioni di Euro al 31 dicembre 2023 e pari a 3,79 milioni di Euro al 31 dicembre 2022, fanno riferimento principalmente ai contratti di noleggio degli spazi pubblicitari e degli impianti strumentali allo svolgimento del business dell'Emittente.

La seguente tabella riporta il dettaglio dei costi per godimento beni di terzi dell'Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 confrontati con il periodo chiuso al 31 dicembre 2022.

Costi per godimento beni di terzi (Dati in migliaia di Euro)	Al 31 dicembre				Var % 23-22	2023 % (ii)	2022 % (ii)
	2023	% (i)	2022	% (i)			
Canone spazi pubblicitari	(4.132)	95,1%	(3.654)	96,5%	13,1%	-30,9%	-32,8%
Affitti passivi	(132)	3,0%	(64)	1,7%	106,8%	-1,0%	-0,6%
Noleggi	(65)	1,5%	(53)	1,4%	22,2%	-0,5%	-0,5%
Licenze software	(14)	0,3%	(15)	0,4%	-7,7%	-0,1%	-0,1%
Totale	(4.343)	100,0%	(3.786)	100,0%	14,7%	-32,4%	-34,0%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

(ii) Incidenza percentuale rispetto il Valore della Produzione

I costi per godimento beni di terzi, in entrambi i periodi analizzati, sono riferiti per oltre il 90% alle spese relative ai canoni per lo sfruttamento degli spazi pubblicitari che hanno registrato un incremento del 13,1% rispetto all'esercizio precedente, coerentemente con l'aumento del fatturato della linea di ricavo "OOH Adv".

La voce "Affitti passivi" afferisce principalmente ai costi sostenuti per l'affitto della sede dell'Emittente. L'incremento della voce, registrato al 31 dicembre 2023 rispetto all'esercizio precedente è imputabile all'aumento del canone annuale. In particolare, l'Emittente nel mese di marzo 2022 ha sottoscritto un contratto di locazione per il complesso immobiliare sito in Roma, sede attuale della Società. Tale contratto, di durata pari a 6 anni (decorrenti dal 1° luglio 2022 al 30 giugno 2028) prevede un canone annuale pari a 135 migliaia di Euro. In considerazione dei lavori ed investimenti svolti dall'Emittente, il canone è ridotto del 50% per i primi 12 mesi dalla data di decorrenza e del 25% a partire dal secondo anno.

Infine, la voce "noleggi" in entrambi i periodi analizzati è principalmente riferita al noleggio di auto aziendali.

La seguente tabella riporta il dettaglio dei costi del personale dell'Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 confrontati con il periodo chiuso al 31 dicembre 2022.

Costi del personale (Dati in migliaia di Euro)	Al 31 dicembre				Var % 23-22	2023 % (ii)	2022 % (ii)
	2023	% (i)	2022	% (i)			
Salari e stipendi	(717)	74,8%	(699)	80,7%	2,6%	-5,4%	-6,3%
Oneri sociali	(133)	13,9%	(123)	14,2%	8,5%	-1,0%	-1,1%
Altre spese del personale	(71)	7,4%	(7)	0,8%	877,2%	-0,5%	-0,1%
TFR	(37)	3,8%	(38)	4,3%	-2,6%	-0,3%	-0,3%
Totale	(958)	100,0%	(867)	100,0%	10,5%	-7,2%	-7,8%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

(ii) Incidenza percentuale rispetto il Valore della Produzione

Al 31 dicembre 2023 l'Emittente conta un dato medio di n. 24 dipendenti, con un incremento di n.1 dipendenti rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022. L'incremento dei costi del personale al 31 dicembre 2023 (+10,5% circa rispetto all'esercizio precedente) è quindi principalmente relativo all'ampliamento dell'organico che ha determinato maggiori retribuzioni lorde ed oneri sociali.

La seguente tabella riporta il dettaglio degli oneri diversi di gestione dell'Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 confrontati con il periodo chiuso al 31 dicembre 2022.

Oneri diversi di gestione (Dati in migliaia di Euro)	Al 31 dicembre				Var % 23-22	2023 % (ii)	2022 % (ii)
	2023	% (i)	2022	% (i)			
Canone Unico Patrimoniale	(189)	50,4%	-	0,0%	n/a	-1,4%	0,0%
Multe e ammende	(76)	20,3%	(15)	5,7%	399,0%	-0,6%	-0,1%
Altri oneri di gestione	(39)	10,4%	(4)	1,6%	845,2%	-0,3%	0,0%
Altre imposte e tasse	(38)	10,1%	(18)	6,7%	113,6%	-0,3%	-0,2%
Sopravvenienze passive	(20)	5,4%	(215)	80,9%	-90,5%	-0,2%	-1,9%
Erogazioni liberali	(10)	2,7%	(10)	3,8%	-0,2%	-0,1%	-0,1%
Penali e risarcimento danni	(3)	0,7%	(4)	1,4%	-27,4%	0,0%	0,0%
Totale	(376)	100,0%	(266)	100,0%	41,2%	-2,8%	-2,4%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

(ii) Incidenza percentuale rispetto il Valore della Produzione

Per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023, gli oneri diversi di gestione ammontano a 376 migliaia di Euro registrando un incremento di circa 41,2% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente. L'incremento è principalmente imputabile agli oneri sorti relativamente al "Canone Unico Patrimoniale" (CUP) che, come esposto precedentemente, al 31 dicembre 2022 sono stati riclassificati nei costi per servizi.

Al 31 dicembre 2022, la voce "Sopravvenienze passive" afferiva principalmente agli oneri derivanti da avvisi di accertamento relativi a debiti erariali ed alla svalutazione di crediti del 2022.

La seguente tabella riporta il dettaglio degli ammortamenti dell'Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 confrontati con il periodo chiuso al 31 dicembre 2022.

Ammortamenti e svalutazioni (Dati in migliaia di Euro)	Al 31 dicembre				Var % 23-22	2023 % (ii)	2022 % (ii)
	2023	% (i)	2022	% (i)			
Ammortamento imm. Immateriali	(53)	63%	(236)	78%	-77,4%	-0,4%	-2,1%
Altre	(36)	67,9%	(222)	94,3%	-83,7%	-0,3%	-2,0%
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	(16)	29,5%	(13)	5,4%	24,7%	-0,1%	-0,1%
Costi di sviluppo	(1)	2,6%	(1)	0,3%	83,8%	0,0%	0,0%
Ammortamento imm. Materiali	(31)	37%	(25)	8%	26,9%	-0,2%	-0,2%

Altre	(24)	76,1%	(16)	65,7%	47,0%	-0,2%	-0,1%
Attrezzature	(6)	20,5%	(7)	30,0%	-13,2%	0,0%	-0,1%
Impianti e macchinari	(1)	3,4%	(1)	4,3%	0,0%	0,0%	0,0%
Svalutazione dei crediti	-	0%	(40)	13%	-100,0%	0,0%	-0,4%
Totale	(85)	100,0%	(301)	100,0%	-71,8%	-0,6%	-2,7%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

(ii) Incidenza percentuale rispetto il Valore della Produzione

Per entrambi i periodi analizzati, la voce “ammortamenti e svalutazioni” è costituita principalmente dall’ammortamento relativo alle immobilizzazioni immateriali. Al 31 dicembre 2023, gli ammortamenti hanno registrato un significativo decremento rispetto al periodo chiuso al 31 dicembre 2022, imputabile alla riduzione dell’ammortamento della voce “altre immobilizzazioni immateriali” e, in particolare, all’ammortamento di lavori su beni di terzi.

Con riferimento agli accantonamenti, nel 2023 è stato iscritto prudenzialmente un fondo che accoglieva lo stanziamento prudenziale a copertura del rischio derivante dal dubbio interpretativo inerente la disciplina di alcuni rapporti contrattuali e normativi. Il fondo è stato rilasciato nel primo semestre 2024 in seguito alla ricezione di chiarimenti che hanno interessato i temi oggetto dei dubbi interpretativi e quindi al venir meno del rischio di oneri futuri.

La seguente tabella riporta il dettaglio dei proventi e oneri finanziari dell’Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 confrontati con il periodo chiuso al 31 dicembre 2022.

Proventi e oneri finanziari (Dati in migliaia di Euro)	Al 31 dicembre				Var % 23-22	2023 % (ii)	2022 % (ii)
	2023	% (i)	2022	% (i)			
Oneri finanziari	(213)	103%	(122)	101%	75,3%	-1,6%	-1,1%
Interessi bancari	(97)	45,7%	(77)	63,0%	27,0%	-0,7%	-0,7%
Interessi su debiti tributari	(82)	38,3%	(51)	41,9%	60,2%	-0,6%	-0,5%
Svalutazioni partecipazioni e titoli	(18)	8,3%	-	0,0%	n/a	-0,1%	0,0%
Minusvalenza da alienazione partecipazioni	(13)	6,0%	-	0,0%	n/a	-0,1%	0,0%
Altri	(3)	1,4%	7	-5,5%	-144,3%	0,0%	0,1%
Interessi finanziamenti soci	(1)	0,4%	(1)	0,6%	9,7%	0,0%	0,0%
Proventi finanziari	7	-3%	1	-1%	697,1%	0,1%	0,0%
Interessi finanziamenti soci	7	100%	1	100%	697,1%	0,1%	0,0%
Totale	(206)	100,0%	(121)	100,0%	70,6%	-1,5%	-1,1%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

(ii) Incidenza percentuale rispetto il Valore della Produzione

In entrambi i periodi analizzati, la voce “proventi e oneri finanziari” risulta principalmente composta da oneri finanziari ed, in particolare, da interessi bancari (su mutui ed utilizzo delle linee di credito) ed interessi su debiti tributari rateizzati, incrementati nel 2023 in seguito alle nuove rateizzazioni ricevute nell’anno.

3.3.3 DATI PATRIMONIALI SELEZIONATI DELL’EMITTENTE RELATIVI AGLI ESERCIZI CHIUSI AL 31 DICEMBRE 2023 ED AL 31 DICEMBRE 2022.

La seguente tabella riporta i principali dati patrimoniali riclassificati dell’Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 ed al 31 dicembre 2022.

Stato Patrimoniale (Dati in migliaia Euro)	Al 31 dicembre		Var % 2023-2022
	2023	2022	
Immobilizzazioni immateriali	151	81	85,3%
Immobilizzazioni materiali	72	67	7,5%

Immobilizzazioni finanziarie	479	110	336,7%
Attivo fisso netto	702	258	171,8%
Rimanenze	-	-	n/a
Crediti commerciali	7.721	5.199	48,5%
Debiti commerciali	(3.352)	(2.680)	25,1%
Capitale circolante commerciale	4.369	2.519	73,4%
Altre attività correnti	442	392	12,6%
Altre passività correnti	(845)	(303)	178,7%
Crediti e debiti tributari	(433)	486	-189,0%
Ratei e risconti netti	98	277	-64,5%
Capitale circolante netto (i)	3.631	3.372	7,7%
Fondi rischi e oneri	(459)	(18)	>1000
TFR	(155)	(139)	11,8%
Capitale investito netto (Impieghi) (ii)	3.720	3.473	7,1%
Indebitamento finanziario	3.479	3.376	3,1%
<i>di cui debito finanziario corrente</i>	1.699	1.468	15,8%
<i>di cui parte corrente del debito finanziario non corrente</i>	554	418	32,5%
<i>di cui debito finanziario non corrente</i>	1.226	1.490	-17,7%
Totale indebitamento	3.479	3.376	3,1%
Altre attività finanziarie correnti	-	(175)	0,0%
Disponibilità liquide	(251)	(78)	222,8%
Indebitamento finanziario netto (iii)	3.228	3.123	3,4%
Capitale sociale	166	90	84,4%
Riserve	259	120	116,3%
Risultato d'esercizio	66	140	-52,9%
Patrimonio netto (Mezzi propri)	491	350	40,3%
Totale fonti	3.720	3.473	7,1%

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

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

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

Al 31 dicembre 2023 non si rilevano variazioni sostanziali del capitale circolante netto in quanto l'incremento del capitale circolante commerciale viene compensato dalla variazione dei crediti e debiti tributari e dall'aumento delle altre passività correnti.

Con riferimento all'Indebitamento Finanziario Netto, non si rilevano variazioni sostanziali tra i periodi analizzati.

3.3.4 ANALISI DEI DATI PATRIMONIALI DELL'EMITTENTE PER IL PERIODO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 CONFRONTATI CON IL PERIODO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2022.

Le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie, costituenti la voce "Attivo fisso netto" per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 ed al 31 dicembre 2022 sono dettagliate nella tabella che segue.

Attivo fisso netto (Dati in migliaia di Euro)	Al 31 dicembre				Var % 23-22
	2023	% (i)	2022	% (i)	
Immobilizzazioni finanziarie	479	68,2%	110	42,5%	336,7%
Immobilizzazioni immateriali	151	21,5%	81	31,5%	85,3%
Immobilizzazioni materiali	72	10,3%	67	26,0%	7,5%
Totale	702	100,0%	258	100,0%	171,8%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

Per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 si registra un incremento dell'attivo fisso netto rispetto al periodo chiuso al 31 dicembre 2022 (+171,8%), imputabile principalmente all'aumento delle immobilizzazioni finanziarie che al 31 dicembre 2023 rappresentano circa il 68% dell'attivo fisso netto (42,5% al 31 dicembre 2022).

La seguente tabella riporta il dettaglio delle immobilizzazioni immateriali dell'Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 confrontate con il periodo chiuso al 31 dicembre 2022.

Immobilizzazioni immateriali (Dati in migliaia di Euro)	Al 31 dicembre				Var % 23-22
	2023	% (i)	2022	% (i)	
Immobilizzazioni in corso e acconti	128	84,8%	-	0,0%	n/a
Concessioni, marchi e licenze	18	11,9%	34	41,4%	-46,8%
Costi di impianto e ampliamento	5	3,1%	11	13,8%	-58,2%
Altre immobilizzazioni immateriali	0	0,2%	37	44,8%	-99,2%
Totale	151	100,0%	81	100,0%	85,3%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2023 risultano essere composte principalmente da immobilizzazioni in corso ed acconti. L'incremento di tale voce rispetto all'esercizio precedente risulta imputabile alla capitalizzazione delle consulenze propedeutiche all'ammissione sul mercato "Euronext Growth Milan".

La seguente tabella riporta il dettaglio delle immobilizzazioni materiali dell'Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 confrontate con il periodo chiuso al 31 dicembre 2022.

Immobilizzazioni materiali (Dati in migliaia di Euro)	Al 31 dicembre				Var % 23-22
	2023	% (i)	2022	% (i)	
Altre immobilizzazioni materiali	70	96,2%	63	94,4%	9,6%
Impianti e macchinari	3	3,8%	4	5,6%	-28,0%
Totale	72	100,0%	67	100,0%	7,5%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

Le immobilizzazioni materiali, per i periodi analizzati, risultano essere composte principalmente da "altre immobilizzazioni materiali" che includono mobili ed arredi, macchine d'ufficio elettroniche ed autovetture e autoveicoli.

La seguente tabella riporta il dettaglio delle immobilizzazioni finanziarie dell'Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 confrontate con il periodo chiuso al 31 dicembre 2022.

Immobilizzazioni finanziarie (Dati in migliaia di Euro)	Al 31 dicembre				Var % 23-22
	2023	% (i)	2022	% (i)	
Crediti v/controllate	333	69,4%	3	2,3%	>1000
Partecipazioni v/imprese controllate	80	16,7%	13	11,6%	527,6%
Partecipazioni v/altre imprese	67	13,9%	4	3,6%	>1000
Partecipazioni v/imprese collegate	-	0,0%	67	60,7%	-100,0%
Crediti v/altri	-	0,0%	24	21,8%	-100,0%
Totale	479	100,0%	110	100,0%	336,7%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

Al 31 dicembre 2023 la voce "immobilizzazioni finanziarie" ha registrato un significativo incremento rispetto al periodo precedente, principalmente per effetto dell'aumento della voce "crediti v/controllate" che, al 31 dicembre 2023, afferisce per 245 migliaia di Euro al finanziamento fruttifero verso Vivenda Lavori S.r.l. e per 88 migliaia di Euro a crediti verso la neocostituita Vivenda Dubai GCC FZE.

La voce "partecipazioni verso imprese controllate" al 31 dicembre 2023 ha registrato un incremento rispetto al periodo precedente a seguito dell'acquisto del 100% della società Vivenda Lavori S.r.l.. In particolare, nel mese di luglio 2023, l'Emittente ha effettuato un aumento di capitale sociale, liberato mediante conferimento di partecipazioni rappresentanti il residuo 95% del capitale sociale di Vivenda Lavori S.r.l. ottenendo quindi il controllo totalitario della società.

La variazione registrata al 31 dicembre 2023 delle voci "partecipazioni v/altre imprese" e "partecipazioni v/imprese collegate" è dovuta alla riclassifica della partecipazione del 10% detenuta nella società Comet S.r.l.. Tale partecipazione, avente un costo di acquisto di 67 migliaia di Euro, al 31 dicembre 2023 è stata iscritta nelle "partecipazioni v/altre imprese".

I crediti commerciali, i debiti commerciali, le altre attività e passività correnti, i crediti e debiti tributari e i ratei e risconti netti, costituenti la voce "Capitale Circolante Netto", per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 ed al 31 dicembre 2022 sono dettagliati nella tabella che segue.

Capitale circolante netto (Dati in migliaia di Euro)	Al 31 dicembre				Var % 23-22
	2023	% (i)	2022	% (i)	
Rimanenze	-	0,0%	-	0,0%	n/a
Crediti commerciali	7.721	212,6%	5.199	154,2%	48,5%
Debiti commerciali	(3.352)	-92,3%	(2.680)	-79,5%	25,1%
Capitale circolante commerciale	4.369	120,3%	2.519	74,7%	73,4%
Altre attività correnti	442	12,2%	392	11,6%	12,6%
Altre passività correnti	(845)	-23,3%	(303)	-9,0%	178,7%
Crediti e debiti tributari	(433)	-11,9%	486	14,4%	-189,0%
Ratei e risconti netti	98	2,7%	277	8,2%	-64,5%
Capitale circolante netto	3.631	100,0%	3.372	100,0%	7,7%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

Al 31 dicembre 2023 non si rilevano variazioni sostanziali del capitale circolante netto in quanto l'incremento del capitale circolante commerciale viene compensato dalla variazione dei crediti e debiti tributari e dall'aumento delle altre passività correnti.

La seguente tabella riporta il dettaglio dei crediti commerciali dell'Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 confrontati con il periodo chiuso al 31 dicembre 2022.

Crediti commerciali (Dati in migliaia di Euro)	Al 31 dicembre				Var % 23-22
	2023	% (i)	2022	% (i)	
Fatture emesse	3.958	51,3%	3.435	66,1%	15,2%
Fatture da emettere	3.787	49,0%	1.811	34,8%	109,1%
Fondo svalutazione crediti	(24)	-0,3%	(47)	-0,9%	-48,0%
Totale	7.721	100,0%	5.199	100,0%	48,5%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

L'incremento dei crediti commerciali al 31 dicembre 2023 rispetto al periodo precedente è diretta conseguenza della maggior crescita del fatturato degli ultimi due mesi dell'anno, che ha determinato un incremento dei crediti per fatture da emettere.

Inoltre, al 31 dicembre 2023 si registra un aumento dei giorni medi di incasso rispetto al periodo precedente.

La seguente tabella riporta il dettaglio dei debiti commerciali dell'Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 confrontati con il periodo chiuso al 31 dicembre 2022.

Debiti commerciali (Dati in migliaia di Euro)	Al 31 dicembre				Var % 23-22
	2023	% (i)	2022	% (i)	
Fatture ricevute	(2.439)	72,8%	(2.286)	85,3%	6,7%
Fatture da ricevere	(913)	27,2%	(394)	14,7%	131,6%
Totale	(3.352)	100,0%	(2.680)	100,0%	25,1%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

I debiti commerciali, pari a 3,35 milioni di Euro al 31 dicembre 2023, registrano un incremento del 25,1% rispetto all'anno precedente, coerentemente con i maggiori acquisti effettuati a fine anno in seguito ai maggiori risultati conseguiti nel periodo. Inoltre, si registra un lieve incremento dei giorni medi di pagamento.

Si evidenzia che, per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023, i debiti commerciali scaduti da oltre 60 giorni sono stati riclassificati nella voce "debito finanziario corrente" per un importo pari a circa 180 migliaia di Euro.

La seguente tabella riporta il dettaglio delle altre attività correnti dell'Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 confrontate con il periodo chiuso al 31 dicembre 2022.

Altre attività correnti (Dati in migliaia di Euro)	Al 31 dicembre				Var % 23-22
	2023	% (i)	2022	% (i)	
Crediti CUP	344	77,8%	344	87,6%	0,0%
Crediti verso amministratori	61	13,8%	-	0,0%	n/a
Depositi cauzionali	23	5,3%	17	4,4%	34,4%
Anticipi a fornitori	10	2,3%	27	6,8%	-62,7%
Altri crediti	4	0,9%	4	1,1%	-9,0%
Totale	442	100,0%	392	100,0%	12,6%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

La voce “altre attività correnti”, pari a 442 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023, risulta essere costituita principalmente da crediti verso il comune di Roma per il pagamento del Canone Unico Patrimoniale maturati a seguito di maggiori versamenti effettuati e non dovuti.

La voce “crediti verso amministratori”, per l’esercizio 2023, afferisce all’anticipo di compensi (per un ulteriore approfondimento, si rimanda alla sezione relativa ai rapporti con parti correlate, Capitolo 14, Paragrafo 14.1 del presente Documento di Ammissione).

La seguente tabella riporta il dettaglio delle altre passività dell’Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 confrontate con il periodo chiuso al 31 dicembre 2022.

Altre passività correnti (Dati in migliaia di Euro)	Al 31 dicembre				Var % 23-22
	2023	% (i)	2022	% (i)	
Debiti verso condomini	(762)	90,2%	(244)	80,5%	212,4%
Anticipi da clienti	(38)	4,5%	(1)	0,3%	>1000
Debiti previdenziali	(21)	2,5%	(33)	10,8%	-36,5%
Debiti verso il personale	(15)	1,7%	(12)	4,1%	17,0%
Debiti verso altri	(9)	1,0%	(13)	4,3%	-32,1%
Totale	(845)	100,0%	(303)	100,0%	178,7%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

L’incremento della voce “altre passività correnti” registrato al periodo chiuso al 31 dicembre 2023 (+178,7% circa rispetto al periodo precedente) è relativo principalmente all’aumento dei “debiti verso i condomini”. Tale debito sorge nell’ambito del c.d. “Contratto a tre” che vede come attori Vivenda Group S.p.A., Vivenda Lavori S.r.l. ed, appunto, i condomini verso i quali vengono svolti i lavori rientranti nel pacchetto c.d. “Restauri sponsorizzati a costo zero”. Tale posizione debitoria, sorta da parte della Capogruppo per lo sfruttamento degli spazi condominiali nell’ambito delle attività relative alla linea *OOH Advertising*, si estingue nel momento in cui Vivenda Lavori S.r.l. conclude le attività di ristrutturazione e/o restauro del condominio, in quanto si compensa con il credito che la stessa Vivenda Lavori S.r.l. vanta nei confronti del condominio. L’incremento del fatturato relativo alla linea “*OOH Adv*” è correlato all’aumento di tale voce.

La seguente tabella riporta il dettaglio dei crediti e debiti tributari dell’Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 confrontati con il periodo chiuso al 31 dicembre 2022.

Crediti e debiti tributari (Dati in migliaia di Euro)	Al 31 dicembre				Var % 23-22
	2023	% (i)	2022	% (i)	
Crediti tributari	456	-105%	666	137%	-31,5%
<i>Superbonus e 110%</i>	390	85,5%	642	96,4%	-39,3%
<i>Imposte anticipate</i>	59	12,9%	16	2,5%	257,7%
<i>IVA</i>	7	1,6%	7	1,1%	0,0%
Debiti tributari	(889)	205%	(180)	-37%	393,7%
<i>IRES</i>	(285)	32,0%	(60)	33,2%	376,2%
<i>IVA</i>	(226)	25,4%	(64)	35,5%	252,8%
<i>CUP</i>	(163)	18,3%	-	0,0%	n/a
<i>Ritenute</i>	(129)	14,5%	(27)	15,1%	371,9%
<i>IRAP</i>	(87)	9,7%	(29)	15,9%	202,0%
<i>Altri debiti</i>	(1)	0,1%	(0)	0,2%	28,5%
Totale	(433)	100,0%	486	100,0%	-189,0%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

Con riferimento ai “Debiti tributari”, al 31 dicembre 2023 si evince un incremento della voce “CUP” afferente al Canone Unico Patrimoniale da versare al comune di Roma per l’occupazione del suolo pubblico e per l’installazione pubblicitaria (coerente con l’aumento del fatturato “OOH Adv”).

L’incremento dei debiti IRES ed IRAP è coerente col maggior utile ante imposte registrato nel 2023.

Si evidenzia che nel periodo chiuso al 31 dicembre 2023, i debiti tributari scaduti/rateizzati sono stati opportunamente riclassificati nell’Indebitamento Finanziario Netto.

La seguente tabella riporta il dettaglio dei ratei e dei risconti netti dell’Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 confrontati con il periodo chiuso al 31 dicembre 2022.

Ratei e risconti netti (Dati in migliaia di Euro)	Al 31 dicembre				Var % 23-22
	2023	% (i)	2022	% (i)	
Risconti attivi	98	100,0%	277	100,0%	-64,5%
Totale	98	100,0%	277	100,0%	-64,5%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

La variazione registrata nella voce “ratei e risconti netti” per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 rispetto il periodo precedente è imputabile principalmente ai minori risconti attivi (oneri relativi i periodi successivi) relativi principalmente ai cantieri delle maxi affissioni pubblicitarie ed alle commesse aventi ad oggetto interventi di riqualificazione energetica e/o sismica.

Con riferimento ai fondi rischi e oneri, nel 2023 è stato iscritto prudenzialmente un fondo, per 454 migliaia di Euro, che accoglieva lo stanziamento prudenziale a copertura del rischio derivante dal dubbio interpretativo inerente la disciplina di alcuni rapporti contrattuali e normativi. Nel 2024 tale fondo è stato rilasciato in seguito alla ricezione di chiarimenti che hanno interessato i temi oggetto dei dubbi interpretativi e quindi al venir meno del rischio di oneri futuri.

Il fondo TFR, pari a 155 migliaia di Euro per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 e pari a 139 migliaia di Euro per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022, è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell’esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

La seguente tabella riporta il dettaglio del patrimonio netto dell’Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 e per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022.

Patrimonio netto (Dati in migliaia di Euro)	Al 31 dicembre				Var % 23-22
	2023	% (i)	2022	% (i)	
Capitale sociale	166	33,8%	90	25,8%	84,4%
Riserve	259	53%	120	34%	116,3%
<i>Riserva straordinaria</i>	236	48,1%	-	0,0%	n/a
<i>Riserva legale</i>	11	2,3%	5	1,3%	155,0%
<i>Altre riserve</i>	12	2,4%	115	33,0%	-89,9%
Risultato d'esercizio	66	13,4%	140	39,9%	-52,9%
Totale	491	100,0%	350	100,0%	40,3%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

Per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 si evidenzia la destinazione dell’utile conseguito nell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 (come deliberato dall’Assemblea dei soci datata 14 novembre 2023):

- per 7 migliaia di Euro a riserva legale;
- per 61 migliaia di Euro a riserva indisponibile (Legge 126/2020) e
- per 72 migliaia di Euro a riserva straordinaria.

Si evidenzia che al 31 dicembre 2023, l'Emittente ha provveduto al rilascio per 164 migliaia di Euro della riserva indisponibile. Tale riserva era stata costituita a seguito della sospensione degli ammortamenti effettuata nel 2020 ed è stata liberata a seguito del completamento dell'ammortamento delle immobilizzazioni.

Per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 si registra un incremento del valore del capitale sociale rispetto al periodo precedente (+76 migliaia di Euro), a seguito dell'aumento di capitale sociale liberato mediante conferimento del residuo 95% delle partecipazioni sociali detenute dai soci della Vivenda Lavori S.r.l., deliberato dall'assemblea dei soci del 24 luglio 2023.

La seguente tabella riporta il dettaglio dell'Indebitamento Finanziario Netto dell'Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 e per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022.

Indebitamento Finanziario Netto (Dati in migliaia di Euro)	<i>Al 31 dicembre</i>		<i>Var %</i>
	2023	2022	23-22
A. Disponibilità liquide	251	78	221,8%
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	0,0%
C. Altre attività correnti	-	175	0,0%
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	251	253	-0,8%
E. Debito finanziario corrente	1.699	1.468	15,8%
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	554	418	32,5%
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	2.253	1.886	19,5%
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	2.002	1.633	22,6%
I. Debito finanziario non corrente	1.226	1.490	-17,7%
J. Strumenti di debito	-	-	0,0%
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	0,0%
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	1.226	1.490	-17,7%
M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	3.228	3.123	3,4%

L'Indebitamento Finanziario Netto al 31 dicembre 2023 non presenta variazioni significative rispetto al periodo chiuso al 31 dicembre 2022. L'incremento del debito finanziario corrente (+15,8% rispetto al periodo precedente) afferisce ad un maggiore utilizzo delle linee di credito bancarie accordate, nonché alla riclassifica dei debiti commerciali scaduti da oltre 60 giorni.

La riduzione del debito finanziario non corrente e della parte corrente del debito finanziario non corrente deriva dal pagamento delle rate relative ai finanziamenti ottenuti nei periodi precedenti.

La voce "altre attività correnti" al 31 dicembre 2022 fa riferimento ad investimenti in strumenti finanziari di breve periodo dismessi nel 2023.

La seguente tabella riporta il dettaglio del debito finanziario corrente dell'Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 e per il periodo chiuso al 31 dicembre 2022.

Debito finanziario corrente (Dati in migliaia di Euro)	<i>Al 31 dicembre</i>				<i>Var %</i>
	2023	% (i)	2022	% (i)	23-22
Debiti verso banche	1.177	69%	1.093	74%	7,7%

Utilizzo linee	1.102	93,7%	1.045	95,6%	5,5%
Altri debiti verso banche	75	6,3%	48	4,4%	56,6%
Debiti tributari scaduti	342	20,1%	375	25,6%	-8,8%
Debiti commerciali scaduti da oltre 60 gg	180	10,6%	-	0,0%	n/a
Totale	1.699	100,0%	1.468	100,0%	15,8%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

In entrambi i periodi analizzati, la voce “debito finanziario corrente” è rappresentata principalmente dalle linee di credito accordate all’Emittente. In particolare, al 31 dicembre 2023, l’Emittente ha linee di credito accordate per anticipo fatture per 1,5 milioni di Euro di cui utilizzate 1,1 milioni di Euro.

Per entrambi i periodi analizzati, la voce “debiti tributari scaduti” afferisce principalmente a debiti IVA. Al 31 dicembre 2023, l’incremento dell’indebitamento finanziario corrente rispetto al periodo precedente è anche imputabile alla riclassifica di 180 migliaia di Euro relativi a debiti commerciali scaduti da oltre 60 giorni.

Le seguenti tabelle riportano il dettaglio del debito finanziario non corrente e della parte corrente del debito finanziario non corrente dell’Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 confrontato con il periodo chiuso al 31 dicembre 2022.

Debito fin. Non corr. e parte corr. del non corr. (Dati in migliaia di Euro)	Al 31 dicembre				Var % 23-22
	2023	% (i)	2022	% (i)	
Debito finanziario non corrente	1.226	69%	1.490	78%	-17,7%
<i>Debiti tributari rateizzati</i>	822	67,1%	658	44,1%	25,0%
<i>Finanziamenti e mutui bancari</i>	404	32,9%	832	55,9%	-51,5%
Parte corrente del debito finanziario non corrente	554	31%	418	22%	32,5%
<i>Debiti tributari rateizzati</i>	348	62,8%	418	100,0%	-16,8%
<i>Finanziamenti e mutui bancari</i>	206	37,2%	-	0,0%	n/a
Totale	1.781	100%	1.908	100%	-6,7%

(i) Incidenza percentuale rispetto il totale e/o il sub totale

Al 31 dicembre 2023 il debito finanziario non corrente e la parte corrente del debito finanziario non corrente dell’Emittente non presenta variazioni significative rispetto al periodo precedente. Si precisa che i “debiti tributari rateizzati” sono principalmente riferiti a debiti IVA rateizzati (640 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023).

Alle date di riferimento, l’Emittente non detiene strumenti derivati. Inoltre, non risultano clausole di *cross default* e *covenant* sui contratti di finanziamento di importo significativo in essere alla Data del Documento di Ammissione.

3.3.5 RENDICONTO FINANZIARIO DELL’EMITTENTE RELATIVO AGLI ESERCIZI CHIUSI AL 31 DICEMBRE 2023 ED AL 31 DICEMBRE 2022

La seguente tabella riporta il rendiconto finanziario dell’Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023 confrontato con il periodo chiuso al 31 dicembre 2022.

Rendiconto finanziario, metodo indiretto (Dati in migliaia di Euro)	Al 31 dicembre	
	2023	2022
Utile (perdita) dell’esercizio	66	139
Imposte sul reddito	340	64
Interessi passivi/(attivi)	141	75

(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus	547	278
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	697	338
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.244	616
<i>Decremento/(Incremento) delle rimanenze</i>	-	-
<i>Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti</i>	(2.522)	(1.770)
<i>Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori</i>	884	1.218
<i>Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi</i>	179	(209)
<i>Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi</i>	-	-
<i>Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto</i>	1.314	636
Totale variazioni del capitale circolante netto	(145)	(124)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.098	492
Interessi incassati/(pagati)	(171)	(75)
(Imposte sul reddito pagate)	(91)	(20)
(Utilizzo dei fondi)	13	40
Altri incassi/(pagamenti)	(474)	(17)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	375	420
Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	(36)	(28)
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)	(104)	(21)
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)	(369)	(71)
Attività finanziarie non immobilizzate (Investimenti)	-	(32)
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	164	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(346)	(152)
Mezzi di terzi Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	271	(210)
Accensione finanziamenti (Rimborso finanziamenti)	-	149
(203)	(172)	
Mezzi propri Aumento di capitale a pagamento	76	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	145	(233)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	174	35
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	65	-
Assegni	8	-
Danaro e valori in cassa	5	43
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	78	43
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	235	65
Assegni	15	8
Danaro e valori in cassa	1	5
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	251	78

Al 31 dicembre 2023 si registra un incremento delle disponibilità liquide rispetto al periodo precedente principalmente imputabile alle variazioni del circolante in cui l'assorbimento della liquidità causato dall'incremento dei crediti commerciali è stato compensato dall'aumento di liquidità causato dalla variazione delle altre voci del circolante (in particolare, incremento dei debiti commerciali e decremento delle altre voci del circolante).

Al 31 dicembre 2023 le disponibilità liquide aumentano anche conseguentemente ai maggiori debiti verso banche (mutui ed utilizzo delle linee di credito).

4 FATTORI DI RISCHIO

L'operazione descritta nel presente Documento di Ammissione presenta gli elementi di rischio tipici di un investimento in strumenti finanziari di società ammesse alle negoziazioni in un mercato non regolamentato.

Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento nelle Azioni Ordinarie emesse dall'Emittente, gli investitori sono invitati a valutare gli specifici fattori di rischio relativi all'Emittente, al Gruppo e al settore di attività in cui esso opera.

La presente Sezione "Fattori di Rischio" riporta esclusivamente i rischi che l'Emittente ritiene specifici per il Gruppo medesimo e/o i propri titoli, e rilevanti ai fini dell'assunzione di una decisione di investimento informata, tenendo conto della probabilità di accadimento e dell'entità prevista dell'impatto negativo.

I fattori di rischio descritti nel presente Capitolo devono essere letti congiuntamente alle ulteriori informazioni contenute nel Documento di Ammissione.

Costituendo le Azioni Ordinarie capitale di rischio, l'investitore potrebbe incorrere in una perdita totale o parziale del capitale investito.

4.1 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'EMITTENTE E AL GRUPPO

4.1.1 RISCHI CONNESSI AI MUTAMENTI NORMATIVI INTRODOTTI DAL NUOVO CODICE DEGLI APPALTI

L'Emittente si occupa, su richiesta di committenti pubblici, della diffusione di avvisi e bandi di gara mediante la loro pubblicazione su testate istituzionali (GURI, GUUE, Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile, Osservatorio Regionale e Bollettini Regionali) e quotidiani a tiratura nazionale. Alla luce delle modifiche introdotte dal Nuovo Codice degli Appalti, le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, tenuti al rispetto delle norme del Nuovo Codice degli Appalti, non potranno più avvalersi, a far tempo dal 1° gennaio 2024, di intermediari, in quanto saranno tenuti ad effettuare direttamente le pubblicazioni di avvisi e bandi di gara tramite la piattaforma gestita dall'Autorità Nazionale Anticorruzione ("ANAC"). Tale mutamento normativo espone l'Emittente al rischio di subire una contrazione dell'attività nel settore della pubblicità legale e finanziaria, con possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

L'Emittente si occupa, su richiesta di committenti pubblici, della diffusione di avvisi e bandi di gara mediante la loro pubblicazione su testate istituzionali (GURI, GUUE, Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile, Osservatorio Regionale e Bollettini Regionali) e quotidiani a tiratura nazionale.

Con l'introduzione del Nuovo Codice degli Appalti, è stata varata, *inter alia*, una nuova disciplina inerente la pubblicità istituzionale, in base alla quale, a far tempo dal 1° gennaio 2024, compete in via esclusiva alle stazioni appaltanti e/o enti assimilati l'onere della pubblicazione di avvisi e bandi di gara esclusivamente tramite la piattaforma gestita dall'ANAC, ad esclusione della pubblicazione dei documenti relativi alle gare indette entro il 31 dicembre 2023, che proseguirà con le tradizionali

modalità. Al 30 giugno 2024, l'Emittente registra un fatturato di Euro 617,2 migliaia in tale linea di servizio, di cui Euro 148,3 migliaia derivante dalle suddette gare (c.d. "code"), pari a circa il 24% del totale³.

In ragione di questa circostanza, l'Emittente, potendo contare anche su una rete consolidata di rapporti con le pubbliche amministrazioni e/o enti assimilati, si è attivata per ampliare la gamma dei servizi offerti a favore dei propri clienti, in particolare, attraverso l'offerta di nuove prestazioni volte ad affiancarli e supportarli, in termini di consulenza ed assistenza, nel processo di digitalizzazione delle comunicazioni istituzionali introdotto dal Nuovo Codice degli Appalti, offrendo in particolare corsi di formazione, individuali e di gruppo, modulati sulle singole esigenze del cliente. In aggiunta, l'Emittente ha attivato un servizio di gestione degli abbonamenti a quotidiani, sia online che cartacei, oltre che a riviste specializzate, accentrando di fatto la gestione degli ordini da parte degli uffici delle varie pubbliche amministrazioni con le quali l'Emittente intrattiene rapporti consolidati di lunga data.

Inoltre, l'Emittente ha potenziato l'offerta dei servizi di pubblicità legale e finanziaria verso società private e/o enti non assoggettati al rispetto della disciplina introdotta dal Nuovo Codice degli Appalti. Alla data del 30 giugno 2024, l'Emittente ha registrato un fatturato di Euro 468,9 migliaia, interamente rinveniente da nuovi contratti sottoscritti nel corso dell'esercizio in corso (no "code"), di cui il 43,6% proveniente da enti pubblici e il 56,4% da società private, con particolare riferimento a quelle operanti nell'ambito del settore farmaceutico.

Ciononostante, non si può escludere che, nel medio-lungo termine, i correttivi attuati dall'Emittente non siano sufficienti e, in tal caso, possa verificarsi una flessione del fatturato generato da questa linea di servizio, con effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.2.2.1, del presente Documento di Ammissione.

4.1.2 RISCHI CONNESSI AI MUTAMENTI NORMATIVI IN MATERIA DI *BONUS* FISCALI

Il Gruppo ha beneficiato a vario titolo, nel corso degli esercizi, delle detrazioni fiscali previste dalla normativa di settore e, pertanto, potrebbe essere esposto al rischio di essere destinatario di eventuali accertamenti e/o contestazioni in relazione alla conformità degli interventi eseguiti rispetto alle prescrizioni normative per la fruizione delle relative detrazioni fiscali, ovvero di non riuscire a beneficiare delle detrazioni fiscali in caso di mancata ultimazione delle opere nei tempi previsti dalla normativa di settore, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Inoltre, qualora le suddette agevolazioni non dovessero essere ulteriormente prorogate o il relativo ammontare dovesse essere ridotto in misura sensibile, la domanda in ambito di ristrutturazioni edilizie potrebbe subire una contrazione, con riflessi negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

Nel corso degli esercizi, il Gruppo ha beneficiato a vario titolo delle detrazioni fiscali per gli interventi di riqualificazione energetica e sismica degli edifici, riconosciuti a favore dei destinatari finali di questi interventi. Il D.M. del 19 febbraio 2007, come successivamente modificato, ha individuato,

³ Dati gestionali non sottoposti a revisione contabile

tra gli interventi ammessi alle detrazioni fiscali, quelli finalizzati al miglioramento termico dell'edificio, da realizzarsi anche mediante la sostituzione di impianti di riscaldamento e condizionamento.

Inoltre, il Gruppo ha beneficiato delle detrazioni fiscali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, incluse le detrazioni fiscali previste per il rifacimento delle facciate ("**Bonus Facciate**") e quelle previste per l'esecuzione di interventi antisismici ("**Sisma Bonus**"), il tutto in conformità anche alle detrazioni fiscali previste dal D.P.R. n. 380/2001 per la manutenzione straordinaria di immobili. Da ultimo, il D.L. n. 34/2020 (il "**Decreto Rilancio**"), convertito con modificazioni dalla Legge n. 77/2020, agli artt. 119 e 121, ha introdotto il *Superbonus*, che consente ai beneficiari di ottenere una detrazione fiscale pari al 110% sulle spese sostenute a fronte di specifici interventi, ove effettuati in contemporanea con altri lavori riguardanti, in maniera più estesa, l'intero edificio.

Peraltro, la Legge n. 234/2021 ("**Legge di Bilancio 2022**"), pur avendo prorogato il *Superbonus*, ha introdotto alcune limitazioni e, in particolare, ha previsto:

- a favore dei condomini e delle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte e professione, per gli interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, il riconoscimento, fino al 31 dicembre 2025, delle seguenti agevolazioni:
 - 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023 con titolo abilitativo presentato prima delle scadenze stabilite dal D.L. 176/2022, convertito con modificazioni dalla Legge n. 6/2023 ("**Decreto Aiuti Quater**");
 - 90% per le spese sostenute nel 2023 con titoli abilitativi presentati dopo la scadenza di cui al punto precedente;
 - 70% per le spese sostenute nel 2024;
 - 65% per le spese sostenute nel 2025;
- a favore delle persone fisiche per interventi effettuati su edifici unifamiliari, il riconoscimento delle seguenti agevolazioni:
 - 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2022, a condizione che al 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo;
- a favore dell'Istituto Autonomo Case Popolari ("**IACP**") ed enti con le stesse finalità sociali per gli interventi effettuati su immobili, di proprietà o gestiti per conto dei Comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica, nonché a favore delle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi su immobili assegnati in godimento ai propri soci, il riconoscimento delle seguenti agevolazioni:
 - 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, a condizione che al 30 giugno 2023 siano stati eseguiti lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo.

Alla Data del Documento di Ammissione, le attività del Gruppo, rientranti nell'ambito di applicazione delle agevolazioni di cui *infra*, sono state concluse. Il Gruppo, pertanto, è esposto al rischio di essere destinatario di eventuali accertamenti e/o contestazioni in relazione alla conformità degli interventi eseguiti rispetto alle prescrizioni normative per la fruizione delle relative detrazioni fiscali, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Viceversa, al netto di quanto anzi esposto, si segnala che le opere di ristrutturazione e riqualificazione avviate dalla controllata Romantico Resort 4.0 sul complesso immobiliare di sua proprietà, sito nel Comune di Terracina (LT), facendo ricorso ai benefici del *Superbonus*, sono state sospese. In particolare, alla Data del Documento di Ammissione, tali opere sono state sospese in quanto il complesso immobiliare è divenuto destinatario di una misura cautelare di sequestro preventivo, disposta con decreto dell'11 luglio 2022 emesso dal Giudice per le Indagini Preliminari

del Tribunale di Latina, in relazione a un procedimento penale avviato, *inter alia*, nei confronti di Filippo Cirrincione, in qualità di amministratore unico di Romantico Resort 4.0, per il reato di occupazione arbitraria di spazio del demanio pubblico marittimo con manufatti di non facile rimozione, che ne impediscono l'uso pubblico (si rinvia per maggiori chiarimenti al successivo Paragrafo 4.1.16). Tenuto conto di quanto stabilito dal D.L. n. 212/2023, convertito in Legge n. 17/2024, in caso di mancata ultimazione degli interventi per ragioni correlate all'eventuale esito negativo del procedimento penale e, quindi, al conseguente ordine di demolizione dei manufatti, Romantico Resort 4.0 non potrà beneficiare delle detrazioni fiscali (per un ammontare pari a circa Euro 300.000,00), anche per i lavori, parzialmente eseguiti, per i quali aveva richiesto l'applicazione delle detrazioni fiscali. Il Gruppo, pertanto, è esposto al rischio di perdere la quota di benefici fiscali, a cui avrebbe avuto diritto in relazione allo stato di avanzamento lavori, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Infine, alla Data del Documento di Ammissione, non sussiste alcuna garanzia circa l'introduzione di nuove agevolazioni o la proroga di quelle in essere. Pertanto, qualora le suddette agevolazioni non dovessero essere ulteriormente prorogate o il relativo ammontare dovesse essere ridotto in misura sensibile, la domanda in ambito di ristrutturazioni edilizie potrebbe subire una contrazione, con riflessi negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 8 del presente Documento di Ammissione.

4.1.3 RISCHI LEGATI AL PAGAMENTO DIFFERITO DELLE IMPOSTE DA PARTE DELL'EMITTENTE E DELLE SOCIETÀ DEL GRUPPO

Il Gruppo è esposto al rischio di dover pagare somme, a titolo di sanzioni ed interessi, in ragione del pagamento differito delle imposte da parte dell'Emittente e delle società del Gruppo, con possibili effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

Alla data del 30 giugno 2024, l'Emittente presenta debiti tributari già scaduti per complessivi Euro 829.229,00 relativi alle imposte dirette risultanti dalle dichiarazioni del periodo d'imposta 2023, all'imposta sul valore aggiunto per l'anno 2024 e alle ritenute d'accorto relative al personale dipendente. Per tali debiti, l'Agenzia delle Entrate potrebbe notificare una comunicazione di irregolarità (c.d. controllo automatizzato, ex art. 36 bis del D.P.R. n. 600/73 e art. 54 bis del D.P.R. n. 633/72), comminando una sanzione pari al 10% dell'imposta dovuta, oltre ad interessi. Tuttavia, ove il pagamento dei debiti tributari scaduti avvenga attraverso l'istituto del "ravvedimento operoso", di cui all'art. 13 del D.lgs. n. 472 del 1997, prima dell'inizio di accessi, ispezioni e verifiche o della notifica di comunicazioni di irregolarità, le relative sanzioni, calcolate alla data del 2 dicembre 2024, ammonterebbero ad Euro 43.194,00. Inoltre, l'Emittente presenta altri debiti tributari, per imposte dirette ed indirette per Euro 743.833,00, che sono stati già oggetto di rateizzazione ai sensi dell'art. 3-bis del D.lgs. n. 462/1997 e rottamazione prevista dalla Legge n. 197/2022 da parte dell'Emittente, i cui ratei sono in corso di pagamento.

Alla data del 30 giugno 2024, Vivenda Lavori presenta debiti tributari già scaduti per complessivi Euro 130.852,00 relativi alle imposte dirette risultanti dalle dichiarazioni del periodo d'imposta 2023. Per tali debiti, l'Agenzia delle Entrate potrebbe notificare una comunicazione di irregolarità

(c.d. controllo automatizzato, ex art. 36 bis del D.P.R. n. 600/73 e art. 54 bis del D.P.R. n. 633/72), comminando una sanzione pari al 10% dell'imposta dovuta, oltre ad interessi. Tuttavia, ove il pagamento dei debiti tributari scaduti avvenga attraverso l'istituto del "ravvedimento operoso", di cui all'art. 13 del D.lgs. n. 472 del 1997, prima dell'inizio di accessi, ispezioni e verifiche o della notifica di comunicazioni di irregolarità, le relative sanzioni, calcolate alla data del 2 dicembre 2024, ammonterebbero ad Euro 6.269,00. Inoltre, Vivenda Lavori presenta altri debiti tributari, per imposte dirette ed indirette per Euro 584.233,00, che sono stati già oggetto di rateizzazione ai sensi dell'art. 3-bis del D.lgs. n. 462/1997 da parte di Vivenda Lavori, i cui ratei sono in corso di pagamento.

Si segnala, pertanto, che il mancato pagamento dei debiti tributari scaduti mediante l'istituto del "ravvedimento operoso" prima che sia notificata dall'Agenzia delle Entrate la comunicazione di Controllo Automatizzato, esporrà l'Emittente e/o Vivenda Lavori al rischio di maggiori sanzioni totali per Euro 96.008,00 pari al 10% della sommatoria delle imposte dovute, oltre ad interessi, con possibili effetti negativi, anche significativi, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo.

Infine, ove si verificassero casi di decadenza dalla rateizzazione previsti dalla normativa fiscale, l'Emittente e/o Vivenda Lavori potrebbero essere esposte al rischio di ricalcolo delle sanzioni in misura piena pari al 30% dell'imposta residua (al netto, dunque, della quota d'imposta già pagata). A tal ultimo riguardo, ancorché l'Emittente ritenga il rischio di decadenza dalla rateizzazione remoto, ciò nonostante, il verificarsi di tale circostanza potrebbe avere effetti negativi, anche significativi, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo.

4.1.4 RISCHI CONNESSI AI CONTENZIOSI AMMINISTRATIVI DELL'EMITTENTE

L'Emittente è risultata destinataria della richiesta di pagamento, da parte del Comune di Roma, della somma di Euro 2.172.538,42 (già al netto del credito di Euro 819.798,95 vantato dall'Emittente nei confronti del Comune di Roma a titolo di canone per iniziative pubblicitarie, versato in eccedenza nelle annualità precedenti al 2020) a titolo di canone unico patrimoniale ("CUP") per le affissioni pubblicitarie installate sui ponteggi di cantiere, relative ad immobili restaurati, nel corso delle annualità 2021, 2022, 2023 e 2024. A fronte di tale richiesta, l'Emittente si è attivata, sia in via amministrativa sia in via giudiziale, per contestare l'an ed il quantum della suddetta pretesa. Tali iniziative, peraltro, sono state assunte anche da molti altri operatori del settore, ugualmente penalizzati dall'operato del Comune di Roma. In considerazione delle proficue interlocuzioni in corso con l'amministrazione comunale – in virtù del condiviso interesse (pubblico e privato) a preservare la sostenibilità e continuità del settore dei restauri sponsorizzati tramite maxi-affissioni – e alla luce dei numerosi contenziosi pendenti, la pretesa formulata in origine dall'ente comunale verosimilmente potrebbe essere decurtata e/o ridotta in modo considerevole, anche per effetto di un apposito accordo commerciale stipulato dall'Emittente con una società concessionaria di pubblicità, che prevedrebbe la ripartizione al 50% dell'importo. In attesa delle determinazioni della amministrazione comunale, l'Emittente rimane comunque esposta al rischio che le ragioni del Comune di Roma, nonostante le iniziative intraprese, possano prevalere, ripercuotendosi, in tal caso, negativamente sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

Nel maggio 2024, l'Emittente è risultata destinataria della richiesta di pagamento, da parte del Comune di Roma, della somma di Euro 2.172.538,42 (già al netto del credito di Euro 819.798,95 vantato dall'Emittente nei confronti del Comune di Roma a titolo di canone per iniziative pubblicitarie, versato in eccedenza nelle annualità precedenti al 2020) a titolo di canone unico patrimoniale ("CUP") per le affissioni pubblicitarie installate sui ponteggi di cantiere, relative ad immobili restaurati, nel corso delle annualità 2021, 2022, 2023 e 2024. A fronte di tale richiesta, l'Emittente si è attivata, sia in via amministrativa sia in via giudiziale, per contestare l'*an* ed il *quantum* della suddetta pretesa. In particolare:

- con riferimento all'annualità 2021, per la quale il Comune di Roma ha richiesto il versamento di Euro 488.233,20, sono stati espletati tutti i rimedi giurisdizionali, sino ad adire in ultimo il Consiglio di Stato, con esito, tuttavia, negativo; inoltre, nelle more, l'Emittente ha avviato contestualmente interlocuzioni con la suddetta amministrazione per richiedere, in via amministrativa, quantomeno un ridimensionamento dell'importo da Euro 488.233,20 a Euro 417.719,07 in ragione di una erronea quantificazione da parte del Comune di Roma, confidando sulla più ampia disponibilità, già palesata dalla medesima, ad operare una riquantificazione della somma maggiormente in linea con i parametri ritenuti legittimi dall'Emittente e dagli altri operatori del settore;
- con riferimento all'annualità 2022, per la quale il Comune di Roma ha richiesto il versamento di Euro 1.391.811,00, l'Emittente si è attivata, in via giudiziale, per proporre ricorso dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio, eccependo, tra i motivi difensivi, l'illegittimità del CUP relativo al 2022, sancita, peraltro, dalla sentenza n. 17812/2022, passata in giudicato, emessa dallo stesso organo giurisdizionale; nelle more, l'Emittente ha avviato delle interlocuzioni con la suddetta amministrazione per richiedere, in via amministrativa, un ridimensionamento dell'importo da Euro 1.391.811,00 a Euro 1.379.235,00 in ragione di una erronea quantificazione da parte del Comune di Roma, confidando sulla più ampia disponibilità, già palesata dalla medesima, ad operare una riquantificazione della somma maggiormente in linea con i parametri ritenuti legittimi dall'Emittente;
- con riferimento all'annualità 2023, per la quale il Comune di Roma ha richiesto il versamento di Euro 754.489,63, l'Emittente si è attivata, in via giudiziale, per proporre ricorso dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio, eccependo, tra i motivi difensivi, l'illegittimità del CUP relativo al 2023, per avere il Comune, nel corso di tale annualità, rideterminato *ex novo* (non in via provvisoria) le tariffe, esaurendo in questo modo la sua attività discrezionale; nelle more, l'Emittente ha avviato delle interlocuzioni con la suddetta amministrazione per richiedere, in via amministrativa, un ridimensionamento dell'importo da Euro 754.489,63 a Euro 150.176,85 in ragione di una erronea quantificazione da parte del Comune di Roma, confidando sulla più ampia disponibilità, già palesata dalla medesima, ad operare una riquantificazione della somma maggiormente in linea con i parametri ritenuti legittimi dall'Emittente;
- con riferimento all'annualità 2024, per la quale il Comune di Roma ha richiesto il versamento di Euro 360.805,03, l'Emittente si è attivata, in via giudiziale, per proporre ricorso dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio, facendo leva, in via principale, su un ulteriore profilo inerente l'illegittima applicazione, per tale annualità, della *tariffa annuale/tariffa giornaliera*; l'Emittente ha avviato delle interlocuzioni con la suddetta amministrazione per richiedere, in via amministrativa, un ridimensionamento dell'importo richiesto, confidando sulla disponibilità già palesata dalla medesima ad operare una riquantificazione della somma più in linea con i parametri ritenuti legittimi dall'Emittente.

Fatti salvi tutti i più ampi motivi difensivi espliciti dall'Emittente nei citati giudizi la somma dovuta al Comune di Roma a titolo di CUP per le annualità 2021, 2022, 2023 e 2024, in base alla quantificazione corretta, ammonterebbe alla minor somma di Euro 1.488.137,00 (già al netto del

credito di Euro 819.798,95 vantato dall'Emittente nei confronti del Comune di Roma a titolo di canone per iniziative pubblicitarie, versato in eccedenza nelle annualità precedenti al 2020). A ciò si aggiunga il fatto che l'Emittente, in *partnership* con una società concessionaria di pubblicità *leader* di settore, assumerà il pagamento dell'eventuale somma, risultante all'esito delle azioni legali intraprese e delle interlocuzioni con l'amministrazione comunale, nella misura del 50% dell'importo, in quanto il restante 50% verrà assunto dalla suddetta società, in ragione degli accordi commerciali stipulati con l'Emittente.

Si ribadisce, inoltre, che l'operato del Comune di Roma ha penalizzato, oltre all'Emittente, anche altri operatori del settore delle affissioni pubblicitarie, i quali a loro volta hanno contestato le modalità di quantificazione del CUP, sia in via giudiziaria sia in via amministrativa. In particolare, da parte dell'intera categoria del settore è stata avviata una serrata interlocuzione con l'amministrazione comunale finalizzata ad indurre detta amministrazione ad un ripensamento complessivo, sul piano normativo e regolamentare, di questa imposta, in termini meno penalizzanti per preservare la continuità delle attività degli operatori e, quindi, nello stesso interesse delle entrate comunali.

Pertanto, l'Emittente, in ragione di tutte le iniziative intraprese e della positiva interlocuzione avviata con l'amministrazione comunale, ha fondati motivi per ritenere che la somma originariamente richiesta dal Comune di Roma verrà di gran lunga ridotta. Infatti, occorre porre l'attenzione sulla circostanza che l'ente comunale, soggetto attivo del CUP, ha più volte confermato il proprio imprescindibile interesse a preservare il settore della pubblicità *outdoor*, occupando, le società che svolgono restauri sponsorizzati, una posizione di prim'ordine per la concorrenza al gettito comunale, nonché, determinando, tali interventi finanziati da *sponsor*, esternalità estremamente positive in ordine al restauro ed alla manutenzione, a costo zero per l'amministrazione, di edifici e beni pubblici, con ogni ulteriore conseguenza positiva in ordine al decoro dell'intera città.

Tenuto conto di tale circostanza, in aggiunta al fatto che l'onere di pagamento in capo all'Emittente è, comunque circoscritto al 50% dell'importo, l'Emittente ha ritenuto di non appostare a bilancio un apposito fondo rischi al riguardo. Tuttavia, non si può del tutto escludere che, nonostante le iniziative, giudiziali e amministrative, condotte direttamente dall'Emittente e/o avviate insieme agli altri operatori del settore, le ragioni del Comune di Roma possano prevalere, ripercuotendosi, in tal caso, negativamente sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

4.1.5 RISCHI CONNESSI ALLA DIPENDENZA DELL'EMITTENTE E DEL GRUPPO DA FIGURE CHIAVE

Alla Data del Documento di Ammissione, i risultati ed il successo dell'Emittente e del Gruppo dipendono in misura rilevante dalle sue figure chiave. Il Gruppo è, pertanto, esposto al rischio di un'eventuale interruzione dei rapporti con alcune figure chiave, con possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di alta rilevanza.

I risultati dell'Emittente e del Gruppo dipendono in misura significativa dalle figure chiave di **Luca Giuseppe Maurogiovanni** e **Filippo Cirrincione**, che hanno dato vita all'Emittente e rivestono rispettivamente la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente e

Amministratore Delegato, i quali, sin dalla fondazione dell'Emittente, hanno svolto e continuano a svolgere un ruolo determinante nella crescita dell'Emittente e del Gruppo.

Il Gruppo si avvale, inoltre, di un *management* altamente qualificato e con una pluriennale esperienza nei mercati in cui opera, che ha contribuito e contribuisce in maniera determinante ai risultati e al successo del medesimo. In particolare, alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo annovera tra le figure chiave: **Paolo Pieratti**, in qualità di responsabile di finanza, controllo e amministrazione dell'Emittente ("CFO"); **Michela Cirrincione**, in qualità di ingegnere; **Giorgio Clerici**, in qualità di responsabile dell'ufficio autorizzazione impianti OOH; **Federica Malluzzi**, in qualità di direttore artistico dei lavori di restauro.

Il venir meno dell'apporto professionale da parte di queste figure chiave potrebbe: (i) determinare una riduzione della capacità competitiva del Gruppo; (ii) condizionare il conseguimento degli obiettivi previsti; e (iii) avere effetti negativi sullo sviluppo dell'attività dell'Emittente e del Gruppo.

Sebbene l'Emittente ritenga di essersi dotata di un organigramma manageriale e operativo capace di assicurare la continuità dell'attività del Gruppo, non è possibile, tuttavia, escludere che il venir meno dell'apporto professionale di tali figure chiave e la loro mancata e/o tempestiva sostituzione, con figure di analogo profilo, potrebbero determinare una riduzione, nel medio-lungo termine, della capacità competitiva dell'Emittente e del Gruppo, condizionando gli obiettivi di crescita con effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Per ulteriori informazioni sulle figure chiave, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.4, e Capitolo 10, Paragrafo 10.1.1, del presente Documento di Ammissione.

4.1.6 RISCHI CONNESSI AL SETTORE DEL RESTAURO SPONSORIZZATO

Il Gruppo Vivenda opera, nel settore dei restauri sponsorizzati, in veste di appaltatore. In caso di ritardi o inadempimenti nell'esecuzione dei lavori ricevuti in appalto, il Gruppo è esposto al rischio di eventuali azioni giudiziarie da parte dei committenti volte ad ottenere la risoluzione contrattuale e il conseguente risarcimento dei relativi danni, con possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

In particolare, il Gruppo Vivenda stipula contratti di appalto, prevalentemente trilaterali, in cui il committente affida, da un lato, all'Emittente l'incarico di gestire la vendita degli spazi pubblicitari ubicati sulle facciate degli edifici oggetto di restauro e, dall'altro, a Vivenda Lavori l'incarico di eseguire, per il tramite di imprese subappaltatrici, le relative opere di restauro. In altre occasioni, il committente stipula contratti d'appalto separati con l'Emittente e con la Vivenda Lavori. In ogni caso, al di là della tecnicità contrattuale prescelta, il restauro sponsorizzato viene sempre realizzato in condivisione tra l'Emittente e la Vivenda Lavori, nel rispetto, ovviamente, delle rispettive aree di competenza.

I contratti di appalto regolano, di norma, le modalità di esecuzione delle affissioni pubblicitarie e delle opere di restauro nonché i tempi di realizzazione, prevedendo a carico dell'Emittente e/o della Vivenda Lavori l'applicazione di penali e/o la risoluzione contrattuale con conseguenti effetti risarcitori, nell'ipotesi in cui si verificano inadempimenti contrattuali in termini di difformità di realizzazione, ritardi nell'esecuzione o nella consegna dell'opera (anche ad esempio da parte delle società subappaltatrici cui viene demandato lo svolgimento dei lavori) e/o mancato rispetto degli

standard qualitativi richiesti. Inoltre, detti contratti, talvolta, prevedono il rilascio di una polizza fideiussoria da parte della Vivenda Lavori, in veste di appaltatore delle opere di restauro, di importo solitamente pari a circa il 10% del valore dell'appalto, a garanzia del buon esito dei lavori.

Nell'ipotesi in cui si verificano le violazioni sopra indicate, il Gruppo è esposto all'escussione delle polizze fideiussorie, ove contrattualmente rilasciate e/o ad eventuali azioni giudiziarie volte all'accertamento degli inadempimenti e, di conseguenza, al pagamento di penali e/o, nei casi più gravi, alla risoluzione contrattuale e al risarcimento dei relativi danni subiti dal committente, con conseguenti effetti negativi sull'attività e sulla situazione reputazionale, economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Il Gruppo possiede un *know-how* specializzato ed è dotato di una solida organizzazione interna, grazie alla quale è in grado di assolvere correttamente e puntualmente alle proprie obbligazioni contrattuali. Inoltre, alla Data del Documento di Ammissione, nessuna delle società del Gruppo è mai stata coinvolta in contenziosi giudiziali relativi a questa tipologia di inadempimenti contrattuali.

Cionondimeno non si può del tutto escludere che, in futuro, il Gruppo possa incorrere in uno di questi inadempimenti e divenire destinatario di un'azione giudiziaria intentata da uno dei suoi committenti. Il verificarsi di tali circostanze potrebbe ripercuotersi negativamente sull'attività e sulla situazione reputazionale, economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Per ulteriori informazioni sull'attività dell'Emittente, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.2.1, del presente Documento di Ammissione.

4.1.7 RISCHI CONNESSI AI CONTRATTI DI SUBAPPALTO NEL SETTORE DEL RESTAURO SPONSORIZZATO, ANCHE SOTTO IL PROFILO GIUSLAVORISTICO

Il Gruppo si avvale di subappaltatori nel settore del restauro sponsorizzato, ai quali affida solitamente la realizzazione delle opere. Pertanto, il Gruppo è esposto al rischio di dover rispondere nei confronti del committente dell'inadempimento delle imprese subappaltatrici nonché è esposto al rischio di dover rispondere di eventuali azioni intentate nei suoi confronti direttamente dai lavoratori impiegati dalle imprese subappaltatrici, con possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

Il Gruppo si avvale di imprese subappaltatrici per l'esecuzione delle attività di restauro sponsorizzato. Pertanto, il Gruppo, e, precisamente Vivenda Lavori, nella veste di appaltatore, è responsabile nei confronti del committente anche per gli eventuali inadempimenti delle imprese subappaltatrici dovuti a difformità di realizzazione dell'opera, ritardi nell'esecuzione e nella consegna o al mancato rispetto degli *standard* qualitativi richiesti, che potrebbero comportare a carico del Gruppo la risoluzione del contratto d'appalto stipulato con il committente, l'applicazione di penali e/o l'escussione delle garanzie fideiussorie prestate in favore del medesimo committente, ove contrattualmente rilasciate.

Allo scopo di contenere il predetto rischio, il Gruppo seleziona con attenzione le imprese subappaltatrici e, generalmente, si rivolge ad operatori economici con i quali ha già intrattenuto rapporti e di cui ben conosce competenza e affidabilità. Inoltre, il Gruppo, a propria tutela, prevede, solitamente, l'applicazione di penali e/o la risoluzione contrattuale a carico del subappaltatore inadempiente, nonché l'applicazione di ritenute a garanzia sui pagamenti al saldo dovuti al

subappaltatore. Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo non si è mai trovato nella condizione di dover far fronte ad inadempimenti compiuti dai suoi subappaltatori, in forza appunto dei propri rapporti consolidati e duraturi nel tempo con essi.

Cionondimeno non si può escludere che il Gruppo possa trovarsi nella condizione di dover rispondere nei confronti del committente dell'inadempimento delle imprese subappaltatrici e, pertanto, il verificarsi di tale circostanza potrebbe ripercuotersi negativamente sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo.

Si aggiunga che le società del Gruppo, che si avvalgono di imprese subappaltatrici, sono esposte ad ulteriori rischi di natura giuslavoristica. In particolare, sussiste la responsabilità solidale della società del Gruppo, che ha affidato lavori in subappalto, e dell'impresa subappaltatrice nei confronti dei dipendenti di quest'ultima, sia in ragione dell'articolo 1676 del Codice Civile sia con riferimento a quanto previsto dall'articolo 29, comma 2, del Decreto Legislativo 10 settembre 2003, n. 276 (c.d. "Legge Biagi"). Pertanto, in caso di subappalto, l'appaltatore e il subappaltatore sono obbligati in solido, entro il limite di due anni dalla cessazione dell'appalto, a corrispondere ai lavoratori, impiegati dal subappaltatore, i trattamenti retributivi, comprese le quote di trattamento di fine rapporto, nonché i contributi previdenziali e i premi assicurativi dovuti in relazione al periodo di esecuzione del contratto di subappalto, restando però escluso qualsiasi obbligo per le sanzioni civili, di cui risponde solo il responsabile dell'inadempimento.

Le società del Gruppo, che hanno affidato i lavori in subappalto ed eseguito il pagamento, possono esercitare l'azione di regresso nei confronti del subappaltatore coobbligato secondo le regole generali, tuttavia l'eventuale esercizio del regresso potrebbe, comunque, risultare insufficiente a ristorare il danno subito, con conseguenti effetti negativi sulla sua attività e sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Infine, il Gruppo, nonostante tutti i rapporti con i lavoratori siano integralmente gestiti e coordinati dalle stesse imprese subappaltatrici, potrebbe essere ipoteticamente destinatario di rivendicazioni da parte di questi lavoratori, volte ad ottenere la costituzione di un rapporto di lavoro direttamente in capo alla società del Gruppo titolare dell'appalto. Si precisa che, alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo non è mai risultato destinatario di alcun genere di rivendicazione da parte dei lavoratori impiegati dai suoi subappaltatori.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.2.1, del presente Documento di Ammissione.

4.1.8 RISCHI CONNESSI ALLA LINEA DI SERVIZIO IMMOBILIARE

Il Gruppo Vivenda, seppure in via residuale rispetto al suo core business, opera nel settore della riqualificazione e restauro di immobili di pregio nonché della realizzazione di costruzioni, ad uso privato, destinati alla vendita a terzi acquirenti. Il Gruppo è, pertanto, esposto al rischio di non riuscire ad individuare soggetti interessati all'acquisto immobiliare ovvero di non riuscire ad effettuare la vendita ad un prezzo che possa garantire al Gruppo il giusto margine di profitto. Inoltre, il Gruppo è esposto al rischio che, successivamente alla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita, il promissario acquirente si renda inadempiente e non proceda, quindi, alla stipula del contratto di compravendita definitivo. Infine, il Gruppo è esposto al rischio di azioni giudiziarie da parte degli acquirenti per il risarcimento dei danni derivanti dai vizi dell'immobile acquistato. Il verificarsi di tali circostanze potrebbe determinare effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione

economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo Vivenda, seppure in via residuale rispetto al suo *core business*, opera anche nel settore immobiliare e, in particolare, nel settore della riqualificazione e restauro di immobili di pregio nonché della realizzazione di costruzioni, ad uso privato, destinati alla vendita a terzi acquirenti. Il Gruppo ricerca sul mercato immobiliare opportunità di investimento in immobili ed edifici residenziali di pregio storico-artistico e culturale, che necessitano di interventi di riqualificazione e restauro di alto livello, e, dopo aver proceduto all'acquisto, elabora il progetto, affidando l'esecuzione dei lavori in appalto a imprese terze, al termine dei quali procede alla vendita dell'immobile e/o delle singole unità immobiliari risultanti dall'esecuzione del progetto con l'obiettivo di massimizzare il valore aggiunto dato dalla tipologia del progetto posto in esecuzione.

Il mercato immobiliare è condizionato da una serie di fattori, quali, a titolo esemplificativo, la congiuntura economica, l'andamento dei tassi applicati ai finanziamenti bancari, l'andamento dei canoni di locazione, che possono incidere sulla propensione all'acquisto dei potenziali acquirenti. Il Gruppo è, pertanto, è esposto al rischio di non riuscire ad individuare soggetti interessati all'acquisto immobiliare, ovvero di non riuscire ad effettuare la vendita ad un prezzo che possa garantire al Gruppo il giusto margine di profitto, tenuto conto del costo sostenuto per l'acquisto iniziale e del costo di esecuzione del progetto. Inoltre, anche nell'ipotesi in cui il Gruppo riesca ad individuare un acquirente e a fissare un prezzo di vendita congruo, sussiste comunque il rischio che, successivamente alla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita, il promissario acquirente si renda inadempiente e non proceda alla stipula del contratto di compravendita definitivo. In tali ipotesi, sebbene il Gruppo abbia il diritto di esercitare il recesso, trattenendo quanto versato dal promissario acquirente a titolo di caparra confirmatoria, fatta salva la risoluzione contrattuale e la conseguente azione risarcitoria nei confronti del promissario acquirente inadempiente, è possibile che l'importo ottenuto non ristori completamente il danno subito, determinando così un effetto negativo sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Il *management* del Gruppo ritiene che il mercato delle abitazioni di lusso sia più stabile e meno condizionato da congiunture economiche negative. Cionondimeno non si può del tutto escludere che, in futuro, l'andamento di questo mercato possa subire una flessione e, conseguentemente, ripercuotersi su questa linea di servizio del Gruppo con effetti negativi sull'attività e sulla situazione reputazionale, economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Infine, il Gruppo, nella veste di venditore, è esposto al rischio di subire azioni risarcitorie, successivamente alla vendita, da parte degli acquirenti che potrebbero essere generate da eventuali danni derivanti dai vizi del bene immobile acquistato. Il Gruppo, operando nel settore immobiliare, si rivolge a imprese di costruzione in possesso di competenze e risorse che garantiscono il buon esito delle opere realizzate. Ciò nonostante, non è possibile escludere il verificarsi di tali circostanze con effetti negativi rilevanti sulla situazione reputazionale, economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.2.3, del presente Documento di Ammissione.

4.1.9 RISCHI CONNESSI AI CONTRATTI DI APPALTO NELL'AMBITO DELLA LINEA DI SERVIZIO IMMOBILIARE, ANCHE SOTTO IL PROFILO GIUSLAVORISTICO

Il Gruppo, nell'ambito della linea di servizio immobiliare, sfruttando le opportunità del mercato procede preliminarmente all'acquisto dell'immobile con l'obiettivo di porre in essere opere di

riqualificazione e/o restauro o di costruzione per uso privato e di immettere sul mercato l'immobile e/o le unità abitative risultanti dall'esecuzione del progetto. Una volta acquisita la proprietà immobiliare, affida in appalto la fase esecutiva a imprese terze, assumendo la veste di committente. Il Gruppo, pertanto, è esposto in tale veste ai rischi tipici del contratto di appalto disciplinato dagli articoli 1655 e seguenti del Codice Civile, tra cui al rischio di non corretta esecuzione dei lavori e al rischio di variazioni del costo della manodopera e dei materiali, rischi questi che possono impattare sul prezzo complessivo dell'appalto, con possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo. Inoltre, il Gruppo è esposto al rischio di dover rispondere di eventuali azioni intentate nei suoi confronti direttamente dai lavoratori impiegati dalle imprese appaltatrici, con possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

Il Gruppo Vivenda, nell'ambito della linea di servizio immobiliare, affida in appalto, nella veste di committente, a imprese terze la fase esecutiva del progetto. Il Gruppo, pertanto, è esposto ai rischi tipici del contratto di appalto disciplinato dagli articoli 1655 e seguenti del Codice Civile, tra cui al rischio di non corretta esecuzione dei lavori e al rischio di variazioni del costo della manodopera e dei materiali, rischi tali da impattare sul prezzo complessivo dell'appalto, il tutto con possibili effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Allo scopo di contenere tali rischi, il Gruppo seleziona con attenzione le imprese appaltatrici e, generalmente, si rivolge ad operatori economici con i quali ha già intrattenuto rapporti e di cui ben conosce competenza e affidabilità. Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo non ha in corso contenziosi nei confronti di nessuna delle imprese appaltatrici a cui ha affidato l'esecuzione di lavori. Cionondimeno non si può escludere che, in futuro, il Gruppo possa trovarsi nella condizione di dover far fronte ad esborsi non previsti o a richieste risarcitorie da parte degli acquirenti conseguenti alla non corretta esecuzione dei lavori da parte delle imprese appaltatrici, con effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo.

Inoltre, il Gruppo, avvalendosi di imprese appaltatrici, è esposto ad ulteriori rischi di natura giuslavoristica. In particolare, sussiste la responsabilità solidale della società del Gruppo, che ha assunto la veste di committente, e dell'impresa appaltatrice nei confronti dei dipendenti di quest'ultima, sia in ragione dell'articolo 1676 del Codice Civile sia con riferimento a quanto previsto dall'articolo 29, comma 2, del Decreto Legislativo 10 settembre 2003, n. 276 (c.d. Legge Biagi), in forza del quale, il committente imprenditore e l'appaltatore, nonché ciascuno degli eventuali subappaltatori, sono obbligati in solido, entro il limite di due anni dalla cessazione dell'appalto, a corrispondere ai lavoratori, impiegati dall'appaltatore o dai subappaltatori, i trattamenti retributivi, comprese le quote di trattamento di fine rapporto, nonché i contributi previdenziali e i premi assicurativi dovuti in relazione al periodo di esecuzione del contratto di appalto, restando però escluso qualsiasi obbligo per le sanzioni civili, di cui risponde solo il responsabile dell'inadempimento.

Le società del Gruppo, che hanno affidato i lavori in appalto ed eseguito il pagamento, possono esercitare l'azione di regresso nei confronti dell'appaltatore coobbligato secondo le regole generali, tuttavia l'eventuale esercizio del regresso potrebbe, comunque, risultare insufficiente a ristore il

danno subito, con conseguenti effetti negativi sulla sua attività e sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Infine, il Gruppo, nonostante tutti i rapporti con i lavoratori siano integralmente gestiti e coordinati dalle stesse imprese appaltatrici, potrebbe essere ipoteticamente destinatario di rivendicazioni da parte di questi lavoratori, volte ad ottenere la costituzione di un rapporto di lavoro direttamente in capo alla società del Gruppo che ha assunto la veste di committente. Si precisa che, alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo non è risultato destinatario di alcun genere di rivendicazione da parte dei lavoratori impiegati dalle imprese appaltatrici.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.2.3, del presente Documento di Ammissione.

4.1.10 RISCHI CONNESSI ALLA PERDITA O MANCATO RINNOVO DELLE ATTESTAZIONI E/O CERTIFICAZIONI

Il Gruppo, per poter partecipare alle gare d'appalto pubblico nei settori in cui opera, deve essere in possesso delle attestazioni e certificazioni previste dalla normativa applicabile e dai bandi di gara, che devono sussistere al momento della partecipazione alla gara e permanere per tutta la durata dell'appalto sino al termine. Il Gruppo è esposto al rischio di perdere le attestazioni e/o certificazioni possedute o di non ottenere il rinnovo delle medesime e, quindi, di non poter partecipare alle gare ovvero, nel corso dell'appalto, di vedersi risolto il relativo contratto, con possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi molto rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo, come meglio descritto al Capitolo 6, Paragrafo 6.1.5.1, è in possesso di certificazioni sulle *best practice* aziendali adottate e di tre attestazioni SOA, quest'ultime indispensabili per la partecipazione alle gare pubbliche. In particolare, Vivenda Lavori possiede una attestazione SOA categoria OG1 per la partecipazione a gare di importo sino a Euro 258.000 (edifici civili ed industriali), una attestazione SOA categoria OG2 per la partecipazione a gare di importo sino a Euro 1.033.000 (restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela) e, infine, una attestazione SOA categoria OS 2-A per la partecipazione a gare di importo sino a Euro 258.000 (superfici decorate in beni immobili del patrimonio culturale e beni culturali mobili di interesse storico, artistico, archeologico ed etnoantropologico). Le ragioni per le quali il Gruppo possiede esattamente tali certificazioni e non, ad esempio, quelle di categorie superiori è di natura prettamente strategica e operativa, dal momento che, per la tipologia di lavori e di commesse in essere, l'accesso a categorie superiori non apporterebbe alcun vantaggio in termini di *business*.

Sebbene il Gruppo si impegni costantemente per garantire il mantenimento di tutte le attestazioni SOA e certificazioni attualmente in essere, non si può escludere che, in futuro, il Gruppo perda una o più delle attestazioni e/o certificazioni di cui è in possesso, o non riesca ad ottenerne il rinnovo e, per tale ragione, non sia in grado di partecipare alle gare, ovvero, qualora tali circostanze si verificino nel corso dell'appalto, si veda risolto uno o più contratti con effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Per ulteriori informazioni sulle certificazioni possedute dall'Emittente, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.5.1, del presente Documento di Ammissione.

4.1.11 RISCHI CONNESSI ALL'INSOLVENZA DEGLI APPALTATORI E/O DEI SUBAPPALTATORI

L'attività del Gruppo si fonda sulla collaborazione, attuata per il tramite di contratti di appalto o subappalto, tra il Gruppo e imprese terze, che potrebbero trovarsi in una condizione di insolvenza nel corso dell'esecuzione dei lavori affidati in appalto o subappalto. Pertanto, il Gruppo, non avendo alcun potere di controllo su queste imprese, è esposto al rischio che i lavori appaltati o subappaltati possano subire sospensioni e/o interruzioni, con possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi molto rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

L'attività del Gruppo si fonda sulla collaborazione, attuata per il tramite di contratti di appalto o subappalto, tra il Gruppo e imprese terze. L'affidamento dei lavori in appalto e/o subappalto genera il rischio in capo al Gruppo di legarsi operativamente a imprese terze che potrebbero, successivamente, trovarsi in una situazione di crisi finanziaria o di insolvenza, tale da sfociare in procedure concorsuali, che potrebbero rallentare, bloccare o rendere più onerose le attività legate alla esecuzione dei lavori affidati dal Gruppo in appalto o subappalto.

Il Gruppo, per l'esecuzione di opere da affidare in appalto e/o subappalto, si rivolge a imprese che seleziona attentamente e con le quali intrattiene rapporti consolidati che durano da diversi anni. Tuttavia, il Gruppo, non avendo alcun potere di controllo su queste imprese, è esposto al rischio di subire le conseguenze dovute alla interruzione o rallentamento delle le attività legate alla esecuzione dei lavori affidati dal Gruppo in appalto o subappalto e, quindi, di avere la necessità di sostituire, in corso d'opera, l'impresa risultata inadempiente, sostenendo i maggiori costi connessi a tale sostituzione, con effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, finanziari e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

4.1.12 RISCHI CONNESSI ALL'INESATTEZZA E/O ERRONEITÀ DELLE STIME DI COSTI ED ONERI RELATIVI ALL'ESECUZIONE DEI RESTAURI SPONSORIZZATI E/O ALL'ESECUZIONE DEI PROGETTI IMMOBILIARI

Il Gruppo è esposto al rischio di sottostimare i costi e gli oneri relativi all'esecuzione dei restauri sponsorizzati e/o dei progetti immobiliari, anche per effetto di eventi sopravvenuti e imprevedibili, con un possibile aggravio, anche significativo, dei costi effettivi rispetto a quelli originariamente stimati, con possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

Il Gruppo opera prevalentemente nel settore dei restauri sponsorizzati e, sulla base delle opportunità offerte dal mercato immobiliare, estende la sua operatività, seppure in via residuale rispetto al suo core *business*, anche al settore della riqualificazione e restauro di immobili di pregio nonché a quello della realizzazione di costruzioni, ad uso privato, destinati alla vendita a terzi acquirenti. In tali settori, il Gruppo vanta un'esperienza e un *track record* consolidati in ragione dei quali il Gruppo è in grado di effettuare una quantificazione corretta dei costi e degli oneri necessari all'esecuzione delle commesse acquisite e/o dei progetti immobiliari. Tuttavia, non è possibile escludere *a priori* che i costi effettivi per l'esecuzione dei lavori differiscano, anche in modo significativo, da quelli originariamente stimati.

La determinazione dei costi avviene, in parte, sulla base di stime di costi e oneri che tengono conto di una serie di fattori tra i quali il costo delle materie prime, della manodopera e delle attrezzature nonché dei costi associati ai contratti di appalto e/o subappalto. Poi, con specifico riferimento ai restauri sponsorizzati, l'Emittente, successivamente all'acquisizione della commessa relativa ai lavori da svolgere, valuta attentamente che il ricavato derivante dalle affissioni pubblicitarie sia congruo rispetto a tutti i costi necessari ai fini dell'esecuzione del restauro, in considerazione del fatto che nei restauri sponsorizzati il Gruppo si accolla integralmente i relativi costi.

Tuttavia, non si può escludere che le stime elaborate dal Gruppo si dimostrino inesatte a causa, a titolo esemplificativo, di una errata valutazione dei costi preventivati, del verificarsi di circostanze sopravvenute ed imprevedibili ovvero di inconvenienti tecnici od operativi non previsti. Al ricorrere di tali circostanze, il Gruppo potrebbe doversi accollare costi non preventivati e, conseguentemente, incorrere in una riduzione dei profitti attesi, o, in casi estremi, in una situazione di perdita. Il verificarsi di tali circostanze potrebbe ripercuotersi negativamente sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.3.1 e Paragrafo 6.1.3.3, del presente Documento di Ammissione.

4.1.13 RISCHI CONNESSI ALL'ESECUZIONE DELLE STRATEGIE E DEI PIANI DI SVILUPPO E CRESCITA

Il Gruppo è esposto al rischio di non riuscire a implementare la propria strategia di crescita e di sviluppo, sia per linee interne che esterne, con possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi molto rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

L'Emittente ha approvato un piano industriale in cui sono state delineate le strategie di sviluppo e crescita del Gruppo che hanno come obiettivo il rafforzamento del posizionamento competitivo nel mercato di riferimento al fine di consolidare ed incrementare i risultati di medio-lungo periodo (di seguito il "**Piano Industriale**").

In particolare, il Gruppo intende procedere attraverso la crescita per linee interne, potenziando sia la linea di servizio del restauro sponsorizzato verso enti pubblici e/o enti assimilati sia la linea di servizio della pubblicità legale e finanziaria attraverso l'offerta di nuovi servizi quali, *inter alia*, la consulenza e assistenza tecnica agli enti pubblici e/o enti assimilati nella gestione delle procedure digitali correlate alla comunicazione istituzionale, soprattutto con riguardo alle gare telematiche. Inoltre, il Gruppo intende espandere la propria operatività, nel settore del restauro sponsorizzato e dell'immobiliare, verso i mercati esteri e, in particolare, in quello europeo e medio-orientale, in quest'ultimo caso mediante la società controllata Vivenda GCC FZE, tramite la quale si stanno già avviando corsi di formazione in restauro sponsorizzato e si intende esportare concretamente il *business* svolto dal Gruppo in Italia in un mercato, come quello del Medio-Oriente, previsto in forte crescita.

Qualora il Gruppo non fosse in grado di realizzare, in tutto o in parte, la propria strategia ovvero di realizzarla nei tempi e/o nei modi previsti, o qualora non dovessero risultare corrette le assunzioni di base sulle quali è fondata la strategia di espansione, tali circostanze potrebbero pregiudicare il raggiungimento degli obiettivi di sviluppo e crescita prefissati, con effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Per ulteriori informazioni sulle linee strategiche dell'Emittente, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.4, del presente Documento di Ammissione.

4.1.14 RISCHI CONNESSI ALLE DICHIARAZIONI DI PREMINENZA, ALLE STIME ED ELABORAZIONI INTERNE

Il Documento di Ammissione contiene alcune dichiarazioni di preminenza, nonché valutazioni e stime sulla dimensione e sulle caratteristiche del mercato in cui opera il Gruppo e sul suo posizionamento competitivo. Tali informazioni potrebbero, tuttavia, non rappresentare correttamente i mercati di riferimento, la loro evoluzione, il relativo posizionamento competitivo dell'Emittente, nonché gli effettivi sviluppi dell'attività dell'Emittente e del Gruppo, con possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

Le stime e valutazioni, contenute nel Documento di Ammissione, sono formulate, ove non diversamente specificato dall'Emittente, sulla base dei dati disponibili (le cui fonti sono state di volta in volta indicate nel presente Documento di Ammissione), ma, a causa della carenza di dati certi e omogenei, costituiscono il risultato di elaborazioni effettuate dall'Emittente, con il conseguente grado di soggettività e l'inevitabile margine di incertezza che ne deriva.

Dette stime, valutazioni e dichiarazioni sono generalmente soggette a rischi, incertezze ed assunzioni e, pertanto, i mercati di riferimento, la loro evoluzione, il relativo posizionamento del Gruppo, nonché gli effettivi sviluppi dell'attività dello stesso, potrebbero risultare differenti da quelli ipotizzati a causa di rischi noti e ignoti, incertezze ed altri fattori enunciati, fra l'altro, nei presenti fattori di rischio e nel Documento di Ammissione. Il verificarsi di tali circostanze potrebbe avere un effetto negativo sull'operatività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

4.1.15 RISCHI CONNESSI ALLE COPERTURE ASSICURATIVE

Il Gruppo è esposto al rischio che le polizze assicurative sottoscritte non garantiscano la copertura – ovvero una copertura completa – di tutte le tipologie di perdite e dei casi di responsabilità in cui la stessa potrebbe incorrere, con possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi degli eventi oggetto dei rischi sopra indicati, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo ha sottoscritto diverse polizze assicurative a copertura, tra gli altri, dei rischi derivanti da responsabilità civile.

Non è possibile garantire che le polizze assicurative sottoscritte dal Gruppo risultino sempre sufficienti o adeguate, anche per effetto dell'applicazione di franchigie e massimali, a coprire tutti i rischi cui lo stesso potrebbe essere esposto in ragione dell'attività svolta. Pertanto, qualora il Gruppo dovesse subire perdite sostanziali o ricevere richieste di risarcimento e/o indennizzo di notevole entità non coperte, o coperte solo parzialmente, dalle polizze assicurative, il Gruppo sarebbe costretto a sostenere direttamente i relativi costi con conseguente effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

In aggiunta a quanto precede, il Gruppo potrebbe trovarsi nella situazione di non poter garantire il rinnovo delle polizze assicurative in essere a termini e condizioni favorevoli o comunque di non riuscire a rinnovarle senza interruzioni, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

4.1.16 RISCHI CONNESSI AI PROCEDIMENTI PENALI A CARICO DEL AMMINISTRATORE UNICO DI ROMANTICO RESORT 4.0 S.R.L. E AL CONSEGUENTE AL SEQUESTRO GIUDIZIARIO GRAVANTE SUI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA SUDETTA SOCIETÀ

L'Emittente detiene indirettamente, attraverso Vivenda Lavori, il 51% della Romantico Resort 4.0, la quale è proprietaria del complesso immobiliare, già adibito a campeggio e relative strutture recettive, sito in Terracina (LT), costituito da vari corpi di fabbrica con annessa area scoperta di pertinenza, confinante, nel suo insieme, con il demanio marittimo. Successivamente all'acquisto, Filippo Cirrincione, in veste di amministratore unico della società, diveniva destinatario di due procedimenti penali, in seno ai quali venivano disposti due sequestri preventivi. Il Gruppo, pertanto, è esposto al rischio che i suddetti procedimenti penali abbiano esito sfavorevole, con riflessi sui beni sottoposti a sequestro preventivo, che potrebbero comportare la rimessione in pristino dello stato dei luoghi ex ante, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

L'Emittente detiene indirettamente, attraverso Vivenda Lavori, il 51% della Romantico Resort 4.0, la quale è proprietaria del complesso immobiliare, già adibito a campeggio e relative strutture recettive, sito in Terracina (LT), costituito da vari corpi di fabbrica con annessa area scoperta di pertinenza, confinante, nel suo insieme, con il demanio marittimo. La Romantico Resort 4.0 ha acquisito la proprietà di questo complesso immobiliare con la finalità di realizzare opere di ristrutturazione e riqualificazione e, ad opere ultimate, mettere a reddito detto investimento. Successivamente all'acquisto, Filippo Cirrincione, in veste di amministratore unico della società, diveniva destinatario di due procedimenti penali, in seno ai quali venivano disposti due sequestri preventivi. Segnatamente:

- nel procedimento rubricato R.G.N.R. 4839/2019, veniva contestata la contravvenzione di abusiva occupazione di uno spazio demaniale pubblico con manufatti di non facile rimozione (artt. 54 e 1161 Codice della Navigazione) e disposto il sequestro preventivo della porzione di terreno interessata dal preteso abuso di occupazione; alla Data del Documento di Ammissione, non è stato formalizzato, nel suddetto procedimento, alcun atto di rinvio a giudizio; sulla base degli accertamenti eseguiti dalla società, la proprietà della porzione di terreno, asseritamente rientrante nel demanio pubblico, è di proprietà della medesima, giusto rogito a ministero del dott. Luca Sabbadini, notaio in Roma, stipulato in data 9 maggio 2019, rep. n. 13734 racc. n. 8586;
- nel procedimento rubricato R.G.N.R. 5620/2022, veniva contestata la contravvenzione della realizzazione di innovazioni consistenti in interventi di ristrutturazione edilizia in difetto di autorizzazione (art. 55 Codice della Navigazione) e di autorizzazione sismica, con ritenuta invasione di una parte del demanio pubblico e con attestazioni non veritiere e disposto il sequestro preventivo dei corpi di fabbrica interessati dai lavori di ristrutturazione; alla Data del Documento di Ammissione, è stato emesso decreto di citazione diretta a giudizio ai sensi degli artt. 552 e ss. del Codice di Procedura Penale; sulla base degli accertamenti eseguiti dalla società, i lavori di ristrutturazione avviati non richiedevano alcuna autorizzazione, in quanto, sulla base

della normativa vigente, le autorizzazioni, asseritamente carenti, sono necessarie solamente in caso di realizzazione di nuove opere e non per meri interventi di ristrutturazione.

Sulla base del parere rilasciato dal legale incaricato, non risultano sussistere, allo stato degli atti, sufficienti e, comunque, univoci elementi a supporto della fondatezza delle accuse mosse nei confronti dell'amministratore unico della Romantico Resort 4.0 e, quindi, della legittimità dei sequestri preventivi eseguiti. Il rischio, pertanto, di un esito negativo dei procedimenti penali, sempre sulla base del predetto parere legale, può qualificarsi come basso e, di conseguenza, anche le misure cautelari disposte sono fondatamente destinate all'estinzione. Tuttavia, pur considerando la bontà delle argomentazioni sulle quali intende far leva la difesa penale, non si può del tutto escludere un epilogo con esiti negativi dei suddetti procedimenti penali, con riflessi sui beni sottoposti a sequestro preventivo, che potrebbero comportare la rimessione in pristino dello stato dei luoghi *ex ante*, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Si segnala che, pur tenendo in debito conto le prospettazioni favorevoli della difesa penale, i tempi processuali di soluzione dei procedimenti pendenti e delle connesse misure cautelari si possono prospettare non di immediata attuazione, comportando, pertanto, un inevitabile ritardo nella prosecuzione e ultimazione dei lavori di ristrutturazione attualmente sospesi. Tale circostanza espone il Gruppo a vedere dilatati i tempi di realizzazione delle opere e, quindi, della messa a reddito dell'investimento immobiliare, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

4.1.17 RISCHI CONNESSI ALLA VENDITA DEGLI SPAZI PUBBLICITARI

Il Gruppo, attivo nel settore della pubblicità OOH a servizio del restauro sponsorizzato, è esposto al rischio di non riuscire ad individuare sponsor interessati all'acquisto degli spazi pubblicitari nonché al rischio dell'inadempimento nel pagamento dei corrispettivi da parte degli sponsor, con possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi molto rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di bassa rilevanza.

Il Gruppo, attivo nel settore della pubblicità OOH a servizio anche del restauro sponsorizzato, ha adottato un modello di *business* in base al quale i costi delle opere di restauro di edifici e/o condomini, situati in *location* straordinarie e di massima visibilità pubblica, sono finanziati, in parte o totalmente, mediante i ricavi generati dalla vendita di spazi pubblicitari di grandi dimensioni collocati sulle facciate oggetto di restauro. Solitamente, la vendita di questi spazi è rivolta a vari *sponsor*, che li utilizzano, a fronte del versamento di un corrispettivo, per un periodo di tempo determinato e che si susseguono ciclicamente sino al completamento delle opere di restauro. Dovendo portare a termine il restauro sponsorizzato, il profitto del Gruppo è strettamente collegato alla vendita degli spazi pubblicitari. Pertanto, anche in ragione della riduzione, negli ultimi anni, del *budget* delle società destinato agli investimenti pubblicitari nonché del numero circoscritto di grandi *sponsor* ("*big spender*") che utilizzano la pubblicità OOH, il Gruppo è esposto al rischio di non riuscire ad individuare *sponsor* interessati all'acquisto degli spazi pubblicitari nonché, in caso di vendita, al rischio del mancato pagamento, di uno o più, dei corrispettivi dovuti da parte di questi *sponsor*, oppure ancora, considerando il fatto che i lavori vengono in genere definiti prima, al rischio di vendere gli spazi pubblicitari ad un importo che non sia in grado di coprire interamente i costi dei

lavori preventivati, con conseguente riduzione dei profitti attesi, se non addirittura la perdita totale dei medesimi. Il verificarsi dei suddetti rischi potrebbe comportare effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Il Gruppo si rivolge a *sponsor*, rappresentanti *brand* di caratura internazionale, accuratamente selezionati e, in parte, fidelizzati, in grado di assicurare sia una domanda continuativa di spazi pubblicitari sia l'adempimento puntuale dei loro obblighi di pagamento. Inoltre, la ciclicità delle esposizioni pubblicitarie, utilizzate da diversi *sponsor* sul medesimo spazio, va a mitigare il rischio della mancata vendita di alcuni spazi pubblicitari e/o dell'eventuale inadempimento di uno o più *sponsor*. Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente è sempre riuscita ad individuare *sponsor* interessati all'acquisto degli spazi pubblicitari a servizio degli interventi di restauro sponsorizzato e non ha crediti insoluti in relazione alla vendita dei predetti spazi. Ciononostante, non si può escludere che la mancanza di soggetti interessati all'acquisto degli spazi pubblicitari ovvero l'eventuale inadempimento agli obblighi di pagamento da parte di uno o più *sponsor*, per ragioni non imputabili al Gruppo, possa ripercuotersi negativamente sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo.

4.1.18 RISCHI CONNESSI AI CONTENZIOSI CIVILI E AL RECUPERO DEI CREDITI INSOLUTI

Alla Data del Documento di Ammissione, le società del Gruppo non hanno in corso contenziosi civili in veste di convenute. Viceversa, sussistono diversi contenziosi attivati dalle società del Gruppo e, in particolare, dall'Emittente per il recupero di crediti di importi esigui nei confronti di enti pubblici inadempienti (gran parte Comuni sparsi sul territorio nazionale) dovuti dai medesimi a fronte dell'espletamento da parte dell'Emittente di attività di pubblicità legale svolte su loro incarico. L'incremento della morosità di detti enti per gli incarichi in corso potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

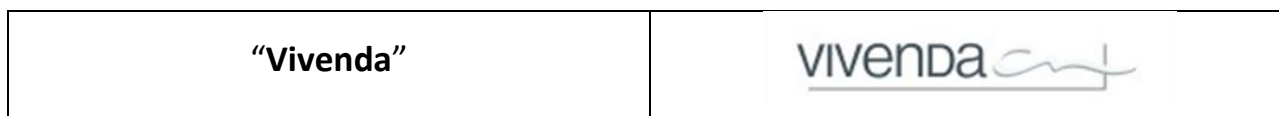
Il tasso di morosità degli enti pubblici nel settore della pubblicità legale svolta dall'Emittente è molto basso e riguarda crediti i cui importi non superano prevalentemente qualche migliaia di Euro. A far tempo dal 1° gennaio 2024, la pubblicità legale, in base all'art. 27 del Nuovo Codice degli Appalti, verrà svolta direttamente dagli enti pubblici. Tuttavia, rimarranno in vigore gli incarichi di pubblicità legale, affidati all'Emittente e relativi ai bandi di gara indetti entro il 31 dicembre 2023. Pertanto, ancorché il tasso di morosità degli enti pubblici sia molto basso e gli importi dei crediti siano relativamente esigui, non si può escludere che, per gli incarichi in corso, si possano verificare ulteriori inadempimenti nel pagamento dei compensi a favore dell'Emittente. Il verificarsi di tale circostanza potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

4.1.19 RISCHI CONNESSI AI DIRITTI DI PROPRIETÀ INTELLETTUALE

Il Gruppo, nello svolgimento della propria attività, è esposto al rischio di subire violazioni dei propri diritti di proprietà industriale e/o intellettuale da parte di terzi e/o di non essere in grado di tutelare efficacemente i propri diritti di proprietà industriale e/o intellettuale con conseguenti effetti negativi sulla situazione finanziaria e patrimoniale del Gruppo, nonché al rischio di incorrere in violazioni di diritti di proprietà industriale e/o intellettuale di terzi.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di bassa rilevanza.

Le società del Gruppo usano nell'ambito della loro attività segni distintivi che non risultano essere oggetto di deposito e/o registrazione come marchi. In particolare, il Gruppo Vivenda utilizza il seguente segno denominativo e figurativo:



In assenza di registrazione, il diritto di utilizzare in via esclusiva tale segno è subordinato alla prova della sua notorietà, non meramente locale, da parte delle società del Gruppo che ne fanno uso. Ove questo non fosse possibile, le società del Gruppo Vivenda, a cui tale segno distintivo afferisce, potrebbero non essere in grado di tutelarsi efficacemente nei confronti di terzi che usassero, o tentassero di registrare, questo segno o simile per contraddistinguere servizi identici o simili a quelli offerti dalle società del Gruppo.

Sebbene, alla Data del Documento di Ammissione, questo segno distintivo o simile non sia mai stato utilizzato da terzi, non si può escludere che ciò possa accadere in futuro con possibili effetti negativi sull'attività e sulla situazione patrimoniale, economica, finanziaria e reputazionale dell'Emittente e del Gruppo.

4.1.20 RISCHI CONNESSI AI RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Il Gruppo ha intrattenuto, ed intrattiene tuttora, rapporti di natura commerciale con Parti Correlate, individuate secondo quanto disposto dall'articolo 2426, comma 2, del Codice Civile, che prevede che per la definizione di parte correlata si faccia riferimento ai principi contabili internazionali adottati dall'Unione Europea e pertanto allo IAS 24 "Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate". La descrizione delle operazioni con parti correlate concluse dall'Emittente e dalle società del Gruppo nel periodo chiuso al 30 giugno 2024 e nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 è riportata nella Sezione Prima, Capitolo 14, del Documento di Ammissione. Il Gruppo si adopererà affinché le condizioni previste dagli eventuali contratti conclusi con Parti Correlate siano in linea con le condizioni di mercato di volta in volta correnti. Tuttavia, non vi è garanzia che ove tali operazioni fossero state concluse fra, o con, parti terze, le stesse avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni stesse, alle medesime condizioni e modalità. Non vi è, inoltre, garanzia che le eventuali future operazioni con Parti Correlate vengano concluse dal Gruppo a condizioni di mercato.

Il verificarsi degli eventi oggetto dei rischi sopra indicati, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza bassa.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo ritiene che le condizioni previste ed effettivamente praticate rispetto ai rapporti con Parti Correlate siano in linea con le normali condizioni di mercato. Tuttavia, non vi è garanzia che ove tali operazioni fossero state concluse fra, o con, parti non correlate, le stesse avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni disciplinate nei medesimi, alle stesse condizioni e con le stesse modalità.

Inoltre, la cessazione ovvero la risoluzione per qualsiasi motivo di uno o più dei rapporti con Parti Correlate potrebbe comportare difficoltà nel breve termine dovute alla sostituzione di tali rapporti e avere possibili effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Si segnala inoltre che il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 11 novembre 2024 ha approvato la procedura per la gestione delle operazioni con Parti Correlate in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari vigenti.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 14, del Documento di Ammissione.

4.2 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AL QUADRO NORMATIVO

4.2.1 RISCHI CONNESSI ALLA NORMATIVA FISCALE

Il Gruppo Vivenda è soggetto al sistema di tassazione previsto dalla normativa fiscale italiana e/o dei Paesi in cui opera. Modifiche sfavorevoli a tali normative (quali, a titolo esemplificativo, l'innalzamento delle aliquote fiscali), nonché qualsiasi orientamento delle autorità fiscali o della giurisprudenza in tema di applicazione e/o interpretazione della normativa fiscale, potrebbero avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

Nello svolgimento della propria attività, il Gruppo è esposto al rischio che l'amministrazione finanziaria o la giurisprudenza addivengano, in relazione alla legislazione in materia fiscale e tributaria, a interpretazioni diverse rispetto a quelle fatte proprie dal Gruppo o, addirittura, in contrasto con quelle adottate dal Gruppo. La legislazione fiscale e tributaria, nonché la sua interpretazione, costituiscono elementi di particolare complessità, anche a causa della continua evoluzione della normativa stessa e della sua esegesi da parte degli organi amministrativi e giurisdizionali preposti. In caso di contestazioni da parte delle autorità tributarie italiane e di soccombenza in eventuali contenziosi, il Gruppo potrebbe incorrere nel pagamento di penali e/o sanzioni, con possibili effetti negativi rilevanti sull'attività, nonché sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente detiene la totalità del capitale sociale della società Vivenda GCC FZE, costituita nel settembre 2023 a Dubai ed ha deliberato lo scioglimento della controllata Vivenda GmbH, costituita *illo tempore* a Berlino. Seppur alla Data del Documento di Ammissione il Gruppo operi prevalentemente in Italia, il Gruppo e il reddito da questo prodotto, con il progredire del suo sviluppo a livello internazionale, sarà sempre più soggetto alla contemporanea verifica delle amministrazioni fiscali dei vari Paesi in cui opererà, le quali, ove ritengano che il reddito non sia stato correttamente tassato in un Paese, muovono contestazioni in materia di residenza fiscale, *transfer pricing* e presenza di stabili organizzazioni, con conseguenti possibili accertamenti e contenziosi.

In particolare, le operazioni tra le varie società del Gruppo, poste in essere nel corso dell'ordinaria attività (ad esempio prestazioni di servizi) nella misura in cui coinvolgano società del Gruppo residenti in diversi Paesi, sono potenzialmente soggette alla verifica, da parte delle autorità competenti, circa il rispetto delle norme e dei principi nazionali ed internazionali in materia di prezzi

di trasferimento (cd. normativa in materia di “*transfer pricing*”), che impone che, ai fini della corretta allocazione della base imponibile, le operazioni effettuate tra imprese (società o stabili organizzazioni) appartenenti allo stesso gruppo e residenti in Paesi diversi vengano determinate secondo le condizioni e i prezzi che sarebbero stati pattuiti tra soggetti indipendenti operanti in condizioni di libera concorrenza. In ragione della natura valutativa e, quindi, soggettiva delle regole per la corretta determinazione dei prezzi di trasferimento, nonostante il Gruppo ritenga che le operazioni poste in essere, o che porrà in essere in futuro, sono state, o saranno, effettuate nel rispetto delle condizioni di mercato, in ossequio ai criteri di libera concorrenza, non è possibile escludere che possano emergere contestazioni nei confronti del Gruppo che potrebbero causare fenomeni di doppia imposizione, eliminabili solo attivando complesse e onerose procedure interne, nonché l’applicazione di sanzioni amministrative, anche pecuniarie, previste dalla normativa applicabile, con possibili effetti negativi sull’attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell’Emittente e del Gruppo.

4.2.2 RISCHI CONNESSI ALLA SALUTE E ALLA SICUREZZA SUL LUOGO DI LAVORO

Il Gruppo è tenuto al rispetto della normativa in materia di salute e sicurezza sul lavoro. Eventuali violazioni di tale normativa potrebbero comportare limitazioni all’attività del Gruppo, applicazione di sanzioni e/o ingenti richieste di risarcimento del danno, con possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell’Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall’Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell’Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l’Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

In materia di salute e sicurezza sul lavoro, il Gruppo è tenuto all’osservanza di leggi e regolamenti (a titolo esemplificativo, il D.lgs. n. 81 del 2008) volti a prevenire gli incidenti e a mappare e gestire i rischi. A tal fine, il Gruppo, che per la tipologia della propria attività svolta, è particolarmente esposto a tale rischio, ha adottato politiche e procedure per conformarsi alle disposizioni normative; la presenza dei requisiti in materia di sicurezza, salute e igiene sul lavoro è mantenuta sotto controllo grazie al continuo aggiornamento ed all’effettuazione dei controlli obbligatori per legge. Il Gruppo si è dotato, in applicazione della normativa di settore, del documento di valutazione dei rischi (“**DVR**”) e, inoltre, operando talvolta nella veste di appaltatore, predispone, per ciascun cantiere, il piano operativo di sicurezza (“**POS**”).

Nell’ultimo triennio, non si sono verificati infortuni sul lavoro. Ciò nonostante, non si può escludere che, in futuro, il Gruppo possa essere destinatario di richieste risarcitorie in relazione alla inosservanza di normative in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, con possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell’Emittente e del Gruppo.

Per i danni da responsabilità civile, il Gruppo ha stipulato apposite polizze assicurative, salvo scoperti e franchigie, a copertura degli esborsi connessi ad eventuali sinistri. Tuttavia, qualora il sinistro non fosse coperto dalla polizza ovvero qualora il massimale non fosse sufficiente, il Gruppo potrebbe essere potenzialmente esposto a condanne, sanzioni, e/o contenziosi ovvero ispezioni afferenti la violazione delle norme in materia di tutela delle condizioni di lavoro, con possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell’Emittente e del Gruppo.

4.2.3 RISCHI CONNESSI ALLA RACCOLTA, CONSERVAZIONE E TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il Gruppo è esposto al rischio che le misure adottate in tema di protezione dei dati personali si rivelino inadeguate, circostanza che potrebbe condurre all’accertamento di violazioni degli obblighi previsti,

tra l'altro, dal GDPR e alla connessa applicazione delle sanzioni ivi previste, con possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di bassa rilevanza.

Nello svolgimento della propria attività, l'Emittente è in possesso, raccoglie e tratta dati personali, con l'obbligo di attenersi alle vigenti disposizioni normative e regolamentari.

A tal proposito, si segnala che in data 24 maggio 2016 è entrato in vigore il GDPR, volto ad allineare il quadro normativo in materia di tutela dei dati personali per tutti gli stati membri dell'Unione Europea. In particolare, il GDPR ha introdotto importanti modifiche ai processi da adottare per garantire la protezione dei dati personali, incrementando il livello di tutela delle persone fisiche e inasprendo, tra l'altro, in caso di violazioni delle previsioni del GDPR, le sanzioni applicabili al titolare e all'eventuale responsabile del trattamento dei dati.

Il verificarsi di tali circostanze potrebbe (i) avere un impatto negativo sull'attività dell'Emittente e del Gruppo, anche in termini reputazionali, nonché (ii) comportare l'irrogazione, da parte dell'Autorità Garante per la Protezione dei Dati Personali, di sanzioni, amministrative e penali, a carico dell'Emittente, con conseguenti possibili effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

4.2.4 RISCHI CONNESSI ALLA NORMATIVA GIUSLAVORISTICA E PREVIDENZIALE

Il Gruppo intrattiene rapporti di lavoro di natura subordinata e, pertanto, è esposto al rischio di sanzioni e contenziosi derivanti da eventuali violazioni delle normative giuslavoristica e previdenziale.

Il verificarsi degli eventi oggetto dei rischi sopra indicati, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza bassa.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo non ha in essere alcun contenzioso di natura giuslavoristica e ritiene che tutti i rapporti di lavoro esistenti siano conformi alla normativa giuslavoristica e previdenziale applicabile.

Sebbene l'Emittente ritenga di applicare correttamente le norme giuslavoristiche e previdenziali, non si può escludere che possano essere intentate, in futuro, azioni giudiziarie da parte di dipendenti e/o ex dipendenti, finalizzate a richiedere il riconoscimento di un diverso inquadramento e/o di differenze retributive e previdenziali. Tale circostanza, per quanto considerata di basso accadimento da parte dell'Emittente, potrebbe comportare, in caso di soccombenza, possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Per ulteriori informazioni si veda la Sezione Prima, Capitolo 12, del Documento di Ammissione.

4.3 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AL GOVERNO SOCIETARIO

4.3.1 RISCHI CONNESSI AL SISTEMA DI GOVERNO SOCIETARIO E ALL'APPLICAZIONE DIFFERITA DI ALCUNE PREVISIONI STATUTARIE

Alcune previsioni in materia di governance contenute nello Statuto, ispirate ad alcuni principi stabiliti dal Testo Unico della Finanza, troveranno applicazione solo in via differita rispetto alla Data di Inizio delle Negoziazioni, con particolare riferimento al meccanismo del c.d. "voto di lista" per la nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale al fine di consentire la nomina di rappresentanti delle minoranze all'interno di tali organi.

L'Emittente, con delibera dell'Assemblea straordinaria in data 10 settembre 2024, ha adottato lo Statuto che entrerà in vigore al momento del rilascio da parte di Borsa Italiana del provvedimento di ammissione alle negoziazioni delle Azioni Ordinarie dell'Emittente su EGM. Tale Statuto prevede il meccanismo del voto di lista per la nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

Si segnala che gli attuali organi di amministrazione e controllo dell'Emittente non sono stati eletti sulla base del voto di lista previsto dallo Statuto e andranno a scadere alla data dell'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2026.

Pertanto, solo a partire da tale momento troveranno applicazione le disposizioni in materia di voto di lista contenute nello Statuto, che consentono alla lista di minoranza di nominare un amministratore e un sindaco. Sino a tale data, le minoranze non saranno rappresentate negli organi di amministrazione e di controllo dell'Emittente. Nel periodo intercorrente tra la Data di Ammissione e quella di rinnovo di ciascuno degli organi sociali, il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale saranno entrambi espressione dell'Assemblea composta dagli Azionisti alla Data del Documento di Ammissione.

Per ulteriori informazioni sul sistema di governo societario, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 10, Capitolo 11 e Capitolo 13, Paragrafo 13.4.1, del presente Documento di Ammissione.

4.3.2 RISCHI CONNESSI ALLA RESPONSABILITÀ AMMINISTRATIVA DEGLI ENTI AI SENSI DEL D.LGS. 231/2001

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo, non avendo adottato un modello organizzativo ai sensi e per gli effetti di cui al Decreto 231 (il "Modello 231"), è esposto al rischio di incorrere in sanzioni pecuniarie e interdittive in caso di commissione di reati rilevanti ai sensi del Decreto 231 da parte di dipendenti, amministratori e rappresentanti del Gruppo stesso, con possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi degli eventi oggetto dei rischi sopra indicati, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo non ha adottato il Modello 231 al fine di creare regole idonee a prevenire l'adozione di comportamenti illeciti da parte di soggetti apicali, dirigenti o comunque dotati di poteri decisionali e, anche nell'eventualità in cui il Gruppo adotti in futuro il Modello 231, non si può escludere di per sé l'applicabilità delle sanzioni previste dal Decreto 231 e il verificarsi di tale circostanza potrebbe ripercuotersi negativamente sulla reputazione, sull'operatività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo.

4.3.3 RISCHI CONNESSI A POTENZIALI CONFLITTI DI INTERESSE DEGLI AMMINISTRATORI

L'Emittente è esposta al rischio che alcuni componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente potrebbero trovarsi in condizioni di potenziale conflitto di interesse con l'Emittente in quanto titolari, direttamente e/o indirettamente, di partecipazioni nel capitale sociale dell'Emittente, con possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di bassa rilevanza.

Si segnala che, alla Data del Documento di Ammissione:

- 1) **Luca Giuseppe Maurogiovanni** è Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente e possiede il 41,97% del capitale sociale dell'Emittente;
- 2) **Filippo Cirrincione** è Consigliere del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente e Amministratore Delegato e possiede il 72,31% del capitale sociale di FIMI Holding S.r.l., società che detiene, a sua volta, il 58,03% del capitale sociale dell'Emittente.

Pertanto, gli amministratori anzi indicati, in ragione delle loro partecipazioni, dirette e/o indirette, nell'Emittente, potrebbero trovarsi in condizioni di potenziale conflitto di interesse con l'Emittente.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 7 e Capitolo 10, del presente Documento di Ammissione.

4.4 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AL SISTEMA DI CONTROLLO E DI GESTIONE DEI RISCHI**4.4.1 RISCHI CONNESSI AL SISTEMA DI CONTROLLO DI GESTIONE (REPORTING)**

Alla Data del Documento di Ammissione, il sistema di reporting dell'Emittente e del Gruppo è caratterizzato da processi parzialmente automatizzati di raccolta ed elaborazione dei dati, che richiederà comunque interventi di sviluppo coerenti con la propria crescita. Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente, al fine di razionalizzare la propria struttura interna, uniformandola alla migliore prassi professionale del mercato, ha comunque in previsione di adottare un sistema automatizzato di reporting nel corso del 2024. Nelle more, tuttavia, la mancanza di un sistema di reporting non completamente automatizzato potrebbe inficiare la completezza e la tempestività di circolazione delle informazioni rilevanti, con possibili effetti negativi sull'attività e sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di bassa rilevanza.

L'Emittente, considerata l'attività svolta dal Gruppo alla Data del Documento di Ammissione, ritiene che il sistema di *reporting*, attualmente in funzione presso l'Emittente e le società del Gruppo ad esso facente capo, sia adeguato rispetto alle dimensioni e all'attività aziendale e consenta in ogni caso di monitorare in modo corretto i ricavi e la marginalità per le principali dimensioni di analisi.

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente sta elaborando alcuni interventi con l'obiettivo di migliorare il sistema di reportistica utilizzato dal Gruppo, attraverso una progressiva integrazione

e automazione dello stesso, riducendo in tal modo il rischio di errore ed incrementando la tempestività del flusso delle informazioni.

4.5 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALLA SITUAZIONE FINANZIARIA DEL GRUPPO

4.5.1 RISCHI CONNESSI ALL'INDEBITAMENTO DEL GRUPPO VERSO GLI ISTITUTI BANCARI

Il Gruppo è esposto al rischio di dover rimborsare anticipatamente, in caso di inadempimento delle obbligazioni assunte, i finanziamenti contratti con gli istituti bancari, con possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di alta rilevanza.

Alla data del 30 giugno 2024, l'ammontare dei debiti in linea capitale nei confronti delle banche per finanziamenti a medio/lungo termine è pari a Euro 2,366 milioni circa.

I contratti di finanziamento prevedono a favore delle banche finanziatrici il diritto di risolvere il contratto di finanziamento in caso di inadempimento degli obblighi contrattuali tra i quali, violazione degli obblighi informativi, il verificarsi di eventi che incidano negativamente sulla situazione giuridica, patrimoniale, finanziaria o economica del Gruppo o comportino un pregiudizio alla capacità di far fronte alle obbligazioni assunte, modifiche rilevanti della compagine sociale o esecuzione di operazioni straordinarie e inadempimenti nei confronti di altri enti finanziatori. Il verificarsi di tali situazioni, determinando la risoluzione del contratto in essere, potrebbe comportare effetti negativi sulla situazione reputazionale, patrimoniale, finanziaria ed economica dell'Emittente e del Gruppo.

Inoltre, l'avvenuta risoluzione dei contratti di finanziamento potrebbe comportare l'incapacità, da parte del Gruppo, di accedere a ulteriori finanziamenti e affidamenti bancari, anche con altri istituti di credito, o di reperire ulteriori risorse finanziarie dal sistema bancario e finanziario, con potenziali conseguenze negative sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

La capacità del Gruppo di far fronte al proprio indebitamento bancario dipende dai risultati operativi e dalla capacità di generare sufficiente liquidità, eventualità che possono dipendere da circostanze anche non prevedibili da parte dell'Emittente e del Gruppo. Tutti i finanziamenti contratti dal Gruppo sono assistiti dalla garanzia rilasciata dal Mediocredito Centrale S.p.A. per una percentuale che oscilla tra l'80% e il 90% dell'importo finanziato.

Qualora il Gruppo dovesse trovarsi in futuro nella posizione di non essere in grado di far fronte ai propri obblighi di pagamento relativi all'indebitamento bancario, il Gruppo sarebbe esposto al rischio di rimborsi anticipati dei finanziamenti contratti, con effetti negativi sulla propria situazione reputazionale, patrimoniale, finanziaria ed economica dell'Emittente e del Gruppo.

4.5.2 RISCHI CONNESSI AL RIALZO DEI TASSI DI INTERESSE

Il Gruppo, facendo ricorso alla leva bancaria, è esposto al rischio derivante da eventuali rialzi dei tassi di interesse, con particolare riferimento alla quota di indebitamento finanziario a tasso variabile, con possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di bassa rilevanza.

Il Gruppo ha in essere complessivamente 8 finanziamenti bancari per un ammontare complessivo di debito residuo alla data del 30 giugno 2024 di Euro 2,366 milioni circa, di cui 7 finanziamenti, per un ammontare complessivo alla data del 30 giugno 2024 di Euro 2,251 milioni circa, sono stati contratti con l'applicazione di interessi a tasso variabile senza alcuna copertura dai rischi di oscillazione.

Il Gruppo, pertanto, è esposto al rischio che si verifichino variazioni significative dei tassi di interesse, dipendenti da diversi fattori quali le politiche monetarie, l'andamento macroeconomico e la situazione dell'economia e della politica italiana, che potrebbero comportare un incremento, anche significativo, degli oneri finanziari con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

L'incapacità del Gruppo e/o l'impossibilità oggettiva di reperire nuove linee di credito, a condizioni vantaggiose e/o analoghe a quelle preesistenti, potrebbero determinare un incremento degli oneri finanziari con riflessi negativi sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

4.5.3 RISCHI CONNESSI AI TASSI DI CAMBIO

Il Gruppo, volendo operare nel settore del restauro sponsorizzato nel mercato Medio Orientale attraverso la neocostituita società Vivenda GCC FZE, sarà esposta al rischio delle fluttuazioni di tali valute con possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di bassa rilevanza.

L'Emittente nel settembre 2023 ha costituito Vivenda GCC FZE con l'obiettivo di esportare nel mercato Medio Orientale l'attività del restauro sponsorizzato e, per tale ragione, si troverà ad utilizzare valute diverse dall'Euro. L'Emittente, pertanto, è esposta al rischio di fluttuazioni di tali valute, con potenziali effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Qualora l'Emittente non fosse in grado di compensare il rischio delle fluttuazioni delle valute diverse dall'Euro, potrebbe subire effetti negativi sui margini operativi con riflessi negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

4.5.4 RISCHI CONNESSI ALL'INSERIMENTO DI DATI PRO-FORMA

Il Documento di Ammissione contiene taluni dati consolidati pro-forma individuati dall'Emittente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, predisposti allo scopo di fornire una rappresentazione retroattiva degli effetti economici e patrimoniali di alcune operazioni straordinarie effettuate, che devono essere letti alla luce delle criticità esposte nel presente fattore di rischio. L'esame da parte di un investitore di tali dati consolidati pro-forma, senza tenere in considerazione le criticità esposte nel dettaglio nel presente fattore di rischio, potrebbe indurlo in errore nella valutazione della

situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo ad esso facente capo e comportare decisioni di investimento errate, non appropriate o adeguate per tale investitore.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di bassa rilevanza.

I prospetti consolidati pro-forma sono stati preparati secondo quanto previsto dalla Comunicazione Consob DEM/1052803 del 5 luglio 2001, apportando ai dati storici appropriate rettifiche necessarie a riflettere retroattivamente gli effetti significativi dell'operazione sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'Emittente (per maggiori informazioni si rimanda al Capitolo 3 del presente Documento di Ammissione).

I prospetti consolidati pro-forma rappresentano, come precedentemente indicato, una simulazione, fornita ai soli fini illustrativi, dei possibili effetti che potrebbero derivare dall'operazione sulla situazione patrimoniale-finanziaria ed economica dell'Emittente e del Gruppo. In particolare, poiché i dati proforma sono predisposti per riflettere retroattivamente gli effetti di operazioni successive, nonostante il rispetto delle regole comunemente accettate e l'utilizzo di assunzioni ragionevoli, vi sono dei limiti connessi alla natura stessa dei dati pro-forma. Qualora l'operazione fosse realmente avvenuta alle date ipotizzate, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati rappresentati nei prospetti consolidati pro-forma. Inoltre, in considerazione delle diverse finalità dei dati pro-forma rispetto a quelli di un normale bilancio e poiché gli effetti sono calcolati in modo diverso con riferimento alla situazione patrimoniale-finanziaria pro-forma e al conto economico pro-forma, gli stessi vanno letti e interpretati separatamente, senza ricercare collegamenti contabili tra gli stessi.

I prospetti consolidati pro-forma non intendono in alcun modo rappresentare una previsione di risultati futuri e non devono pertanto essere utilizzati in tal senso: i dati pro-forma non riflettono dati prospettici in quanto sono predisposti in modo da rappresentare solamente gli effetti maggiormente significativi, isolabili ed oggettivamente misurabili dell'operazione e delle connesse transizioni finanziarie ed economiche, senza tenere conto dei potenziali effetti derivanti da scelte gestionali e decisioni operative eventualmente assunte in conseguenza all'operazione.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 3 del Documento di Ammissione.

4.6 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AL SETTORE IN CUI OPERA L'EMITTENTE

4.6.1 RISCHI CONNESSI ALLA CONCENTRAZIONE GEOGRAFICA

Il Gruppo Vivenda opera prevalentemente nella Regione Lazio e, in particolare nella città di Roma ed è, pertanto, esposto ai rischi legati alle condizioni sociali, economiche e politiche della suddetta area geografica con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi molto rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

In termini di concentrazione geografica, il Gruppo Vivenda opera prevalentemente nella Regione Lazio e, in particolare nella città di Roma, anche se recentemente ha effettuato anche lavori di

restauro e sponsorizzazione al di fuori della Regione Lazio, come Cortina d'Ampezzo e Santa Margherita Ligure. Il Gruppo, pertanto, è esposto ai rischi legati alle condizioni sociali, economiche e politiche della area geografica, che possono incidere sulla sua crescita e/o compromettere i suoi risultati economico-finanziari.

L'Emittente intende perseguire una strategia di crescita attraverso una espansione geografica dell'attività nel territorio italiano e nei mercati esteri e, in particolare, in quello europeo e medio-orientale, ove in quest'ultimo, nel settembre 2023, ha costituito Vivenda GCC FZE, con sede a Dubai, con l'obiettivo di esportare la linea di servizio del restauro sponsorizzato. Tuttavia, non è possibile escludere che le condizioni interne al mercato italiano e/o quelle dei mercati esteri siano tali da non consentire l'attuazione delle linee strategiche del Gruppo, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

4.6.2 RISCHI CONNESSI ALLA CONCENTRAZIONE DEL FATTURATO

Il Gruppo è esposto al rischio che il venir meno dei rapporti commerciali con uno dei principali clienti comporti una riduzione significativa del fatturato, con possibili effetti negativi molto rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi molto rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

Analizzando i dati di fatturato conseguito dall'Emittente con i primi dieci clienti, emerge che il primo nella lista incide per il 35,84 % sul suo fatturato totale 2023, in riduzione rispetto agli esercizi scorsi, in quanto passa da un'incidenza del 48,19% nell'esercizio 2021 al 44,53% nell'esercizio 2022, sino ad arrivare appunto al 35,84% nell'esercizio 2023 (si rimanda al Capitolo 6, Paragrafo 6.1.6.1, del Documento di Ammissione). Tuttavia, occorre precisare che il primo cliente della lista rappresenta un *partner* strategico, di cui storicamente l'Emittente si avvale per la gestione del proprio portafoglio clienti (costituito da diversi soggetti), e figura come primo cliente per effetto di specifici accordi di fatturazione tra le parti, mentre il residuo 65% circa è parcellizzato su un vasto numero di altri clienti.

Il parco clienti dell'Emittente è comunque fortemente fidelizzato e diversificato in termini di settori di appartenenza e queste circostanze assicurano la continuità della domanda e la sua sostenibilità in caso di flessioni di uno o più settori di appartenenza dei clienti (si rimanda al Capitolo 6, Paragrafo 6.1.6.1, del Documento di Ammissione).

Il primo cliente di Vivenda Lavori incide per il 40,37% sul suo fatturato totale 2023⁴ e il residuo 60% circa è parcellizzato su un vasto numero di altri clienti. Nel corso degli esercizi antecedenti, si è andata consolidando una maggiore diversificazione della clientela, circostanza questa attestata dal fatto che l'incidenza percentuale del fatturato generato da clienti non rientranti fra i primi 10 clienti di Vivenda Lavori è passata dal 12,01% relativo all'esercizio 2021 al 37,96% relativo all'esercizio 2023 (si rimanda al Capitolo 6, Paragrafo 6.1.6.2, del Documento di Ammissione).

Tuttavia, non è possibile escludere che in futuro il venir meno dei rapporti commerciali con uno dei principali clienti del Gruppo, anche per cause non imputabili allo stesso, possa comportare una riduzione significativa dei ricavi con possibili effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

⁴ Trattasi di un cliente che nel 2023 figura al primo posto per effetto di lavori effettuati, nel corso dell'esercizio, su cantieri per i quali sono state applicate le agevolazioni derivanti dal Superbonus.

4.6.3 RISCHI CONNESSI AL CONTESTO MACROECONOMICO INTERNAZIONALE

Il Gruppo è esposto ai rischi connessi all'attuale e futura congiuntura politico-economica globale, aggravata anche dall'eventuale recrudescenza della pandemia da Covid-19 e dai recenti conflitti russo-ucraino e israeliano-palestinese. Non si può, pertanto, escludere che il manifestarsi o il perdurare di eventuali fenomeni di recessione economica o di instabilità politica nonché eventuali future ripercussioni negative, anche significative, sull'economia globale possano determinare una contrazione dell'attività del Gruppo e, con possibili effetti negativi molto rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi degli eventi oggetto dei rischi sopra indicati, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

In data 5 maggio 2023 l'Organizzazione Mondiale della Sanità (OMS) ha ufficialmente dichiarato la fine dell'emergenza pandemica da Covid-19. Tuttavia, una eventuale ripresa della diffusione dell'epidemia da Covid-19, così come l'insorgere di altre epidemie, potrebbero comportare il rinnovo di misure restrittive da parte delle autorità, determinando nuovamente una limitazione dell'operatività delle imprese e, quindi, anche, di quella dell'Emittente, con possibile aggravio degli effetti negativi sull'attività e sulle prospettive nonché sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

L'invasione da parte della Federazione Russa dell'Ucraina a partire dal 24 febbraio 2022 ha aggravato il quadro macroeconomico a livello nazionale e globale e comportato un immediato e forte innalzamento dei prezzi, che si è ripercosso anche sui costi di approvvigionamento dell'Emittente, nonché l'incremento progressivo dei tassi bancari di interesse. Infine, a partire dall'ottobre 2023 l'insorgere del conflitto tra Israele e Palestina ha inasprito le tensioni geopolitiche anche nel resto del Medio Oriente (territorio nel quale il Gruppo opera mediante la controllata Vivenda GCC FZE), con riflessi anche di natura economica.

Il perdurare della crisi generata da questi eventi potrebbe avere un ulteriore impatto sull'andamento dell'economia globale e sulla volatilità dei mercati finanziari, che potrebbero influenzare negativamente i risultati economico-finanziari del Gruppo e il prezzo di mercato delle Azioni Ordinarie, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

4.6.4 RISCHI CONNESSI AL GRADO DI COMPETITIVITÀ DEL SETTORE DEL RESTAURO SPONSORIZZATO

Il Gruppo è esposto ai rischi connessi al rafforzamento degli attuali concorrenti o all'ingresso nei settori di riferimento di nuovi operatori, che potrebbero incidere negativamente sulla posizione di mercato e sulle sue prospettive di sviluppo dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi degli eventi oggetto dei rischi sopra indicati, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

Il Gruppo ha una posizione di preminenza sul territorio italiano nel mercato del restauro sponsorizzato essendo l'unico, rispetto ai suoi *competitor*, in grado di presidiare tutte le fasi della catena del valore a partire dalla vendita degli spazi pubblicitari sulle facciate dell'edificio e/o condominio oggetto di restauro sino all'esecuzione delle opere di restauro, finanziate tramite la pubblicità OOH. Tuttavia, nonostante l'accesso a questo settore sia caratterizzato da un elevato

livello di barriere all'entrata, costituite principalmente dalla complessità dei procedimenti autorizzativi, dalla specificità degli interventi da realizzare e, non ultimo, dalla unicità della proposta di restauro "a costo zero" per il committente, non si può escludere che, nel futuro, possano fare ingresso soggetti, italiani e/o multinazionali, con competenze e requisiti analoghi a quelli del Gruppo, ma dotati di maggiori risorse anche finanziarie.

Qualora il Gruppo non fosse in grado di affrontare l'eventuale rafforzamento degli attuali concorrenti o l'ingresso nel settore di nuovi operatori, tali circostanze potrebbero incidere sulla posizione di mercato del Gruppo con un impatto negativo sui risultati e sulle sue prospettive di sviluppo.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.2.6.1, del Documento di Ammissione.

4.6.5 RISCHI CONNESSI AL GRADO DI COMPETITIVITÀ NEL SETTORE DELLA PUBBLICITÀ LEGALE E FINANZIARIA

Il Gruppo è esposto ai rischi connessi al rafforzamento degli attuali concorrenti o all'ingresso nei settori di riferimento di nuovi operatori, che potrebbero incidere negativamente sulla posizione di mercato e sulle sue prospettive di sviluppo dell'Emittente e del Gruppo.

Il verificarsi degli eventi oggetto dei rischi sopra indicati, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

Il Gruppo, nel settore della pubblicità legale e finanziaria, si confronta con diversi *competitor*, che offrono servizi analoghi a quelli offerti dal Gruppo. Questa concorrenza trova un argine nell'elevato livello di fidelizzazione dei clienti e, inoltre, nella possibilità del Gruppo di offrire servizi aggiuntivi per lo sviluppo del *marketing* dei propri clienti, sfruttando l'offerta di pubblicità OOH che viene erogata ai clienti stessi.

Tuttavia, qualora il Gruppo non fosse in grado di affrontare l'eventuale rafforzamento degli attuali concorrenti o l'ingresso nel settore di nuovi operatori, tali circostanze potrebbero incidere sulla posizione di mercato del Gruppo con un impatto negativo sui risultati e sulle sue prospettive di sviluppo.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.2.6.2, del Documento di Ammissione.

4.7 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI SU EGM DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE

4.7.1 RISCHI CONNESSI ALLA NEGOZIAZIONE SU EGM, ALLA LIQUIDITÀ DEI MERCATI E ALLA POSSIBILE VOLATILITÀ DEL PREZZO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI

Successivamente alla Data di Inizio delle Negoziazioni, sussiste il rischio che non si formi o non si mantenga un mercato liquido relativo alle Azioni Ordinarie dell'Emittente e/o che il prezzo delle Azioni Ordinaria possa variare notevolmente, anche in negativo, a causa di fattori che esulano dal controllo dell'Emittente. Al verificarsi di tali circostanze potrebbero determinarsi effetti negativi, anche significativi, sul prezzo di mercato delle Azioni Ordinarie. Inoltre, costituendo le Azioni Ordinarie capitale di rischio per loro natura, l'investitore potrebbe incorrere in una perdita totale o parziale del capitale investito.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sul prezzo di mercato delle Azioni Ordinarie. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di alta rilevanza.

Le Azioni Ordinarie dell'Emittente non saranno quotate su un mercato regolamentato italiano e, sebbene verranno scambiate su EGM in negoziazione continua, non è possibile garantire che si formi o si mantenga un mercato liquido per le stesse, in quanto, indipendentemente dall'andamento dell'Emittente, le richieste di vendita delle Azioni Ordinarie potrebbero non trovare adeguate e tempestive contropartite, nonché essere soggette a fluttuazioni, anche significative, di prezzo.

Inoltre, a seguito dell'ammissione alle negoziazioni su EGM, il prezzo di mercato delle Azioni Ordinarie potrebbe fluttuare notevolmente in relazione a una serie di fattori ed eventi, alcuni dei quali esulano dal controllo dell'Emittente, e potrebbe, pertanto, non riflettere i risultati operativi dell'Emittente e del Gruppo ovvero essere inferiore al Prezzo di Offerta. Tra tali fattori ed eventi si segnalano, a titolo meramente esemplificativo, *inter alia*, liquidità del mercato, differenze dei risultati operativi e finanziari effettivi rispetto a quelli previsti dagli investitori e dagli analisti, cambiamenti nelle previsioni e raccomandazioni degli analisti, cambiamenti nella situazione economica generale o delle condizioni di mercato e rilevanti oscillazioni del mercato, questi ultimi dovuti anche al recente conflitto russo-ucraino e a quello israelo-palestinese.

Un investimento in strumenti finanziari negoziati su EGM potrebbe, quindi, implicare un rischio più elevato rispetto a quello in strumenti finanziari quotati su un mercato regolamentato.

4.7.2 RISCHI RELATIVI ALL'INCERTEZZA DI CONSEGUIMENTO DI UTILI E CIRCA LA DISTRIBUZIONE DI DIVIDENDI

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non ha adottato una politica dei dividendi. L'Emittente in futuro potrebbe non realizzare utili distribuibili sotto forma di dividendi ovvero, anche ove ne realizzi, potrebbe non effettuare distribuzione di dividendi a favore degli azionisti.

Il verificarsi degli eventi oggetto del rischio relativo all'incertezza circa il conseguimento di utili e la distribuzione di dividendi è considerato dall'Emittente di alta probabilità di accadimento. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

Si segnala che l'Emittente, negli esercizi finanziari presi a riferimento nel presente Documento di Ammissione, non ha deliberato la distribuzione di dividendi. In futuro, l'ammontare dei dividendi che l'Emittente sarà in grado di distribuire dipenderà, fra l'altro, dall'effettivo conseguimento di ricavi nonché, in generale, dai suoi risultati economici, dalla sua situazione finanziaria, dai flussi di cassa, dai fabbisogni in termini di capitale circolante netto, dalle spese in conto capitale e da altri fattori. Inoltre, l'Emittente potrebbe, anche a fronte di utili di esercizio, decidere di non procedere a distribuzioni oppure adottare diverse politiche di distribuzione.

Non è possibile assicurare che in futuro l'Emittente, pur avendone la disponibilità, distribuisca dividendi, privilegiando così gli investimenti a beneficio della crescita e dell'ampliamento delle proprie attività, salvo diversa delibera dell'Assemblea. La distribuzione di dividendi da parte dell'Emittente sarà tra l'altro condizionata per gli esercizi futuri dai risultati conseguiti, dalla costituzione e dal mantenimento delle riserve obbligatorie per legge, dal generale andamento della gestione nonché dalle future delibere dell'Assemblea che approvino (in tutto o in parte) la distribuzione degli utili distribuibili.

In assenza di distribuzione di dividendi, gli azionisti possono ottenere un rendimento dal proprio investimento nelle Azioni solo in caso di cessione delle stesse ad un prezzo di mercato superiore al prezzo di acquisto.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 3 del Documento di Ammissione.

4.7.3 RISCHI CONNESSI ALLA POSSIBILITÀ DI SOSPENSIONE O REVOCA DALLE NEGOZIAZIONI SU EGM DELLE AZIONI ORDINARIE DELL'EMITTENTE

Ai sensi del Regolamento Emittenti EGM, Borsa Italiana potrebbe disporre la sospensione o revoca dalla negoziazione delle Azioni Ordinarie.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe comportare che l'investitore si trovi ad essere titolare di Azioni Ordinarie non negoziate e, pertanto, di difficile liquidabilità. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di alta rilevanza.

Ai sensi del Regolamento Emittenti EGM, Borsa Italiana potrebbe disporre la revoca delle Azioni Ordinarie dell'Emittente dalle negoziazioni nel caso in cui:

- entro 6 mesi dalla data di sospensione dalle negoziazioni per sopravvenuta assenza dell'EGA, l'Emittente non provveda alla sua sostituzione;
- gli strumenti finanziari siano stati sospesi dalle negoziazioni per almeno 6 mesi;
- la revoca venga richiesta dall'Emittente a Borsa Italiana e sia approvata da tanti azionisti che rappresentino almeno il 90% dei voti degli azionisti riuniti in Assemblea.

Nel caso in cui fosse disposta la revoca dalle negoziazioni delle Azioni Ordinarie, l'investitore sarebbe titolare di Azioni Ordinarie non negoziate e, pertanto, di difficile liquidabilità.

4.7.4 RISCHI CONNESSI AGLI ASSETTI PROPRIETARI E ALLA CONTENDIBILITÀ DELL'EMITTENTE

Alla Data del Documento di Ammissione è vigente un patto parasociale tra gli Azionisti, che raggruppa la totalità delle partecipazioni da essi detenute nel capitale sociale dell'Emittente alla Data di Inizio delle Negoziazioni, avente ad oggetto, inter alia, la governance dell'Emittente e il regime di trasferimento delle Azioni (il "Patto Parasociale"). La presenza di una parte del capitale sociale dell'Emittente vincolata dal Patto Parasociale potrebbe ritardare o, comunque, disincentivare un cambio di controllo nella Società, riducendo la possibilità degli azionisti di beneficiare del premio generalmente connesso al verificarsi di un cambio di controllo di una società. Tale circostanza potrebbe incidere negativamente sul valore di mercato delle Azioni Ordinarie. Alla scadenza del Patto Parasociale, in assenza di rinnovo del medesimo, la maggioranza assoluta del capitale sociale dell'Emittente e dei diritti di voto esercitabili in assemblea continuerà ad essere detenuta da FIMI Holding S.r.l. e, conseguentemente, l'Emittente continuerà a non essere contendibile. Tale circostanza potrebbe ripercuotersi negativamente sul prezzo di mercato delle Azioni Ordinarie.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, considerato dall'Emittente di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sul prezzo di mercato delle Azioni Ordinarie e sul rendimento dell'investimento in Azioni Ordinarie. Tenuto altresì conto di quanto segue, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

Alla Data del Documento di Ammissione, FIMI Holding S.r.l. è titolare di numero 3.853.440 Azioni Ordinarie e numero 963.360 Azioni a Voto Plurimo e, conseguentemente, detiene il 58,03% del capitale sociale e dei diritti di voto esercitabili in Assemblea e Luca Giuseppe Maurogiovanni è

titolare di numero 2.786.560 Azioni Ordinarie e numero 696.640 Azioni a Voto Plurimo e, conseguentemente, detiene il 41,97% del capitale sociale e dei diritti di voto esercitabili in Assemblea.

Gli Azionisti hanno sottoscritto il Patto Parasociale, che decorrerà dalla Data di Inizio delle Negoziazioni fino alla scadenza del terzo anno successivo alla stessa (la "**Data di Scadenza**") e potrà essere rinnovato per successivi periodi di tre anni a seguito di accordi scritti, con il quale i patiscenti hanno vincolato la totalità delle partecipazioni da essi detenute alla Data di Ammissione e, comunque, tutte le Azioni detenute sino alla Data di Scadenza.

Ai sensi del Patto Parasociale, per tutta la durata del Patto Parasociale e sino alla Data di Scadenza, i patiscenti:

- si sono impegnati a votare congiuntamente in Assemblea le deliberazioni aventi ad oggetto le seguenti materie:
 - modifiche statutarie;
 - aumenti e riduzioni del capitale sociale;
 - decisioni di escludere o limitare il diritto di opzione dei soci in sede di aumento del capitale sociale;
 - fusioni, scissioni, trasformazioni, conferimenti di assets;
 - liquidazione della società e revoca della stessa;
 - approvazione del bilancio di esercizio, distribuzione di dividendi e di riserve di capitale;
 - determinazione del numero dei membri del Consiglio di Amministrazione;
 - nomina e revoca degli amministratori;
 - nomina dei sindaci effettivi e dei sindaci supplenti;
 - nomina della società di revisione;
 - nomina di amministratori, revisori e sindaci delle società partecipate;
 - attribuzione compensi all'organo amministrativo ed ai singoli amministratori;
- si sono impegnati a presentare e votare congiuntamente, ad ogni rinnovo del Consiglio di Amministrazione, una lista composta da un numero di candidati corrispondente al numero dei membri da nominare, di cui 1 in possesso dei requisiti di indipendenza;
- si sono impegnati a presentare e votare congiuntamente, ad ogni rinnovo del Collegio Sindacale, una lista composta da 3 sindaci effettivi e 2 supplenti;
- fermi gli Impegni di *lock-up*, i patiscenti si sono impegnati, in caso di trasferimento, totale o parziale, delle Azioni detenute a favore (i) del coniuge e/o dei figli del cedente, (ii) per mandato fiduciario, (iii) per conferimento in *trust* o in un fondo speciale (quest'ultimo ex Legge n. 112/2016) i cui beneficiari siano il coniuge e/o i figli del cedente o (iv) a favore di società di cui il cedente o il suo coniuge e/o i suoi figli detengano la maggioranza dei diritti di voto (il "**Trasferimento Consentito**"), a far sì che il soggetto cessionario subentri in tutti i diritti e gli obblighi previsti dal Patto Parasociale.

La presenza di una parte del capitale sociale dell'Emittente vincolata dal Patto Parasociale potrebbe ritardare o comunque disincentivare un cambio di controllo nella Società, riducendo le possibilità degli azionisti di beneficiare del premio generalmente connesso al verificarsi di un cambio di controllo di una società. Tale circostanza potrebbe incidere negativamente sul valore di mercato delle Azioni Ordinarie.

Per maggiori informazioni sul capitale sociale dell'Emittente e sul Patto Parasociale, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 13, Paragrafo 13.4.1, del Documento di Ammissione.

Alla scadenza del Patto Parasociale, in assenza di rinnovo del medesimo, assumendo, altresì, la non conversione delle Azioni a Voto Plurimo in Azioni Ordinarie, FIMI Holding S.r.l. continuerà ad esercitare il controllo sull'Emittente e, pertanto, l'Emittente non sarà contendibile.

Fintantoché FIMI Holding S.r.l. manterrà il controllo dell'Emittente, continuerà ad avere un ruolo determinante nell'adozione delle delibere dell'Assemblea dell'Emittente, quali, ad esempio, l'approvazione del bilancio di esercizio, la distribuzione dei dividendi, la nomina e la revoca dell'organo amministrativo e dell'organo di controllo, le modifiche del capitale sociale e le modifiche statutarie.

La presenza di un azionista di controllo e di una struttura partecipativa concentrata potrebbe impedire, ritardare o comunque scoraggiare cambi di controllo dell'Emittente, negando agli azionisti di quest'ultima la possibilità di beneficiare del premio generalmente connesso ad un cambio di controllo di una società. Tale circostanza potrebbe incidere negativamente, in particolare, sul prezzo di mercato delle Azioni Ordinarie dell'Emittente medesima.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 13, Paragrafo 13.1, del Documento di Ammissione.

4.7.5 RISCHI CONNESSI AGLI IMPEGNI TEMPORANEI DI INALIENABILITÀ DELLE AZIONI

Alla Data del Documento di Ammissione è in essere un accordo di lock-up avente ad oggetto tutte le Azioni dell'Emittente detenute dagli Azionisti. L'Emittente è quindi esposta al rischio che, allo scadere degli impegni temporanei di inalienabilità assunti dagli Azionisti dell'Emittente, eventuali cessioni di Azioni da parte degli stessi possano portare ad un andamento negativo del prezzo di negoziazione delle Azioni Ordinarie.

Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

Alla Data del Documento di Ammissione, gli Azionisti dell'Emittente hanno assunto nei confronti del *Global Coordinator* e dell'Emittente un Impegno di *lock-up*, per un periodo di 36 mesi successivi alla Data di Inizio delle Negoziazioni su EGM, avente ad oggetto il 100% delle partecipazioni al capitale sociale dell'Emittente da questi detenute alla Data di Inizio delle Negoziazioni.

Pertanto, successivamente alla scadenza dell'Impegno di *lock-up*, l'eventuale alienazione delle Azioni detenute dagli Azionisti dell'Emittente potrebbe avere un impatto negativo sull'andamento del prezzo delle Azioni Ordinarie dell'Emittente.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.2, del presente Documento di Ammissione.

4.7.6 RISCHI CONNESSI AL LIMITATO FLOTTANTE

Ad esito della sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, il flottante dell'Emittente potrebbe essere limitato così come la relativa capitalizzazione con conseguente rischio di volatilità del prezzo delle Azioni Ordinarie.

Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

Si segnala che la parte flottante del capitale sociale dell'Emittente, calcolata in applicazione delle disposizioni di cui al Regolamento Emittenti EGM, assumendo l'integrale sottoscrizione delle Nuove Azioni a servizio del Collocamento, incluso l'integrale esercizio dell'Opzione di *Greenshoe*, sarà pari

al 13,82% delle Azioni Ordinarie dell'Emittente (assumendo anche la totale non conversione delle Azioni a Voto Plurimo in Azioni Ordinarie).

Tale circostanza comporta, rispetto ai titoli di altri emittenti con flottante più elevato o più elevata capitalizzazione, un maggiore rischio di volatilità del prezzo delle Azioni Ordinarie e maggiori difficoltà di disinvestimento per gli azionisti ai prezzi espressi dal mercato al momento dell'immissione di un eventuale ordine di vendita.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 13, Paragrafo 13.1, e Sezione Seconda, Capitolo 7, Paragrafo 7.1.1, del Documento di Ammissione.

4.7.7 RISCHI CONNESSI ALL'ATTIVITÀ DI STABILIZZAZIONE

L'Emittente è esposta al rischio che l'attività di stabilizzazione non sia effettivamente svolta o che, quand'anche intrapresa, possa essere interrotta in ogni momento.

Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di bassa rilevanza.

Il *Global Coordinator*, dalla Data di Inizio delle Negoziazioni e fino al trentesimo giorno successivo a tale data, potrà effettuare attività di stabilizzazione sulle Azioni Ordinarie in ottemperanza alla normativa vigente e anche a seguito della concessione da parte dell'Emittente dell'Opzione di *Greenshoe*. Tale attività potrebbe determinare un prezzo di mercato superiore a quello che verrebbe altrimenti a prodursi. Inoltre, non vi sono garanzie che l'attività di stabilizzazione sia effettivamente svolta o che, quand'anche intrapresa, non venga interrotta in qualsiasi momento.

Per ulteriori informazioni sull'Opzione di *Greenshoe*, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 13, Paragrafo 13.1, del presente Documento di Ammissione.

4.7.8 RISCHI CONNESSI AL CONFLITTO DI INTERESSE DELL'EURONEXT GROWTH ADVISOR E DEL GLOBAL COORDINATOR

L'Euronext Growth Advisor ed il Global Coordinator, nell'ambito dell'operazione di ammissione alle negoziazioni delle Azioni Ordinarie su EGM, potrebbero trovarsi in una situazione di conflitto di interessi con l'Emittente e/o con gli investitori.

Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di bassa rilevanza.

Secondo quanto previsto dai contratti stipulati con l'Emittente, ed in conformità alle previsioni regolamentari di riferimento, Integrae SIM percepisce e percepirà compensi dall'Emittente in ragione dei servizi prestati nella sua qualità di Euronext Growth Advisor dell'Emittente. Integrae SIM agisce, altresì, in qualità di *Global Coordinator* per l'ammissione alle negoziazioni su EGM delle Azioni Ordinarie della Società. Alla luce di quanto precede, Integrae SIM si trova in una situazione di potenziale conflitto di interessi in quanto effettuerà il collocamento delle Azioni Ordinarie oggetto dell'Offerta e percepirà commissioni e compensi in relazione al predetto ruolo nell'ambito dell'Offerta.

Inoltre, Integrae SIM, nel normale esercizio delle proprie attività, ha prestato, presta o potrebbe in futuro prestare servizi di *servizi di advisory e di equity research* in via continuativa a favore dell'Emittente, così come ulteriori servizi, a fronte dei quali ha percepito, percepisce o potrà percepire commissioni.

5 INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE

5.1 DENOMINAZIONE LEGALE E COMMERCIALE DELL'EMITTENTE

L'Emittente è denominata Vivenda Group S.p.A. ed è costituita in forma di società per azioni.

5.2 ESTREMI DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE E *LEGAL ENTITY IDENTIFIER* (LEI)

L'Emittente è iscritta nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria e Artigianato di Roma dall'11 aprile 2006, al numero, codice fiscale e partita IVA 08959351001, R.E.A. RM-1129263, Codice LEI 815600983D6058D26C64.

5.3 DATA DI COSTITUZIONE E DURATA DELL'EMITTENTE

L'Emittente è stata costituita in Italia in data 31 marzo 2006 con atto a rogito del dott.ssa Margherita Millozza, Notaio in Roma, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, rep. n. 15853 e racc. n. 7512, sotto forma di "società a responsabilità limitata" con l'originaria denominazione sociale di "Vivenda S.r.l."

In data 11 luglio 2024, con atto a rogito del dott. Luca Sabbadini, Notaio in Roma, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, rep. n. 18113 e racc. n. 11446, l'Emittente si è trasformata in "società per azioni" assumendo la denominazione di "Vivenda Group S.p.A."

La durata dell'Emittente è statutariamente stabilita fino al 31 dicembre 2050 e potrà essere ulteriormente prorogata (una o più volte) con deliberazione dell'Assemblea straordinaria.

5.4 DOMICILIO E FORMA GIURIDICA DELL'EMITTENTE, LEGISLAZIONE IN BASE ALLA QUALE OPERA, PAESE DI COSTITUZIONE, CONTATTI E SITO INTERNET

L'Emittente è una società per azioni, costituita in Italia, ed opera in base alla legislazione italiana.

L'Emittente ha la sede legale in Roma, Via di Torre Rossa n. 66, codice di avviamento postale 00165, numero telefonico per i contatti 06.45441005 e indirizzo di posta elettronica certificata vivendasrl@mypec.eu.

L'Emittente possiede un sito *internet* www.vivenda.it.

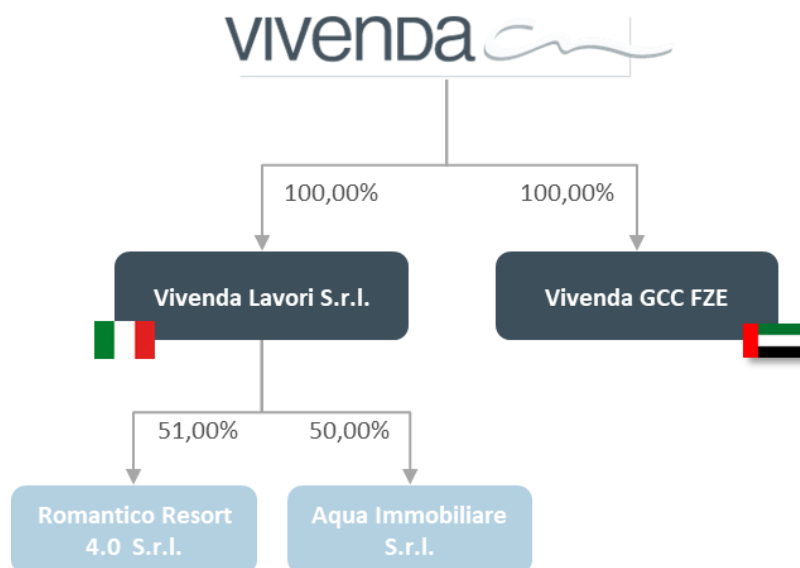
Le informazioni contenute nel sito *internet* non fanno parte del presente Documento di Ammissione, salvo ove siano incluse nello stesso mediante riferimento.

6 PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ

6.1 PRINCIPALI ATTIVITÀ DELL'EMITTENTE E DEL GRUPPO

6.1.1 INTRODUZIONE

L'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione, è a capo di un gruppo di società (il "Gruppo" o il "Gruppo Vivenda"), di cui di seguito si fornisce una rappresentazione grafica:



NB: Romantico Resort 4.0 S.r.l. e Aqua Immobiliare S.r.l. detengono partecipazioni del 100% e del 51% del capitale sociale rispettivamente in Romantic Camping S.r.l. e Fienaroli Costruzioni S.r.l., che sono società "di scopo" di recente costituzione con l'obiettivo di realizzare due progetti immobiliari nell'ambito della linea di servizio immobiliare.

Si fa presente che alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente detiene una partecipazione del 50,28% in Aquiro S.c.a.r.l. (già ESES 2 S.c.a.r.l.), non rientrante nel perimetro di consolidamento. Per maggiori informazioni si rimanda al Capitolo 14, Paragrafo 14.1 del presente Documento di Ammissione.

Il Gruppo, sfruttando le sinergie tra le sue società, opera in forma integrata (i) nel settore dei restauri immobiliari, in ambito pubblico e privato, finanziati attraverso i proventi generati dalla vendita di spazi pubblicitari allocati sulle facciate degli edifici oggetto di ristrutturazione (cd. "restauro sponsorizzato"), (ii) nel settore delle installazioni pubblicitarie di grandi dimensioni (c.d. "maxi affissioni") in location straordinarie e di massima visibilità pubblica (*out of home advertising* o "OOH"), (iii) nel settore della pubblicità legale e finanziaria e, infine, (iv) seppur in misura minore e in via residuale, nel settore della riqualificazione e restauro di immobili di pregio, del miglioramento sismico ed efficientamento energetico nonché della realizzazione di costruzioni, ad uso privato, destinati alla vendita a terzi acquirenti.

L'Emittente, sin dalla sua costituzione come società concessionaria di pubblicità, avvenuta nel 2006, si è concentrata nel settore dei restauri sponsorizzati di opere e monumenti storici e di edifici pubblici e privati di pregio sparsi sul territorio italiano, eseguiti grazie al supporto finanziario degli *sponsor*, i cui proventi, derivanti dalla vendita degli spazi pubblicitari allocati sulle facciate, vengono destinati a copertura dei costi di esecuzione dei lavori. In tal modo, il Gruppo Vivenda favorisce lo sviluppo economico e sociale del territorio grazie alla salvaguardia del valore storico e artistico del patrimonio architettonico senza incidere sul bilancio economico delle proprietà immobiliari, pubbliche e private, destinatarie degli interventi conservativi.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente e Vivenda Lavori presiedono, in forma integrata e verticale, l'intera catena del valore in ambito di restauri sponsorizzati, a partire dalla

ricerca degli *sponsor*, dalla vendita degli spazi pubblicitari e ottenimento delle relative autorizzazioni, sino all'esecuzione e completamento delle opere di restauro mediante l'ausilio di imprese subappaltatrici.

In questo ambito, l'Emittente vanta, sin dall'origine, una collaborazione strategica con una agenzia di pubblicità di rinomata fama, specializzata nell'individuazione dei soggetti interessati all'utilizzo degli spazi pubblicitari e rivendita degli stessi, la quale opera su tutto il territorio nazionale.

I clienti, che usufruiscono dei servizi del Gruppo Vivenda nell'ambito dell'attività del restauro sponsorizzato, sono prevalentemente rappresentati da grandi condomini e fondi immobiliari, i quali, grazie ai servizi integrati forniti dal Gruppo Vivenda, beneficiano della possibilità di rapportarsi con un unico interlocutore in grado di svolgere sia le attività di sponsorizzazione sia quelle esecutive di realizzazione delle opere di restauro.

Con riferimento specifico alla pubblicità OOH, i maggiori clienti dell'Emittente, la quale presiede direttamente questa linea di *business*, sono rappresentati da *brand* di caratura internazionale che operano nei settori del lusso, della cultura e dell'industria cinematografica e che sono tra i maggiori fruitori di questa tipologia di pubblicità.

Nel settore della riqualificazione e restauro di immobili di pregio, del miglioramento sismico ed efficientamento energetico, nonché della realizzazione di costruzioni ad uso privato, il Gruppo opera attraverso Vivenda Lavori e le sue società controllate Romantico Resort 4.0 S.r.l. e Aqua Immobiliare S.r.l.: su queste ultime si concentra, in particolare, lo sviluppo di specifici progetti immobiliari ad uso privato, finalizzati alla vendita a terzi acquirenti, che verranno attuati attraverso Romantic Camping S.r.l., con capitale sociale detenuto al 100% da Romantic Resort 4.0, e Fienaroli Costruzioni, con capitale sociale detenuto al 51% da Aqua Immobiliare.

Nel settembre 2023, l'Emittente, in ottica di espansione dell'attività del restauro anche nel mercato medio-orientale, ha costituito a Dubai, la società Vivenda GCC FZE, detenendone la totalità del capitale sociale. In particolare, la *mission* di Vivenda GCC FZE è finalizzata ad operare in forma diretta per lo sviluppo del restauro sponsorizzato nel mercato medio-orientale attraverso la creazione di due linee di servizio: (i) l'organizzazione, in collaborazione con la LUISS Business School, di corsi di alta formazione focalizzati sulla gestione e sulle tecniche del restauro, (ii) la predisposizione di cantieri didattici per l'esecuzione di restauri sponsorizzati di edifici e/o grattacieli (formazione sul campo) e (iii) la realizzazione di campagne di pubblicità OOH finalizzate al finanziamento delle opere di restauro.

L'Emittente, sempre in ottica di ampliare la propria presenza nel mercato nazionale e nei mercati esteri, ha stretto, nel corso dell'ultimo anno, alcune collaborazioni strategiche con enti privati e/o istituzionali e, in particolare:

- nel maggio del 2023, è entrata a far parte dell'associazione Italiacamp - Dubai Hub for Made in Italy, la cui finalità prevalente è quella di fornire un supporto alle imprese e alle organizzazioni italiane che intendono espandere il loro *business* e il loro *know-how* in Medio Oriente, Nord Africa e Asia;
- nel corso del primo trimestre del 2023, è diventata Gold Member della Camera di Commercio belga-italiana con l'obiettivo di allacciare relazioni con i principali esponenti del mondo imprenditoriale ed esportare il proprio modello di *business* nel settore del restauro sponsorizzato di immobili di pregio; inoltre, ha in essere un accordo di collaborazione con Meridian Group (già Mullberry & Partners) per usufruire di consulenza in ambito istituzionale al fine di poter espandere questo *business* in Belgio;

- a partire da ottobre 2023, grazie al sostegno economico elargito in favore della tutela dei beni culturali, è Golden Donor del Fondo per l'Ambiente Italiano (FAI).

Sin dal 2012, accanto all'attività dei restauri sponsorizzati, il Gruppo Vivenda, già attivo nel settore pubblicitario attraverso l'OOH, ha esteso ulteriormente il proprio *business* alla gestione della pubblicità legale e finanziaria da effettuarsi su pubblicazioni istituzionali (i.e. GURI, GUUE, Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile, Osservatorio Regionale e Bollettini Regionali) e quotidiani a tiratura nazionale, divenendo, altresì, concessionaria ufficiale dell'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato. I clienti del Gruppo che usufruiscono di questi servizi sono rappresentati da pubbliche amministrazioni, enti pubblici e società private.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo si avvale di circa una decina di professionisti specializzati nel campo del restauro sponsorizzato, tra risorse interne e collaboratori esterni, e delle attività pubblicitarie e ha portato a completamento nel territorio nazionale oltre 100 progetti.

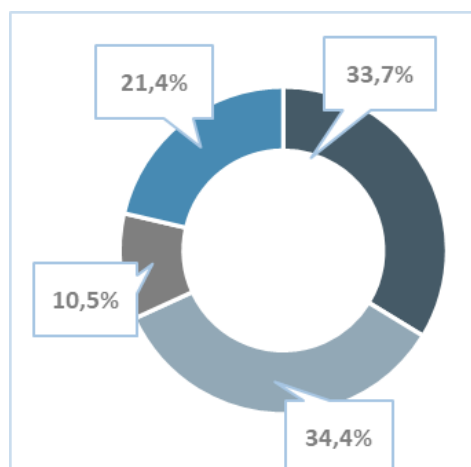
6.1.2 DESCRIZIONE DELL'ATTIVITÀ DEL GRUPPO VIVENDA

L'attività nel suo complesso del Gruppo Vivenda si caratterizza per una offerta diversificata di servizi che possono riassumersi in quattro linee di servizio:

- **out of home advertising (OOH)**: tale attività consiste nella gestione e vendita di spazi pubblicitari di grandi dimensioni utilizzati per affissioni e/o installazioni di impianti a tecnologia *led* nelle *location* più suggestive e di maggiore esposizione e, principalmente a Roma, ma con la presenza, seppur in forma minore, anche in altre città italiane (Milano, Cortina) e europee (Praga), anche indipendentemente dal fatto che vengano svolti lavori di ristrutturazione di edifici pubblici e/o privati;
- **architecture**: tale attività consiste nell'offerta di servizi di ristrutturazione, riqualificazione e consolidamento del patrimonio immobiliare e architettonico, pubblico e privato, finanziati anche interamente mediante la pubblicità OOH;
- **pubblicità legale e finanziaria**: tale attività consiste nell'offerta di servizi di pubblicità legale e finanziaria su pubblicazioni istituzionali (GURI, GUUE, Ministero delle Infrastrutture e Mobilità Sostenibili, Osservatori Regionali e Bollettini Regionali) e su quotidiani a tiratura nazionale per conto di pubbliche amministrazioni e/o enti pubblici e società private. In considerazione delle modifiche introdotte dal Nuovo Codice degli Appalti, in ragione delle quali, in ottica di digitalizzazione dei processi amministrativi, tutte le comunicazioni connesse all'intero ciclo delle gare di appalto pubblico saranno eseguite direttamente dalle stazioni appaltanti attraverso una piattaforma dedicata, il Gruppo porterà a termine gli incarichi ricevuti per le gare indette entro il 31 dicembre 2023 (cd. "**code**") e, viceversa, continuerà a svolgere tale attività a favore di società private e/o enti non assoggettati al rispetto del Nuovo Codice degli Appalti e ha già attivato, inoltre, nuovi servizi meglio descritti al successivo Paragrafo 6.1.2.2.1 del presente Documento di Ammissione;
- **immobiliare**: tale attività, svolta dal Gruppo in via residuale rispetto a quelle descritte in precedenza, consiste nella realizzazione e restauro di costruzioni a uso privato nell'ambito di progetti di riqualificazione urbanistica, finalizzati alla vendita nel mercato immobiliare, generati dallo sfruttamento di specifiche opportunità che si presentano di volta in volta sul mercato.

Il grafico sottostante offre una rappresentazione dell'incidenza percentuale del fatturato di ciascuna linea di servizio sul totale dei ricavi consolidati pro-forma del Gruppo, da cui emerge che al 31

dicembre 2023: l'attività di OOH incide per il 33,7%; l'attività di *architecture* incide per il 34,4⁵; l'attività di pubblicità legale e finanziaria incide per il 10,5%; l'attività immobiliare incide per il 21,4%⁶.



6.1.2.1 OUT OF HOME ADVERTISING E ARCHITECTURE

La linea di servizio “*architecture*”, presidiata da Vivenda Lavori, è strettamente interconnessa con la linea di servizio “OOH”, presidiata dall’Emittente, e costituiscono nel loro insieme il *core business* del Gruppo, che si caratterizza per essere l’unico gestore integrato in Italia in grado di presidiare tutte le fasi del restauro sponsorizzato, a partire dallo studio di fattibilità del bene oggetto di restauro, dal reperimento delle risorse economiche necessarie attraverso la vendita degli spazi pubblicitari, sino alla esecuzione e al completamento, mediante imprese subappaltatrici, delle opere stesse.

Nell’ambito dell’attività del restauro sponsorizzato, l’Emittente, in via preliminare, valuta l’utilizzabilità a scopi pubblicitari delle facciate dell’edificio da restaurare e, una volta ritenuto l’immobile adeguato allo scopo, elabora, con il supporto di Vivenda Lavori, il progetto di restauro dell’immobile, definendo altresì i costi di realizzazione delle opere.

In questa fase, il ruolo specifico dell’Emittente è focalizzato sulla selezione degli *sponsor*, interessati allo sfruttamento pubblicitario delle superfici esterne dei ponteggi nella *location* individuata dall’Emittente. Viceversa, Vivenda Lavori si occupa esclusivamente di eseguire concretamente le opere di restauro, avvalendosi di imprese subappaltatrici.

Complessivamente il Gruppo Vivenda è in grado di gestire l’intero *iter* burocratico per l’ottenimento delle autorizzazioni necessarie sia per quanto riguarda l’esposizione pubblicitaria sia per l’esecuzione delle opere, provvedendo, in completa autonomia, all’organizzazione e gestione del cantiere e dell’impianto di affissione pubblicitaria, che sarà adeguato al tipo di ponteggio utilizzato e di interesse per gli *sponsor* selezionati.

Dopo la formalizzazione del contratto con il quale il cliente affida l’esecuzione delle opere di restauro e concede lo sfruttamento degli spazi pubblicitari situati sui ponteggi del cantiere, il Gruppo Vivenda assume su di sé l’intera gestione della commessa e si accolla tutti i costi a partire da quelli iniziali, collegati alla fase autorizzativa, sino a quelli relativi all’esecuzione e completamento delle opere di restauro, senza incidere, in tal modo, sul bilancio economico del cliente, il quale non sarà gravato da alcun onere in relazione all’appalto commissionato. In sostanza, il cliente non sostiene

⁵ Tali ricavi inglobano quelli derivanti da progetti che usufruiscono del cd. “*Superbonus*” effettuati nel 2023.

⁶ Tali ricavi sono stati conseguiti nel 2023 a seguito della vendita spot di n. 7 unità immobiliari ad uso privato, in linea con la strategia del Gruppo di sfruttare le opportunità di mercato che, di volta in volta, si presentano.

alcun costo, in quanto le opere di restauro e quelle provvisorie, collegate all'esecuzione dell'incarico nel suo complesso, vengono eseguite con l'esclusivo supporto finanziario degli *sponsor*.

L'offerta di pubblicità OOH

Di seguito si fornisce una descrizione delle varie tipologie di affissione pubblicitaria utilizzate dall'Emittente nell'ambito dell'attività di OOH:

TELI IN PVC

Trattasi di teli costituiti da materiale in polivinilcloruro (PVC), utilizzati per affissioni pubblicitarie di grande formato, che vengono posizionati su ponteggi di edifici in corso di restauro, situati in posizioni logisticamente strategiche e con ampia visibilità di pubblico.

La copertura finanziaria dei restauri sponsorizzati è garantita dalla ciclicità delle sponsorizzazioni, che si susseguono nel corso dell'esecuzione delle opere: mediamente le pubblicità restano affisse per 15 giorni consecutivi e, quindi, ogni mese ruotano le affissioni di due differenti *sponsor*, a volte anche per singola facciata dell'edificio.

Le immagini di seguito riportate documentano alcuni esempi di questa tipologia di affissioni realizzate dal Gruppo:



Piazza di Spagna, Roma



Via del Corso, Roma



Parrocchia SS. Filippo e Giacomo, Cortina d'Ampezzo

SCHERMI LED

Trattasi di pubblicità su schermi a tecnologia *led* di grandi dimensioni forniti da terzi a noleggio e posizionati sulle facciate degli edifici in corso di restauro. Tali strumenti tecnologici, per loro stessa funzionalità, consentono una maggiore ciclicità delle esposizioni pubblicitarie e, quindi, una più ampia raccolta presso un numero superiore di *sponsor*: mediamente le pubblicità vengono trasmesse per 10/15 secondi consecutivi e, quindi, ogni minuto ruotano massimo sei inserzioni pubblicitarie di sei differenti *sponsor*.

Le immagini di seguito riportate documentano alcuni esempi di questa tipologia di schermi a tecnologia *led* installati dal Gruppo:



Parrocchia Gran Madre di Dio, Roma



Via Tunisi, Roma



Piazza dell'Oro, Roma



Via Fracassini, Roma

Accanto alle maxi-affissioni temporanee allocate sulle facciate degli edifici oggetto di restauro, la pubblicità OOH viene espressa anche attraverso l'utilizzo delle pareti cieche degli edifici privati, ove vengono collocati stabilmente impianti atti alla diffusione di messaggi pubblicitari, che, oltre all'autorizzazione dei privati, viene, in ogni caso, supportata da una apposita concessione, di natura pluriennale, rilasciata *ad hoc* dagli organi amministrativi competenti. Pertanto, attraverso questa modalità di pubblicità OOH, l'Emittente si garantisce una continuità di ricavi, dati dalla permanenza della struttura e dalla ciclicità degli *sponsor* che utilizzano questo mezzo pubblicitario.

L'offerta del restauro sponsorizzato

Di seguito si forniscono alcuni esempi dei progetti di restauro sponsorizzato, eseguiti dal Gruppo Vivenda in ambito privato:



Piazza di Spagna, Roma



Chiesa di S. Sisto Vecchio, Roma



Corso Vittorio Emanuele II, Roma



Via Morgagni, Roma



Complesso Frenademez, Cortina d'Ampezzo



Chiesa di San Francesco, Cortina d'Ampezzo

L'offerta delle sponsorizzazioni tecniche

Nel settore del restauro sponsorizzato, l'Emittente ha esteso il proprio raggio di intervento anche all'ambito pubblico, in ottica di tutela e valorizzazione dei beni culturali, attraverso l'esecuzione delle cd. "sponsorizzazioni tecniche", che si traducono, in sostanza, nel restauro e manutenzione di

immobili pubblici, che vengono eseguiti nelle forme del partenariato pubblico-privato in conformità alle previsioni di cui all'art. 134 del D.lgs. n. 36/2023 e agli artt. 101, 120 del D.lgs. n. 42/2004. Anche in tale ambito, l'Emittente si assume l'onere del restauro degli immobili pubblici, finanziati attraverso la vendita di spazi pubblicitari sui ponteggi degli edifici oggetto di restauro e, quindi, senza fare ricorso a fondi pubblici, notoriamente carenti e, comunque, limitati. Tale modalità, peraltro, viene utilizzata anche per il restauro di immobili e/o monumenti pubblici situati in aree poco attrattive per la pubblicità OOH, a favore dei quali vengono veicolati i ricavi derivanti dalla pubblicità OOH in siti strategici e di ampia visibilità, concessi, a tal fine, in uso all'Emittente da parte delle stesse amministrazioni pubbliche allo scopo di riuscire a restaurare immobili, che rimarrebbero, viceversa, esclusi da interventi di restauro.

Di seguito si forniscono alcuni esempi di sponsorizzazioni tecniche, eseguite dal Gruppo in ambito pubblico:



Museo Nazionale Romano, Roma



Monumento a Giuseppe Garibaldi, Santa Margherita Ligure



Statua restaurata

L'offerta pubblicitaria "dinamica"

Nel settore della pubblicità OOH, l'Emittente ha esteso il proprio ambito di intervento anche alle affissioni pubblicitarie sui mezzi di trasporto destinati a percorsi turistici cittadini. In particolare, a partire da settembre 2024, l'Emittente è diventata concessionaria per la città di Roma della

pubblicità affissa sulle parti esterne degli “open bus” di Green Line Tour S.p.A.⁷ Grazie a questo incarico, l’attività pubblicitaria dell’Emittente potrà beneficiare di diversi vantaggi, tra i quali:

- **massima visibilità:** i percorsi strategici attraverso le zone ad alto traffico e le zone a traffico limitato del centro storico di Roma garantiscono un’esposizione eccezionale;
- **esclusività:** le parti esterne di ogni “open bus” vengono utilizzate per la promozione di un solo *brand*, potenziandone al massimo la visibilità;
- **penetrazione efficace:** questa forma pubblicitaria, sfruttando la implicita mobilità del mezzo utilizzato, assicura una penetrazione efficace del messaggio pubblicitario anche in aree scarsamente impiegate per affissioni di tipo tradizionale;
- **sostenibilità:** grazie alla tecnologia AIRLITE, i bus contribuiranno anche a migliorare la qualità dell’aria nella città, agendo come depuratori d’aria mobili.

Attraverso questa offerta pubblicitaria, l’Emittente garantirà agli *sponsor* la possibilità di veicolare il messaggio pubblicitario per la durata di 15 giorni, che assicurano allo *sponsor* una ottimale visibilità sia in termini di permanenza che di estensione territoriale considerata la mobilità del mezzo attraverso il quale viene veicolato detto messaggio.



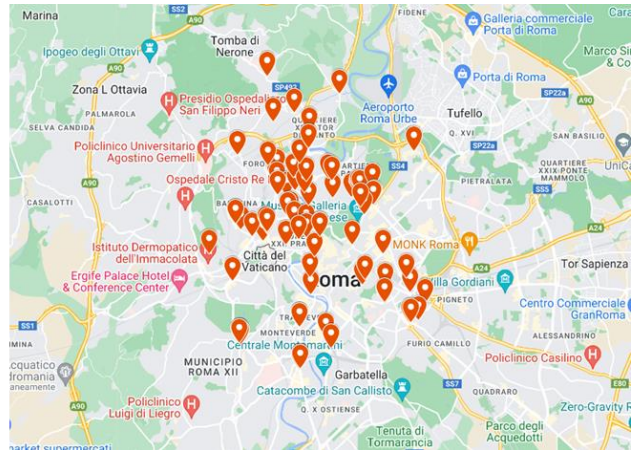
Arredo urbano

Nel primo semestre 2024, l’Emittente è risultata aggiudicataria dell’appalto indetto da Roma Capitale relativo al progetto denominato “**Next Generation TV**”, che prevede una concessione esclusiva della durata di 10 anni, per lo sfruttamento, a partire dal primo semestre del 2025, di 199 spazi pubblicitari, distribuiti su 128 *totem* a tecnologia *led*, che vengono forniti direttamente dall’Emittente e posizionati strategicamente nelle aree del centro storico ed economico-finanziario del Comune di Roma: tale concessione, anche per la natura innovativa del progetto nonché per il prestigio delle *location* individuate, è destinata a massimizzare la raccolta pubblicitaria e ad incrementare e consolidare la notorietà di Vivenda nel mercato pubblicitario urbano.

⁷ Green Line Tours S.p.A., fondata nel 1978, è una sightseeing company costituita per rispondere alla domanda, sempre più crescente, delle visite turistiche a Roma e nelle maggiori città italiane e già dai primi anni di avviamento si afferma subito nel mercato per la qualità dei servizi e l’attenta cura dei passeggeri.

Inoltre, ogni dispositivo potrà supportare anche comunicazioni istituzionali e sociali, con l'obiettivo di diventare un nuovo *media* d'interesse pubblico.

Di seguito si fornisce un esempio della tipologia di *totem* che verranno installati in relazione a tale progetto e la mappa della loro dislocazione nelle aree urbane centrali di Roma.



Impegno sociale

L'Emittente, sempre attenta alle tematiche sociali, collabora con diverse organizzazioni (Susan G. Komen Italia APS, Fondazione AIRC per la ricerca sul cancro, Ospedale dei Bambini Vittorio Buzzi, Comunità di Sant'Egidio, FAI Fondo Per l'Ambiente Italiano, Tennis and Friends, l'Arma dei Carabinieri, Partita della Pace, Fondazione Pangea Onlus e Aquae del Consiglio Nazionale delle Ricerche), al fine di supportarle, attraverso la pubblicità OOH, nella promozione della prevenzione, della salute, della cultura e della sostenibilità ambientale.

Di seguito alcuni esempi della pubblicità OOH a servizio del supporto del Gruppo Vivenda a favore delle iniziative promosse dalle singole associazioni:





6.1.2.2 PUBBLICITÀ LEGALE E FINANZIARIA

L'Emittente, a partire dal 2012, ha inteso estendere il proprio *business* anche al settore della pubblicità legale e finanziaria, divenendo concessionaria ufficiale dell'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato. Nel corso della sua esperienza ultra-decennale, l'Emittente ha sviluppato uno specifico *know-how* nel coordinamento editoriale per la pubblicazione sia di gare pubbliche che di avvisi legali, finanziari ed istituzionali che le ha consentito di implementare progressivamente il numero delle amministrazioni, enti pubblici e/o assimilati e società private in favore dei quali presta tale attività.

L'Emittente, avvalendosi della propria struttura interna, costituita dal reparto commerciale, tecnico e grafico, nonché dell'ausilio di consulenti legali esterni, è in grado di presidiare l'intero processo di pubblicazione delle comunicazioni istituzionali, garantendo ai propri clienti il necessario supporto, dal punto di vista economico, giuridico e operativo, nonché la correttezza tecnica delle pubblicazioni eseguite.

In particolare, l'Emittente si caratterizza per essere in grado di gestire tutte le fasi del processo inerente la pubblicità legale e finanziaria, a partire dalla supervisione di tutto l'*iter* di pubblicazione, dal controllo del rispetto delle regole tipografiche e degli *standard* normativi della comunicazione, sino alla fase della pubblicazione sulle testate istituzionali (GURI, GUUE, Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile, Osservatorio Regionale e Bollettini Regionali) e sui maggiori quotidiani a tiratura nazionale.

L'Emittente, grazie all'efficienza della sua struttura interna, è in grado di offrire ai propri clienti una rapida gestione di tutte le richieste di pubblicazione, dall'invio immediato del preventivo, dalla trasmissione al cliente entro 24 ore del testo della comunicazione, impostato e rielaborato nel rispetto delle regole editoriali e tipografiche e, nel caso di pubblicazioni su testate istituzionali, degli *standard* normativi applicabili, il tutto sino alla pubblicazione della comunicazione entro tre giorni lavorativi dal momento della richiesta. L'efficienza di tale servizio ha consentito, pertanto, all'Emittente di instaurare con i propri clienti rapporti altamente fidelizzati, consolidando, nel contempo, anche i rapporti commerciali con le concessionarie di pubblicità e i maggiori gruppi editoriali a livello nazionale e locale.

6.1.2.2.1 MODIFICHE INTRODOTTE DAL NUOVO CODICE DEGLI APPALTI IN TEMA DI PUBBLICITÀ LEGALE E RIFLESSI SUL BUSINESS DELL'EMITTENTE

A far tempo dal 1° gennaio 2024, il Nuovo Codice degli Appalti ha introdotto alcune modifiche in tema di pubblicità legale, in ragione delle quali viene affidato in via esclusiva alla stazione

appaltante, ovvero pubbliche amministrazioni e/o enti assoggettati al rispetto del Nuovo Codice degli Appalti, l'onere della pubblicazione di tutte le comunicazioni connesse al ciclo delle gare di appalto attraverso la piattaforma gestita dall'ANAC, ad esclusione delle gare indette entro il 31 dicembre 2023 per le quali dette comunicazioni continueranno ad essere effettuate secondo le modalità tradizionali. L'Emittente, pertanto, potrà continuare a svolgere le attività di pubblicità legale per le gare indette entro il 31 dicembre 2023, per le quali ha ricevuto il relativo incarico, sino a completamento dei relativi adempimenti.

Ad esclusione delle comunicazioni connesse al ciclo delle gare di appalto indette da pubbliche amministrazioni e/o enti assoggettati al rispetto del Nuovo Codice degli Appalti, l'Emittente continuerà a svolgere l'attività di pubblicità legale e finanziaria su testate istituzionali e sui maggiori organi di stampa a favore di enti non tenuti al rispetto del Nuovo Codice degli Appalti (a titolo esemplificativo, espropri, aste giudiziarie e vendite, specialità medicinali, presidi sanitari e medico-chirurgici, dismissione di immobili, richieste e dichiarazioni di assenza e morte presunta, concessioni demaniali, varianti ai piani regolatori e ammortamenti), nonché di società private (a titolo esemplificativo, convocazione di assemblee, cariche sociali e cessioni di crediti).

Inoltre, in considerazione delle novità normative introdotte dal Nuovo Codice degli Appalti, l'Emittente, avvalendosi delle competenze acquisite e dei consolidati rapporti instaurati con le pubbliche amministrazioni e/o enti pubblici in genere, si è attivato per assumere misure correttive finalizzate ad ampliare la gamma dei servizi a favore dei propri clienti, in particolare, attraverso l'offerta di nuove prestazioni in relazione alle nuove esigenze generate dai cambiamenti normativi, da erogare anche attraverso la formalizzazione di rapporti di durata pluriennale.

Tenuto conto che il processo di digitalizzazione all'interno delle pubbliche amministrazioni e/o enti pubblici in genere non è del tutto a regime, soprattutto con riferimento a realtà territoriali di piccole dimensioni non sempre dotate di personale e competenze adeguate, l'Emittente, ampliando la propria offerta, è in grado di offrire i seguenti servizi nell'ambito, in particolare, dell'espletamento delle gare telematiche:

(i) supporto tecnico-operativo alle stazioni appaltanti e precisamente:

- fornitura di una piattaforma di eProcurement per pubbliche amministrazioni ed enti assimilati, certificata da ANAC e dalla Agenzia per l'Italia Digitale ("AGID") ed integrata con la piattaforma ANAC per l'espletamento di tutti gli adempimenti connessi alle gare telematiche;
- assistenza specialistica e operativa nella gestione dell'intero ciclo di vita dei contratti pubblici;
- affiancamento del Responsabile per la Transizione Digitale ("RTD"), nominato da ciascuna pubblica amministrazione o ente assimilato con il compito di facilitare il processo interno di innovazione tecnologica e provvedere alla predisposizione del piano triennale di transizione digitale imposto dal Codice dell'Amministrazione Digitale;

(ii) supporto giuridico-amministrativo alle stazioni appaltanti e precisamente:

- consulenza giuridico-amministrativa qualificata, gestita da un *team* di avvocati e professionisti esperti in materia di appalti e contratti pubblici, che garantiscono la correttezza della procedura di gara, della documentazione e tutti gli adempimenti normativi;
- supporto al Responsabile Unico del Procedimento amministrativo ("RUP"), nominato da ciascuna pubblica amministrazione o ente assimilato contestualmente all'avvio di una procedura di gara finalizzata all'aggiudicazione di un appalto secondo le norme del Nuovo

Codice degli Appalti, in tutte le fasi di realizzazione di una gara d'appalto, finalizzato ad agevolare gli enti nella gestione della loro attività ordinaria e garantire elevati *standard* di professionalità;

(iii) corsi di formazione e precisamente:

- consulenza personalizzata alle pubbliche amministrazioni ed enti assimilati per elaborare il Piano Formativo Strategico a breve, medio e lungo termine, ovvero il documento programmatico che detti enti sono tenuti a predisporre per garantire, *inter alia*, l'accrescimento e l'aggiornamento professionale delle risorse umane;
- corsi di formazione individuali e di gruppo modulati sulle esigenze del cliente, in collaborazione con professionisti ed aziende *leader* nel mercato della formazione;
- ricerca e gestione di finanziamenti messi a disposizione da parte di fondi interprofessionali finalizzati alla formazione;

(iv) abbonamenti *online*/cartacei e precisamente:

- fornitura di un servizio per la gestione di abbonamenti a quotidiani e riviste specializzate, in formato digitale e cartaceo, nonché di abbonamenti a portali telematici e banche dati;
- ricerca e selezione di abbonamenti per settore di interesse e valutazione economica;
- attivazione di abbonamenti italiani ed esteri *online* e cartacei e verifica dello stato degli abbonamenti in essere.

6.1.2.3 LINEA IMMOBILIARE

Il Gruppo è storicamente attento a sfruttare specifiche opportunità che si presentano sul mercato immobiliare. Pur non rientrando nel suo *core business*, il Gruppo è specializzato nel settore della riqualificazione e restauro di immobili di pregio attraverso la trasformazione delle strutture originarie, di cui viene mantenuta l'integrità architettonica e preservato il valore culturale e artistico, nonché nel settore della realizzazione di costruzioni, ad uso privato, destinati alla vendita a terzi acquirenti. Nell'ambito di tale attività, il Gruppo, mediante le società controllate da Vivenda Lavori, è attivo anche nell'implementazione di tecnologie avanzate per il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico degli immobili oggetto di intervento. Il Gruppo, avvalendosi dell'ausilio di imprese subappaltatrici, si occupa della gestione dell'intero processo di riqualificazione e/o realizzazione degli edifici, che, attraverso interventi mirati e attentamente pianificati, vengono significativamente valorizzati, con conseguente incremento del loro valore di mercato.

6.1.3 MODELLO DI BUSINESS

Il Gruppo è dotato di una solida struttura organizzativa che permette di presidiare l'intera catena del valore, garantendo velocità, affidabilità e soddisfazione della clientela.

Il *business* del Gruppo Vivenda si articola in quattro differenti linee di servizio: (i) *out of home advertising* (OOH), (ii) *architecture*, (iii) pubblicità legale e finanziaria e (iv) immobiliare. Le prime due *service line* sono gestite in forma integrata e verticale dall'Emittente, in condivisione con la controllata Vivenda Lavori, attraverso l'adozione di un modello di *business* integrato.

6.1.3.1 MODELLO DI BUSINESS INTEGRATO: OUT OF HOME ADVERTISING E ARCHITECTURE

Il Gruppo gestisce in forma integrata e verticale tutte le fasi del restauro sponsorizzato, in stretta collaborazione tra l'Emittente e la controllata Vivenda Lavori, attraverso un modello di *business* che

aggrega l'attività di *out of home advertising* (OOH), svolta direttamente dall'Emittente e l'attività di *architecture*, interamente presidiata dalla controllata Vivenda Lavori.

Di seguito si fornisce una rappresentazione grafica di questo modello di *business*:



– **Identificazione della commessa**

L'ufficio commerciale dell'Emittente svolge, preliminarmente, un'attività di monitoraggio del mercato immobiliare al fine di individuare potenziali commesse da acquisire, concentrandosi sulla ricerca di edifici pubblici o privati di pregio che necessitano di restauro e verificando, al contempo, la *location* e la valenza delle facciate ai fini del loro sfruttamento pubblicitario. Avvia un'analisi preliminare basata su un attento studio fotografico prospettico di tutte le facciate dell'immobile di interesse e, parallelamente, elabora una simulazione grafica dell'impianto pubblicitario per una valutazione interna volta alla stima dei proventi attesi dalla vendita degli spazi pubblicitari.

Oltre all'attività di monitoraggio, l'ufficio commerciale dell'Emittente individua nuove commesse anche attraverso segnalazioni e richieste provenienti da terzi (amministratori condominiali, enti pubblici, architetti, ingegneri e privati cittadini) o tramite il sito *internet* del Gruppo.

– **Definizione dell'offerta**

Una volta identificata la commessa, l'ufficio tecnico di Vivenda Lavori, su richiesta dell'Emittente, elabora il progetto di restauro attraverso sopralluoghi ed analisi dettagliate dello *status* dell'immobile, stima i costi delle relative opere e formula all'Emittente una offerta economica interna. All'esito dello studio di fattibilità del progetto, sia sul piano tecnico che sul piano economico, viene predisposta, a cura dell'Emittente, l'offerta definitiva da proporre al cliente. Sul piano economico, detta proposta prevede generalmente la copertura totale dei costi di restauro attraverso i proventi ricavati dalla vendita degli spazi pubblicitari.

Le offerte possono essere di tre diverse tipologie:

- offerte verso pubbliche amministrazioni ai sensi dell'art. 134 del Nuovo Codice degli Appalti, finalizzate al restauro sponsorizzato di edifici pubblici, finanziato grazie a proventi privati provenienti dalla pubblicità OOH;
- offerte verso committenti privati, finalizzate all'esecuzione di restauri sponsorizzati di edifici e condomini, a costo zero per il committente;
- offerte aventi ad oggetto l'esclusivo sfruttamento delle facciate cieche di edifici per l'installazione di impianti pubblicitari fissi a tecnologia *led*.

– **Ottenimento permessi e vendita degli spazi pubblicitari**

Una volta accettata l'offerta da parte del committente, viene redatto e firmato un contratto diretto a disciplinare unitariamente tutte le attività connesse al restauro sponsorizzato, il quale è il più delle volte trilaterale, tra il committente, l'Emittente, che si occupa delle attività di OOH e la controllata Vivenda Lavori, che presiede le opere di restauro. Viceversa, nell'ipotesi di sponsorizzazione tecnica, il contratto è sempre bilaterale e viene concluso tra l'Emittente e l'ente pubblico, il quale affida, in questo caso, all'Emittente l'esecuzione di tutte le attività connesse al restauro sponsorizzato, incluse anche quelle riguardanti l'esecuzione delle opere. È l'Emittente, a sua volta, a concludere con

Vivenda Lavori il contratto di subappalto, in forza del quale attribuisce a quest'ultima il compito di realizzare le opere in questione e di gestire e coordinare tutte le imprese coinvolte.

Il Gruppo avvia l'iter burocratico per l'ottenimento di permessi, edili e pubblicitari, rilasciati dagli enti preposti e, una volta concluso l'iter burocratico, l'Emittente provvede alla vendita degli spazi pubblicitari per tutto il periodo di durata dei lavori di restauro sino al loro completamento.

– **Esecuzione dei lavori di restauro e fatturazione**

I lavori di restauro e ristrutturazione sono svolti da Vivenda Lavori, la quale, nella veste di *general contractor*, individua e coordina le imprese subappaltatrici alle quali affida, *inter alia*, l'allestimento del cantiere e l'esecuzione delle opere. Vivenda Lavori, per le opere di restauro, emette nei confronti del committente le relative fatture, il cui pagamento, a seconda della tipologia dell'offerta accettata dal committente e a fronte della concessione per usi pubblicitari delle facciate dell'edificio, è garantito dai ricavi provenienti dalla vendita degli spazi pubblicitari a cura dell'Emittente. In caso di sponsorizzazione tecnica, considerata la bilateralità del contratto, è l'Emittente ad emettere le relative fatture nei confronti dell'ente pubblico dal quale ha ricevuto il relativo incarico.

6.1.3.2 MODELLO DI BUSINESS: PUBBLICITÀ LEGALE E FINANZIARIA

L'Emittente fornisce, nella veste di unico interlocutore, servizi di pubblicità legale e finanziaria da effettuarsi su pubblicazioni istituzionali (GURI, GUUE, Ministero delle Infrastrutture e Mobilità Sostenibili, Osservatori Regionali e Bollettini Regionali) e su quotidiani a tiratura nazionale per conto di pubbliche amministrazioni, enti pubblici e committenti privati.

In considerazione delle modifiche introdotte dal Nuovo Codice degli Appalti in tema di pubblicità legale volte a consolidare la digitalizzazione in ambito di pubblica amministrazione, a far tempo dal 1° gennaio 2024 grava sulle stazioni appaltanti l'onere di provvedere direttamente alla pubblicazione di tutte le comunicazioni connesse all'intero ciclo delle gare di appalto indette. Pertanto, il Gruppo porterà a termine gli adempimenti correlati agli incarichi ricevuti per le gare indette entro il 31 dicembre 2023 e continuerà a svolgere tale attività a favore di enti non assoggettati al rispetto del Nuovo Codice degli Appalti e di società private.

Di seguito si fornisce una descrizione del modello di *business* adottato per la gestione di questa linea di servizio:



– **Identificazione della commessa**

L'Emittente individua i potenziali clienti, interessati ai servizi di pubblicazione, mediante un approccio proattivo, attraverso contatti telefonici, presentazioni personalizzate e utilizzo di apposite strategie di *marketing*.

– **Definizione dell'offerta**

Una volta individuata la commessa, l'ufficio commerciale, con l'ausilio dell'ufficio tecnico, elabora un'offerta dettagliata. Il processo di definizione dell'offerta coinvolge un'analisi della normativa di riferimento, un'attenta valutazione delle esigenze del cliente nonché la proposta di soluzioni personalizzate.

Per quanto riguarda le pubblicazioni sulla GURI, ai fini della definizione dell'offerta economica, l'Emittente applica le tariffe ufficiali vigenti, con una maggiorazione per l'eventuale elaborazione del testo. Per quanto riguarda le pubblicazioni sui quotidiani, ai fini della definizione della offerta economica, l'Emittente si basa su diversi elementi di valutazione, quali lo storico dei prezzi applicati al cliente in commesse precedenti, i prezzi applicati da altri *competitor* per attività analoghe e l'interesse dell'Emittente a consolidare il rapporto con il cliente. Grazie alla combinazione di questi parametri, l'Emittente è in grado di formulare offerte concorrenziali e in linea con le evoluzioni del mercato.

– **Controllo ed elaborazione dei testi**

Ricevuto l'incarico, l'ufficio tecnico dell'Emittente, in sinergia con l'ufficio grafico, provvede ad impostare e rielaborare il testo della comunicazione da pubblicare nel rispetto delle regole editoriali e tipografiche e degli *standard* normativi applicabili.

– **Pubblicazione e fatturazione**

L'ufficio tecnico sovrintende all'intero processo di pubblicazione, all'esito del quale l'ufficio amministrativo emette la fattura al cliente e finalizza, con l'invio del giustificativo di pubblicazione, il ciclo del servizio offerto.

6.1.3.3 MODELLO DI *BUSINESS*: IMMOBILIARE

Il ramo immobiliare, sebbene non costituisca un'attività rientrante nel *core business* del Gruppo, rappresenta una linea di servizio ricorrente nel corso degli anni e che è inclusa, comunque, nelle linee strategiche del Gruppo.

Il Gruppo, sfruttando sinergicamente anche le altre linee di servizio e, in particolare l'attività di OOH e quella dell'*architecture*, riesce a gestire, in forma integrata, tutte le fasi dell'attività immobiliare, il cui obiettivo finale è quello di offrire soluzioni abitative di pregio, nell'ambito di progetti di riqualificazione e restauro di edifici ad elevato valore storico-artistico e culturale, di cui viene mantenuta l'integrità architettonica.

Di seguito si fornisce una descrizione del modello di *business* adottato per la gestione di questa linea di servizio:



– **Selezione delle opportunità**

Il Gruppo procede ad effettuare ricerche sulle opportunità che offre il mercato immobiliare, finalizzate, nello specifico, alla individuazione e acquisto di immobili ed edifici residenziali di pregio storico-artistico e culturale, che necessitano di opere di riqualificazione e restauro di alto livello.

– **Definizione del progetto**

Una volta acquisita la proprietà del bene, il Gruppo provvede ad elaborare il progetto ed acquisire tutti i permessi e le autorizzazioni necessarie per la sua esecuzione nel rispetto degli *standard* di qualità e di mercato, nonché a sviluppare un piano dettagliato degli interventi di restauro e costruzione, mirato, da un lato, a preservare la valenza storico-artistica o culturale dell'immobile e, allo stesso tempo, ad adeguarlo alle più moderne esigenze residenziali.

– **Esecuzione delle opere**

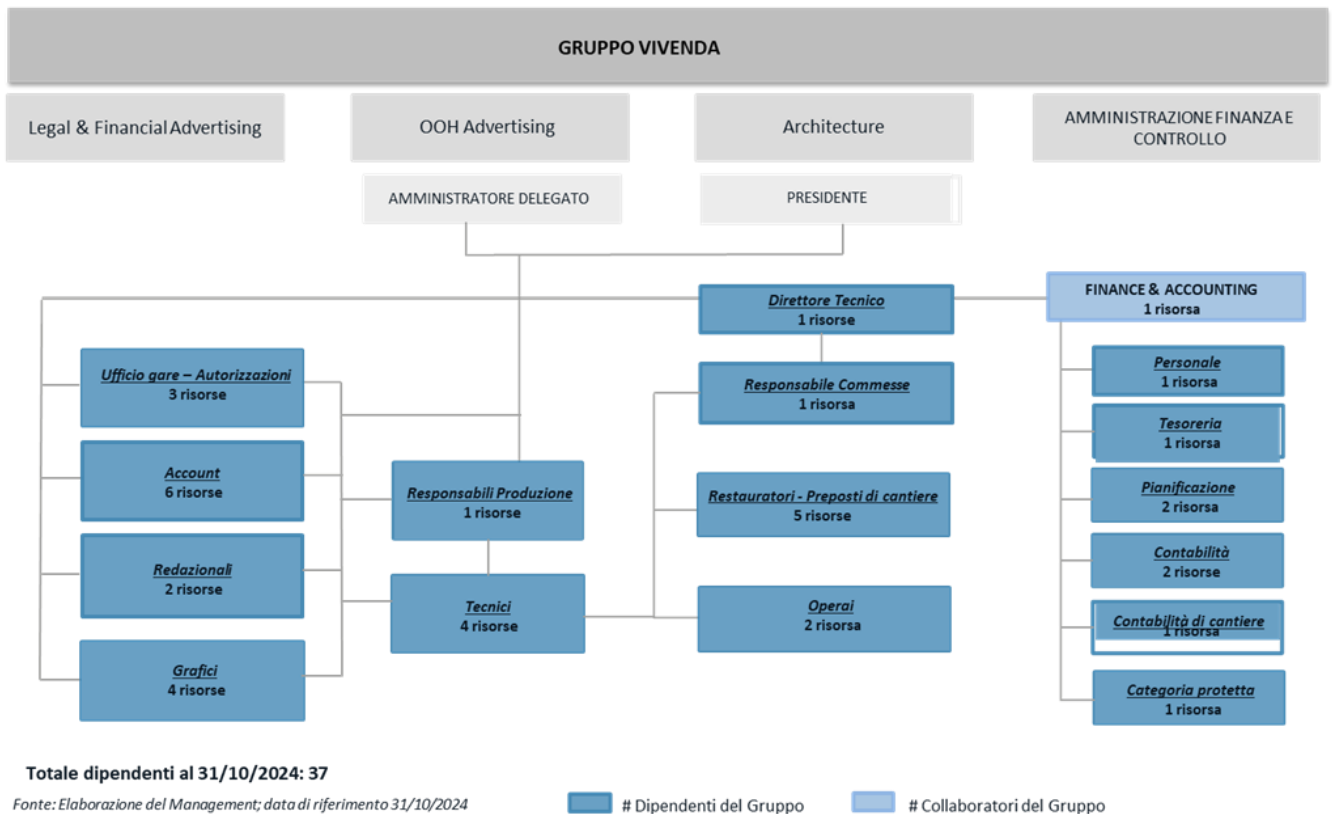
Il Gruppo affida l'esecuzione delle opere in appalto ad imprese preventivamente selezionate, in possesso delle competenze e risorse necessarie per realizzare il progetto elaborato dal Gruppo, preservando l'integrità dell'immobile e aumentandone il valore commerciale.

– **Vendita dell'immobile**

Il Gruppo, una volta completate le opere, si attiva per la vendita a terzi dell'immobile restaurato e/o delle singole unità immobiliari declinate nel progetto, massimizzando il valore aggiunto dato dal progetto di riqualificazione e restauro posto in esecuzione.

6.1.4 STRUTTURA ORGANIZZATIVA DEL GRUPPO VIVENDA

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo impiega complessivamente numero 37 risorse tra dipendenti e collaboratori. Di seguito si fornisce una rappresentazione grafica dell'organigramma operativo del Gruppo Vivenda, attraverso il quale vengono gestite tutte le attività relative alle linee di servizio svolte dall'Emittente e dalle società controllate incluse nel perimetro di consolidamento:



6.1.5 PRINCIPALI FATTORI CHIAVE E SWOT ANALYSIS

L'Emittente ritiene che i principali punti di forza e di debolezza, le opportunità e le minacce, che caratterizzano il Gruppo Vivenda siano i seguenti.

In particolare, il Gruppo Vivenda ritiene che i **punti di forza**, che maggiormente connotano la sua posizione competitiva attuale e il suo potenziale di crescita, siano identificabili nei seguenti fattori:

- **diversificazione dei servizi:** il Gruppo Vivenda ha diversificato il proprio *business* attraverso l'offerta di più servizi; in particolare, il Gruppo opera tramite quattro linee di servizio, tra loro fortemente integrate e interconnesse: è attivo nel settore delle pubblicità OOH (gestione e vendita di spazi pubblicitari di grandi dimensioni) e opera, in forma integrata e verticale, nel settore dell'*architecture* (restauri sponsorizzati) e nel settore immobiliare (riqualificazione,

restauro e realizzazione di immobili di pregio, miglioramento sismico ed efficientamento energetico) nonché nel settore della pubblicità legale e finanziaria;

(i) con riferimento ai servizi di pubblicità OOH e *architecture*:

- **unico gestore integrato nel settore del restauro sponsorizzato:** il Gruppo Vivenda, attraverso l'integrazione delle attività dell'Emittente con le attività della controllata Vivenda Lavori, è *leader* in Italia nel settore del restauro sponsorizzato, in grado di gestirne in forma integrata e verticale, tutte le fasi, a partire dallo studio di fattibilità del progetto di restauro, dal reperimento delle risorse economiche attraverso la vendita degli spazi pubblicitari, dall'ottenimento delle autorizzazioni amministrative necessarie e sino all'esecuzione e completamento delle opere di restauro, avvalendosi dell'ausilio di imprese subappaltatrici con le quali il Gruppo ha instaurato, nel tempo, rapporti consolidati;
- **modello di restauro sponsorizzato "chiavi in mano" a costo zero:** il Gruppo Vivenda, attraverso l'integrazione delle diverse linee di servizio, ha adottato un modello di *business* unico nel settore del restauro sponsorizzato grazie al quale è in grado di offrire ai clienti (proprietari di edifici e/o condomini) un servizio di restauro "chiavi in mano" a costo zero in quanto finanziato integralmente dai proventi generati dall'attività di OOH, agendo come unico interlocutore;
- **sostenibilità ambientale:** il Gruppo Vivenda, particolarmente attento ai temi della sostenibilità ambientale, grazie ad un accordo concluso con la società produttrice, utilizza, talvolta anche mediante una tecnica di vaporizzazione sui teli, la pittura ecologica ed ecosostenibile denominata AIRLITE;
- **internazionalizzazione ed esportabilità del *business*:** il Gruppo Vivenda si caratterizza per aver adottato un modello di *business* replicabile nei mercati esteri sia nell'ambito dell'Unione Europea, attraverso collaborazioni strategiche con enti istituzionali (Camera di Commercio italo-belga), sia nel mercato medio-orientale: nel 2023, il Gruppo Vivenda ha costituito Vivenda GCC FZE, con sede legale a Dubai, mediante la quale intende, da un lato, esportare l'attività dei restauri sponsorizzati nel mercato medio-orientale, ove la crescita del mercato immobiliare va di pari passo con la domanda di restauro dei grattacieli e la protezione del paesaggio urbano, e, dall'altro, sviluppare corsi di alta formazione finalizzati all'apprendimento delle tecniche di restauro;
- **consolidati rapporti con una primaria società concessionaria di pubblicità:** il Gruppo vanta un consolidato rapporto di *partnership* con una società concessionaria di pubblicità *leader* nel settore pubblicitario grazie al quale ha potuto svolgere attività di OOH per *brand* di fama internazionale;
- **forte *expertise del management*:** il Gruppo Vivenda, attiva nel settore del restauro sponsorizzato, opera attraverso un *management* che, nel corso del tempo, ha maturato una forte *expertise* in questo settore grazie ad un *track record* ventennale nell'ambito della tutela del patrimonio culturale, architettonico e artistico di proprietà pubblica, privata ed ecclesiastica;
- **flessibilità organizzativa:** il Gruppo Vivenda si avvale di una rete consolidata di imprese subappaltatrici qualificate, che gli consente di assorbire volumi di lavoro crescenti senza rinunciare alla qualità dei servizi;

(ii) con riferimento al servizio di pubblicità legale e finanziaria:

- **unico interlocutore nel settore della pubblicità legale e finanziaria:** l'Emittente, attraverso la sua struttura interna, che integra sinergicamente i reparti commerciale, tecnico e grafico ed è coadiuvata dalla collaborazione di importanti studi legali nazionali, si pone nei confronti dei

clienti quale unico interlocutore nell'espletamento di tutti gli adempimenti connessi alla pubblicazione di comunicazioni su testate istituzionali e quotidiani nazionali, garantendo la conformità agli *standard* normativi ed editoriali e la celerità del servizio offerto;

- **capacità di adattamento e ricerca e sviluppo di strumenti tecnologici avanzati:** l'Emittente possiede una elevata capacità di adattamento alle evoluzioni di questo settore e investe costantemente nella ricerca e sviluppo di strumenti tecnologici avanzati per migliorare l'offerta dei servizi di pubblicità legale e finanziaria e far fronte anche ai recenti cambiamenti normativi introdotti con il Nuovo Codice degli Appalti;
- **customer care accurato e costante e competenza del personale:** l'Emittente, grazie all'efficienza della sua struttura interna e alla competenza del personale, è in grado di offrire ai propri clienti una rapida gestione di tutte le richieste di pubblicazione, nel rispetto delle regole editoriali e tipografiche e degli *standard* normativi applicabili;
- **fidelizzazione e ampia diversificazione dei clienti:** l'Emittente, grazie all'efficienza e rapidità dei servizi offerti in questo settore, vanta un ampio e diversificato portafoglio clienti, del settore pubblico e privato, con i quali ha instaurato rapporti altamente fidelizzati.

Per quanto concerne i **punti di debolezza**, che caratterizzano il Gruppo Vivenda, si segnalano i seguenti:

(i) con riferimento ai servizi di pubblicità OOH e *architecture*:

- **concentrazione geografica:** il Gruppo Vivenda è attivo principalmente nella Regione Lazio e, in particolare, nella città di Roma e, per ampliare il proprio raggio di attività, intende espandersi in altri territori nazionali e mercati esteri;
- **scarso utilizzo dei mezzi di comunicazione *social*:** il Gruppo Vivenda, per sostenere il proprio percorso di crescita, necessita di implementare la promozione pubblicitaria dei servizi offerti sui canali *social* e, più in generale, la promozione attraverso canali digitali;

(ii) con riferimento al servizio di pubblicità legale e finanziaria:

- **scarsa diversificazione dei servizi offerti:** l'Emittente si è prevalentemente concentrata sui servizi di pubblicità legale e finanziaria rivolti alle pubbliche amministrazioni e/o enti assimilati e necessita, anche alla luce delle novità legislative introdotte dal Nuovo Codice degli Appalti in tema di pubblicazione delle gare pubbliche, di implementare i servizi di pubblicità verso società e/o altri enti non assoggettati alla disciplina del Nuovo Codice degli Appalti e, forte della propria *expertise* e dei rapporti consolidati negli anni con i clienti pubblici, di affiancare, ai servizi tradizionalmente erogati, nuovi servizi in ambito di consulenza e assistenza nei processi di digitalizzazione delle pubbliche amministrazioni e/o enti assimilati.

Tra le principali **opportunità** che caratterizzano i settori nei quali opera il Gruppo Vivenda si segnalano le seguenti:

(i) con riferimento ai servizi di pubblicità OOH e *architecture*:

- **domanda crescente della pubblicità OOH:** il mercato della pubblicità OOH, negli ultimi anni, ha registrato una crescita significativa degli investimenti e si prevede che la spesa a tendere in questo mercato continuerà ad aumentare, raggiungendo, in Italia, 265,90 milioni di Euro nel 2024, di cui 148,40 milioni di Euro destinati al mercato della pubblicità OOH in forma digitale, previsto in crescita, seppur moderata, rispetto al canale della pubblicità OOH in forma tradizionale, il cui andamento si prevede costante (*Fonte: Nielsen, febbraio 2024; Statista Market Insights*); il Gruppo Vivenda, pertanto, intende concentrarsi su questa linea di servizio sfruttando

al massimo le opportunità che si presenteranno; anche negli Emirati Arabi Uniti gli investimenti nella pubblicità OOH sono previsti in crescita: si prevede, infatti, che la spesa pubblicitaria nel mercato della pubblicità OOH raggiungerà 129,39 milioni di euro a fine 2024, con un volume di mercato di 104,40 milioni di euro destinati alla pubblicità OOH in forma tradizionale (*Fonte: Statista Market Insights*);

- **espansione geografica:** il Gruppo Vivenda ha adottato un modello di *business* aggregato e verticale, attraverso l'integrazione delle attività delle sue società e tale modello presenta le caratteristiche di esportabilità e replicabilità al di fuori del mercato geografico attualmente presidiato ed intende, in tal modo, espandersi in altri territori nazionali ancora non presidiati e nei mercati esteri e, in particolare, nei Paesi dell'Unione Europea e del Medio Oriente;
- **domanda crescente di soluzioni sostenibili:** le tematiche correlate alla sostenibilità ambientale e al risparmio energetico sono state poste, negli ultimi tempi, al centro dei dibattiti a livello politico e sociale, facendo aumentare la domanda di soluzioni ambientalmente sostenibili; il Gruppo Vivenda, attento a queste tematiche, utilizza la pittura ecologica ed ecosostenibile AIRLITE, ed intende implementare l'utilizzo di tali materiali nel rispetto di questi valori e, comunque, al fine di riscontrare tale domanda;

(ii) con riferimento al servizio di pubblicità legale e finanziaria:

- **diversificazione dei servizi:** le modifiche introdotte dal Nuovo Codice degli Appalti in tema di pubblicità legale, hanno incentivato l'Emittente a diversificare i servizi offerti, estendendoli a quelli della consulenza e della formazione, allo scopo di sopperire alle carenze interne alle pubbliche amministrazioni e/o enti assimilati per supportarli nei processi di digitalizzazione sia sotto il profilo operativo sia sotto quello formativo, instaurando rapporti di durata pluriennale;
- **rapporti consolidati con i clienti pubblici:** l'Emittente, vantando un ampio portafoglio di clienti pubblici con i quali ha stretto rapporti consolidati, ritiene di poter incrementare la vendita dei nuovi servizi ai medesimi, facendo leva sulle competenze dimostrate da Vivenda e sulla fiducia acquisita dai clienti nel corso del tempo.

Tra le principali **minacce** che caratterizzano i settori nei quali opera il Gruppo Vivenda si segnalano le seguenti:

(i) con riferimento ai servizi di pubblicità OOH e *architecture*:

- **concorrenza dei competitor:** nel settore della pubblicità OOH, sono attivi diversi *competitor*, che operano nella stessa area geografica presidiata dal Gruppo Vivenda e non solo e, pertanto, in tal contesto è ipotizzabile un rafforzamento delle attività di questi operatori; tuttavia, occorre segnalare che il Gruppo Vivenda è l'unica realtà aziendale attiva nel settore del restauro sponsorizzato in Italia, aggregando verticalmente, le attività di pubblicità OOH con le attività di *architecture*;
- **riduzioni del budget pubblicitario:** il *budget* delle società destinato agli investimenti pubblicitari negli ultimi anni è andato diminuendo con riflessi sulla domanda; tuttavia, il mercato della pubblicità ha registrato dal 2023 una crescita che si prevede in aumento nei prossimi anni;
- **avanzamento tecnologico:** il Gruppo Vivenda, nei settori in cui opera, è esposto al rischio di non stare al passo con l'avanzamento tecnologico e/o di dover sostenere maggiori costi con riflessi sui margini di guadagno attesi;
- **servizio rivolto prevalentemente a *big spender*:** la pubblicità OOH è una forma promozionale utilizzata prevalentemente da società di grandi dimensioni con capacità di investimento nel

settore pubblicitario superiori alla maggior parte delle società di piccole-medie dimensioni, il che comporta, tuttavia, che l'offerta di questi servizi si possa rivolgere ad un numero più circoscritto di *sponsor*;




(ii) con riferimento al servizio di pubblicità legale e finanziaria:

- **modifiche normative:** le modifiche introdotte dal Nuovo Codice degli Appalti in tema di pubblicità legale, che hanno devoluto interamente alle pubbliche amministrazioni e/o enti assimilati tali adempimenti, comporteranno una inevitabile contrazione di questo settore, che Vivenda, tuttavia, intende compensare attraverso l'introduzione di servizi complementari, in termini di consulenza e formazione, da offrire ai clienti pubblici;
- **concorrenza dei competitor:** in questo settore operano diversi *competitor*, che, parimenti a Vivenda, hanno attivato nuovi servizi di analoga natura a favore dei clienti pubblici; tuttavia, questa concorrenza può trovare argine nel livello di fidelizzazione dei clienti di Vivenda.




6.1.5.1 CERTIFICAZIONI ISO E ATTESTAZIONI SOA

Il Gruppo Vivenda possiede numerose certificazioni che attestano la qualità dei servizi offerti.

In particolare, nel settore della pubblicità OOH, l'Emittente possiede le seguenti certificazioni:

	<p>Lo standard ISO14001 applicato nell'ambito del Sistema di Gestione Ambientale prevede la definizione dei requisiti più rilevanti per controllare e monitorare gli aspetti ambientali individuati nella politica aziendale.</p>
	<p>La certificazione per la sicurezza, ottenuta a seguito dell'adozione dello standard ISO45001, rappresenta uno strumento efficace per valutare meglio e ottimizzare la gestione dei rischi per la salute e la sicurezza dei lavoratori, per assicurare la piena conformità alla legislazione di volta in volta vigente e per perseguire il costante miglioramento delle prestazioni dell'Emittente, ponendo particolare attenzione al contesto nel quale la stessa opera ed ai suoi interlocutori.</p>
	<p>La certificazione della qualità consente, attraverso l'applicazione dello standard ISO9001, di adottare un approccio sistematico nella gestione dei processi aziendali in grado di soddisfare le esigenze della clientela e garantirne la soddisfazione, oltre che assicurare i migliori strumenti per aggiudicarsi nuove opportunità e misurare il progresso funzionale ad un miglioramento del rendimento.</p>

Nel settore dei restauri sponsorizzati e dei restauri conservativi, la Vivenda Lavori, in parziale analogia con l'Emittente, possiede le seguenti certificazioni:

	<p>La certificazione per la sicurezza, ottenuta a seguito dell'adozione dello standard ISO45001, rappresenta uno strumento efficace per valutare meglio e ottimizzare la gestione dei rischi per la salute e la sicurezza dei lavoratori, per assicurare la piena conformità alla legislazione di volta in volta vigente e per perseguire il costante miglioramento delle prestazioni della Vivenda Lavori, ponendo particolare attenzione al contesto nel quale lo stesso opera ed ai suoi interlocutori.</p>
	<p>Lo standard ISO14001 applicato nell'ambito del Sistema di Gestione Ambientale prevede la definizione dei requisiti più rilevanti per controllare e monitorare gli aspetti ambientali individuati nella politica aziendale.</p>
	<p>La certificazione della qualità consente, attraverso l'applicazione dello standard ISO9001, di adottare un approccio sistematico nella gestione dei processi aziendali in grado di soddisfare le esigenze della clientela e garantirne la soddisfazione, oltre che assicurare i migliori strumenti per aggiudicarsi nuove opportunità e misurare il progresso funzionale ad un miglioramento del rendimento.</p>

Inoltre, Vivenda Lavori, operando anche nel settore degli appalti pubblici, vanta il possesso di tre certificazioni SOA, che attestano la sussistenza dei requisiti necessari alla partecipazione a gare pubbliche per gli importi e nei settori indicati nella tabella sottostante:

Categoria	Classifica	Importo	Descrizione
OG1	I	€ 258.000	Edifici civili e industriali
OG2	III	€ 1.033.000	Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela
OS2A	I	€ 258.000	Superfici decorate di beni immobili del patrimonio culturale e beni culturali mobili di interesse storico, artistico, archeologico ed etnoantropologico

6.1.6 PRINCIPALI CLIENTI DEL GRUPPO

6.1.6.1 PRINCIPALI CLIENTI DELL'EMITTENTE

Come risulta dalla tabella sottostante, l'analisi dei primi 10 clienti dell'Emittente, ordinati in modo decrescente in base al fatturato relativo agli esercizi 2021, 2022 e 2023, mostra un'incidenza degli stessi sul totale del fatturato dell'Emittente pari a circa il 54% nell'esercizio 2021, a circa il 58% nell'esercizio 2022 e a circa il 45% nell'esercizio 2023, mostrando quindi un elevato livello di fidelizzazione della clientela. Con riferimento al primo cliente dell'Emittente, il quale opera nel settore della pubblicità OOH e rappresenta un cliente storico dell'Emittente, si rileva un'incidenza sul fatturato totale dell'Emittente pari al 48,20% nell'esercizio 2021, al 44,53% nell'esercizio 2022 e al 35,84% nell'esercizio 2023. Il restante fatturato è parcellizzato su una vasta platea diversificata di clienti.

Vivenda											
		FY2021				FY2022				FY2023	
Cliente	Attività	(€/000)	%	Cliente	Attività	(€/000)	%	Cliente	Attività	(€/000)	%
1°	Pubblicità OOH*	4.071	48,20%	1°	Pubblicità OOH*	4.889	44,53%	1°	Pubblicità OOH*	4.768	35,84%
2°	Amministrazione Pubblica	107	1,26%	2°	Servizi Pubblici	429	3,91%	2°	Pubblicità OOH	450	3,38%
3°	Servizi Pubblici	90	1,06%	3°	Pubblicità OOH	254	2,32%	3°	Pubblicità OOH	125	0,94%
4°	Amministrazione Pubblica	87	1,03%	4°	Amministrazione Pubblica	190	1,73%	4°	Servizi Pubblici	122	0,92%
5°	Servizi Pubblici	43	0,51%	5°	Amministrazione Pubblica	154	1,40%	5°	Amministrazione Pubblica	113	0,85%
6°	Amministrazione Pubblica	39	0,46%	6°	Amministrazione Pubblica	139	1,26%	6°	Amministrazione Pubblica	111	0,83%
7°	Amministrazione Pubblica	38	0,45%	7°	Telecomunicazioni	75	0,68%	7°	Ente Ecclesiastico	107	0,81%
8°	Farmaceutica	37	0,44%	8°	Amministrazione Pubblica	74	0,68%	8°	Amministrazione Pubblica	101	0,76%
9°	Farmaceutica	37	0,44%	9°	Costruzioni	56	0,51%	9°	Amministrazione Pubblica	79	0,59%
10°	Farmaceutica	31	0,37%	10°	Amministrazione Pubblica	55	0,50%	10°	Amministrazione Pubblica	61	0,46%
Altri		3.866	45,76%	Altri		4.664	42,48%	Altri		7.267	54,62%
Totale		8.447	100,00%	Totale		10.979	100,00%	Totale		13.304	100,00%

* Partner strategico per la gestione di parte del portafoglio e primo cliente per effetto di accordi di fatturazione

Fonte: Elaborazione del Management

6.1.6.2 PRINCIPALI CLIENTI DI VIVENDA LAVORI

Come risulta dalla tabella sottostante, l'analisi dei primi 10 clienti di Vivenda Lavori, ordinati in modo decrescente, mostra un'incidenza degli stessi sul totale fatturato al 31 dicembre 2023 pari a circa il 62%, in linea con il dato dell'esercizio 2022 che mostra un'incidenza pari a circa il 60% e in controtendenza con i dati relativi all'esercizio 2021, in cui l'incidenza percentuale del fatturato dei primi 10 clienti era ben superiore e pari a circa l'88%. In altre parole, si è andata consolidando una maggiore diversificazione della clientela di Vivenda Lavori, circostanza questa attestata dal fatto che l'incidenza percentuale del fatturato generato da clienti non rientranti fra i primi 10 clienti di Vivenda Lavori ed identificati con la voce "Altri" è passata dal 12,01% dell'esercizio 2021 al 37,96% dell'esercizio 2023.

Con riferimento al primo cliente, si rileva un'incidenza sul fatturato totale di Vivenda Lavori pari al 40,38% nell'esercizio 2023, in aumento rispetto al dato storico, per effetto delle operazioni straordinarie connesse al *Superbonus*. Si segnala, infine, che i principali clienti di Vivenda Lavori operano nei servizi pubblici e sono rappresentati dai fondi immobiliari.

Vivenda Lavori

FY2021		%		FY2022		%		FY2023		%	
Cliente	Attività	(€/'000)		Cliente	Attività	(€/'000)		Cliente	Attività	(€/'000)	
1°	Servizi Pubblici*	886	20,60%	1°	Servizi Pubblici*	1.224	22,18%	1°	Servizi Pubblici*	3.657	40,38%
2°	Condominio	722	16,78%	2°	Servizi Pubblici	695	12,59%	2°	Fondo Immobiliare	739	8,15%
3°	Fondo Immobiliare	563	13,08%	3°	Fondo Immobiliare	434	7,87%	3°	Servizi Pubblici	264	2,91%
4°	Condominio	442	10,26%	4°	Condominio	228	4,13%	4°	Condominio	264	2,91%
5°	Ente Ecclesiastico	428	9,95%	5°	Condominio	197	3,57%	5°	Condominio	219	2,42%
6°	Ente Ecclesiastico	364	8,45%	6°	Ente Ecclesiastico	140	2,53%	6°	Condominio	173	1,91%
7°	Ente Ecclesiastico	155	3,60%	7°	Ente Ecclesiastico	132	2,39%	7°	Ente Ecclesiastico	97	1,07%
8°	Condominio	103	2,40%	8°	Condominio	118	2,13%	8°	Condominio	76	0,84%
9°	Condominio	68	1,58%	9°	Condominio	82	1,48%	9°	Condominio	73	0,81%
10°	Condominio	56	1,29%	10°	Condominio	56	1,01%	10°	Condominio	58	0,64%
Altri		517	12,01%	Altri		2.214	40,12%	Altri		3.439	37,96%
Totale		4.304	100,00%	Totale		5.518	100,00%	Totale		9.059	100,00%

* Primo cliente per effetto delle operazioni straordinarie del Superbonus

Fonte: Elaborazione del Management

6.1.7 PRINCIPALI FORNITORI DEL GRUPPO

6.1.7.1 PRINCIPALI FORNITORI DELL'EMITTENTE

L'incidenza dei primi 10 fornitori dell'Emittente risulta inferiore rispetto a quella dei clienti dell'Emittente: circa il 25% nel 2021, 28% nel 2022 e 26% nel 2023. Questo andamento segnala la capacità dell'Emittente di selezionare accuratamente i propri fornitori, non dipendendo strategicamente da nessuno di essi, grazie anche alla diversificazione del *business*, che consente di poter approvvigionarsi da differenti fonti, mantenendo in questo modo un buon potere contrattuale nei loro confronti. I principali fornitori operano nel settore dei servizi di stampa e nell'editoria.

Vivenda

FY2021		%		FY2022		%		FY2023		%	
Fornitore	Attività	(€/'000)		Fornitore	Attività	(€/'000)		Fornitore	Attività	(€/'000)	
1°	Servizi di Stampa	1.018	12,09%	1°	Servizi di Stampa	1.055	9,72%	1°	Servizi di Stampa	982	7,41%
2°	Fornitura Led	205	2,44%	2°	Fornitura Led	436	4,02%	2°	Pubblicità OOH	824	6,22%
3°	Costruzioni	164	1,94%	3°	Fornitura Ponteggi	330	3,05%	3°	Fornitura Ponteggi	276	2,09%
4°	Fornitura Ponteggi	142	1,69%	4°	Pubblicità OOH	279	2,58%	4°	Costruzioni	250	1,89%
5°	Editoria	102	1,21%	5°	Servizi di stampa	209	1,93%	5°	Costruzioni	239	1,81%
6°	Servizi di stampa	98	1,17%	6°	Pubblicità OOH	200	1,84%	6°	Servizi di stampa	212	1,60%
7°	Pubblicità OOH	93	1,11%	7°	Costruzioni	195	1,80%	7°	Fornitura Led	176	1,33%
8°	Editoria	93	1,10%	8°	Editoria	160	1,47%	8°	Editoria	151	1,14%
9°	Monitoraggio e Assistenza Led	90	1,07%	9°	Editoria	118	1,09%	9°	Editoria	143	1,08%
10°	Editoria	89	1,06%	10°	Editoria	109	1,00%	10°	Fondo di Investimento	140	1,06%
Altri		6.329	75,13%	Altri		7.758	71,51%	Altri		9.847	74,36%
Totale*		8.424	100,00%	Totale*		10.849	100,00%	Totale*		13.243	100,00%

* Totale gestionale principalmente riferito a costi delle materie prime, sussidiarie e di merci, costi per servizi, costi per godimento beni di terzi e oneri diversi di gestione

Fonte: Elaborazione del Management

6.1.7.2 PRINCIPALI FORNITORI DI VIVENDA LAVORI

L'incidenza dei primi 10 fornitori di Vivenda Lavori è inferiore rispetto a quella dei clienti della suddetta società, con i primi 4 fornitori della lista che incidono, sul totale del fatturato per ciascun esercizio, per circa il 31% nel 2021, il 20% nel 2022 e il 14% considerando i dati al 31 dicembre 2023. Questo andamento segnala la capacità di Vivenda Lavori di selezionare accuratamente i propri fornitori, non dipendendo strategicamente da nessuno di essi, grazie anche alla presenza di numerosi attori che svolgono attività simili, che consente di poter approvvigionarsi da differenti fonti, mantenendo in questo modo un buon potere contrattuale nei loro confronti. Data la natura delle attività della Vivenda Lavori, i principali fornitori operano nel settore dell'edilizia, delle costruzioni e della fornitura di ponteggi.

Vivenda Lavori											
		FY2021				FY2022				FY2023	
Fornitore	Attività	(€/000)	%	Fornitore	Attività	(€/000)	%	Fornitore	Attività	(€/000)	%
1°	Costruzioni	709	16,84%	1°	Edilizia	466	8,35%	1°	Fornitura Ponteggi	343	3,92%
2°	Costruzioni	229	5,45%	2°	Costruzioni	261	4,68%	2°	Edilizia	307	3,50%
3°	Edilizia	199	4,72%	3°	Fornitura Ponteggi	216	3,87%	3°	Costruzioni	290	3,31%
4°	Edilizia	156	3,70%	4°	Edilizia	188	3,37%	4°	Costruzioni	251	2,86%
5°	Edilizia	136	3,24%	5°	Servizi Pubblici	175	3,13%	5°	Edilizia	232	2,64%
6°	Fornitura Ponteggi	112	2,66%	6°	Costruzioni	138	2,46%	6°	Edilizia	146	1,66%
7°	Edilizia	100	2,39%	7°	Edilizia	80	1,43%	7°	Costruzioni	63	0,72%
8°	Edilizia	77	1,82%	8°	Logistica	70	1,26%	8°	Edilizia	39	0,44%
9°	Edilizia	76	1,81%	9°	Costruzioni	55	0,99%	9°	Edilizia	37	0,42%
10°	Servizi Pubblici	73	1,74%	10°	Edilizia	45	0,81%	10°	Edilizia	34	0,39%
Altri		2.341	55,63%	Altri		3.887	69,64%	Altri		7.025	80,14%
Totale*		4.208	100,00%	Totale*		5.582	100,00%	Totale*		8.765	100,00%

* Totale gestionale principalmente riferito a costi delle materie prime, sussidiarie e di merci, costi per servizi, costi per godimento beni di terzi e oneri diversi di gestione

Fonte: Elaborazione del Management

6.2 PRINCIPALI MERCATI









Il presente Paragrafo illustra l'andamento e le dinamiche del mercato della pubblicità OOH in cui opera prevalentemente il Gruppo.

Le informazioni e i dati, relativi alle dimensioni del mercato della pubblicità OOH e alle tendenze previste, fanno riferimento sia a stime elaborate dal *management* dell'Emittente, sia a fonti esterne, debitamente indicate nella successiva analisi.

6.2.1 IL MERCATO PUBBLICITARIO IN ITALIA

Il mercato italiano degli investimenti pubblicitari ha registrato, a fine 2023, un aumento complessivo del 2,6% rispetto al precedente anno 2022, con una raccolta totale pari a circa 9,2 miliardi di Euro. La tabella sottostante registra una crescita di questo mercato pari all'1,9%, anche al netto degli investimenti pubblicitari via *internet*.

STIMA DEL MERCATO PUBBLICITARIO

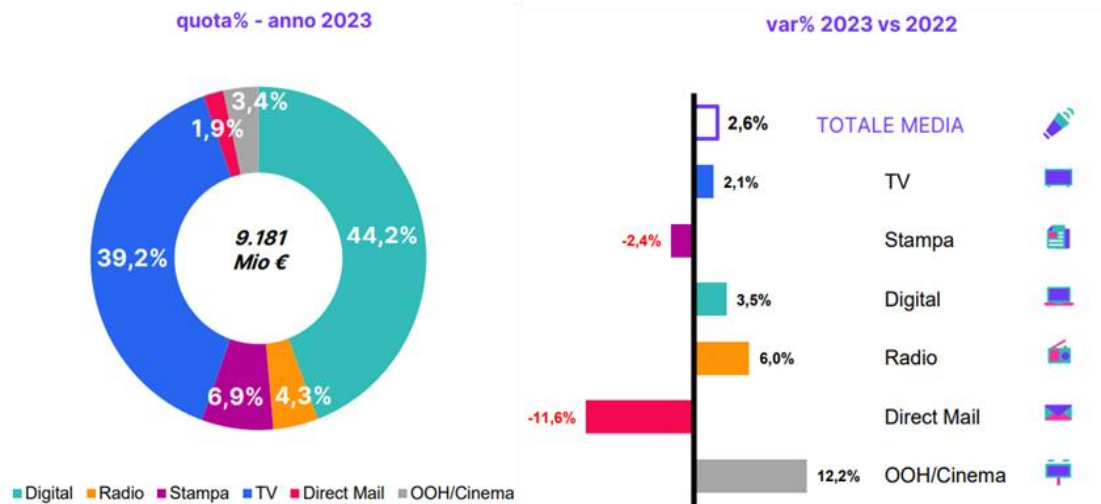
Dati netti in migliaia di euro		Gen./Dic.2022	Gen./Dic.2023	Var.%
TOTALE PUBBLICITÀ (con stima Digital OTT + altri)		8.952.253	9.180.538	2,6
TOTALE PUBBLICITÀ		5.523.764	5.626.833	1,9
	Quotidiani ¹	438.179	420.592	-4,0
	Periodici ¹	211.107	212.789	0,8
	TV ²	3.526.831	3.600.928	2,1
	Radio ³	376.584	399.086	6,0
	Digital	3.924.122	4.061.233	3,5
	Out of home ⁵	255.634	285.103	11,5
	Go TV	11.422	13.448	17,7
	Cinema	9.554	11.699	22,5
	Direct mail	198.820	175.659	-11,6

Fonte: Nilsen, Febbraio 2024

I grafici sottostanti riportano due dati significativi: (i) l'incidenza percentuale degli investimenti pubblicitari sui differenti mezzi di comunicazione relativamente all'anno 2023 e (ii) l'andamento degli investimenti pubblicitari effettuati nel 2023 in rapporto all'anno 2022:

- il *digital* conferma la propria *leadership* con una quota del 44,2% del mercato pubblicitario e una crescita del +3,5% rispetto al 2022;
- segue la TV con una quota del 39,2% del mercato pubblicitario e una crescita del +2,1% rispetto al 2022;
- in decrescita, rispetto al 2022, la stampa (-2,4%) con una quota del 6,9% del mercato pubblicitario e il *direct mail* (-11,6%) con una quota dell'1,9% del mercato pubblicitario;
- la radio con una quota del 4,3% del mercato pubblicitario ed una crescita del +6,0% rispetto al 2022;
- continua la ripresa della pubblicità OOH, che, unitamente a quella veicolata tramite le sale cinematografiche, si attesta intorno al 3,4% del mercato pubblicitario, con un andamento positivo del +11,5% rispetto al 2022 e investimenti per 285,1 milioni di Euro.

QUOTE E ANDAMENTO DEI MEZZI



Fonte: Nilsen, Febbraio 2024

La tabella sottostante evidenzia gli investimenti pubblicitari effettuati nel 2023 nei diversi settori merceologici:

- la maggiore quota di mercato è coperta dai seguenti settori: il settore alimentare (13,9%), il settore della distribuzione (9,4%) e il settore automobilistico (8,2%);
- i settori merceologici che registrano la maggiore crescita sono: il settore gestione casa (+32,1%), il settore automobilistico (+23,8%) e il settore industria/edilizia/attività (+22,2%);
- i settori merceologici che registrano un calo degli investimenti pubblicitari sono: il settore elettrodomestici (-34,9%), il settore giochi/articoli scolastici (-15,2%) e il settore delle telecomunicazioni (-14,1%).

INVESTIMENTI PER SETTORE

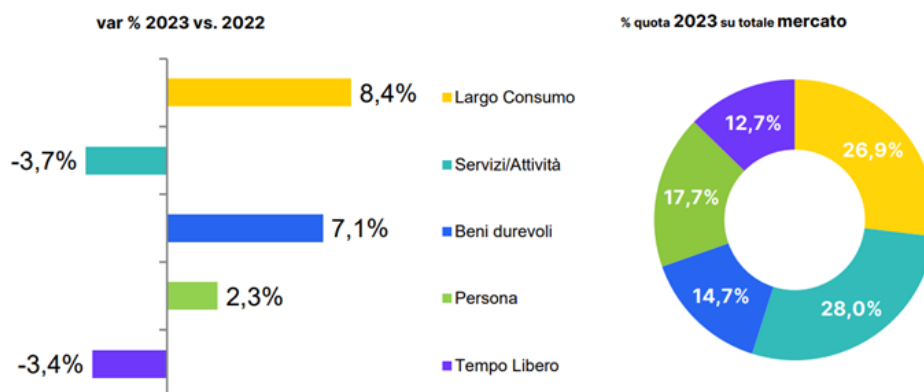
Gen./Dic.2023

Settori merceologici	Quota % del settore sul mercato	Var.%
TOTALE	100%	1.9%
ABBIGLIAMENTO	3.9%	-3.6%
ABITAZIONE	4.8%	4.2%
ALIMENTARI	13.9%	6.9%
AUTOMOBILI	8.2%	23.8%
BEVANDE/ALCOOLICI	5.1%	-3.3%
CURA PERSONA	4.5%	3.3%
DISTRIBUZIONE	9.4%	-4.1%
ELETTRODOMESTICI	1.2%	-34.9%
ENTI/ISTITUZIONI	2.4%	7.7%
FARMACEUTICI/SANITARI	7.0%	7.2%
FINANZA/ASSICURAZIONI	3.9%	-1.8%
GESTIONE CASA	5.2%	32.1%
GIOCHI/ARTICOLI SCOLASTICI	0.8%	-15.2%
INDUSTRIA/EDILIZIA/ATTIVITA'	2.7%	22.2%
INFORMATICA/FOTOGRAFIA	0.7%	-8.1%
MEDIA/EDITORIA	4.4%	-8.0%
MOTO/VEICOLI	0.4%	5.6%
OGGETTI PERSONALI	1.5%	-1.0%
SERVIZI PROFESSIONALI	2.6%	-6.9%
TELECOMUNICAZIONI	4.8%	-14.1%
TEMPO LIBERO	4.2%	8.7%
TOILETRIES	3.1%	6.9%
TURISMO/VIAGGI	3.2%	-8.1%
VARIE	2.2%	-8.4%

Fonte: Nilsen, Febbraio 2024

Il grafico sottostante evidenzia l'andamento positivo dei macrosettori "largo consumo", "beni durevoli" e "persona" che, nel 2023, crescono rispettivamente del +8,4%, del +7,1% e del +2,3%. Si registra, viceversa, un calo nei macrosettori "servizi/attività" e "tempo libero", rispettivamente del -3,7% e -3,4%.

ANDAMENTO PER MACROSETTORE

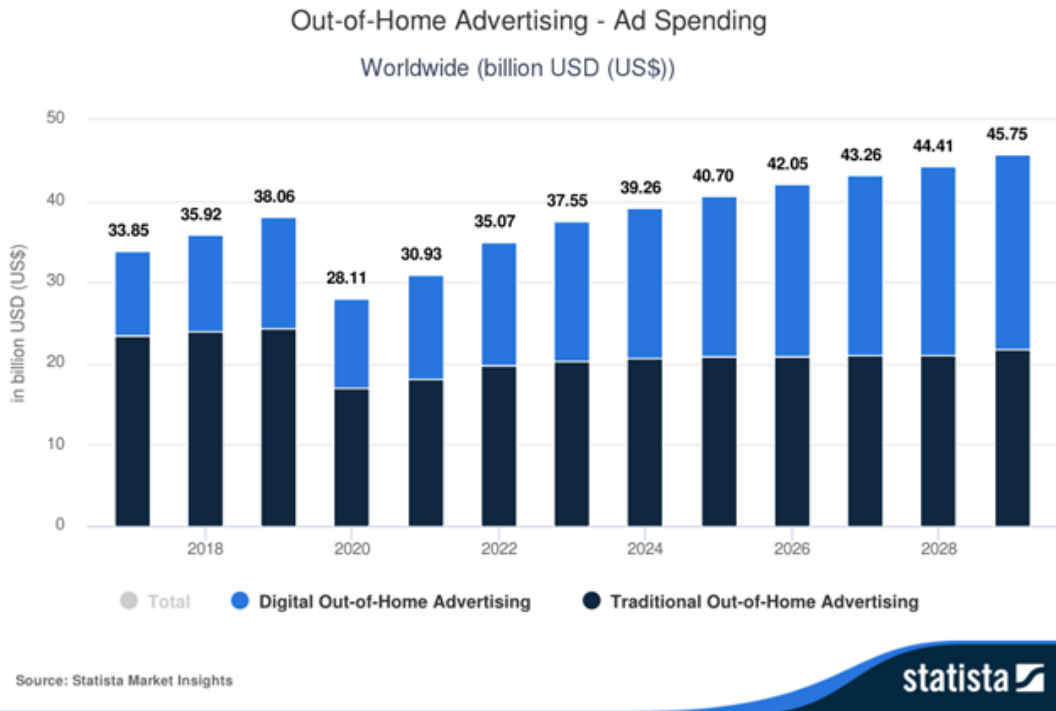


Fonte: Nilsen, Febbraio 2024

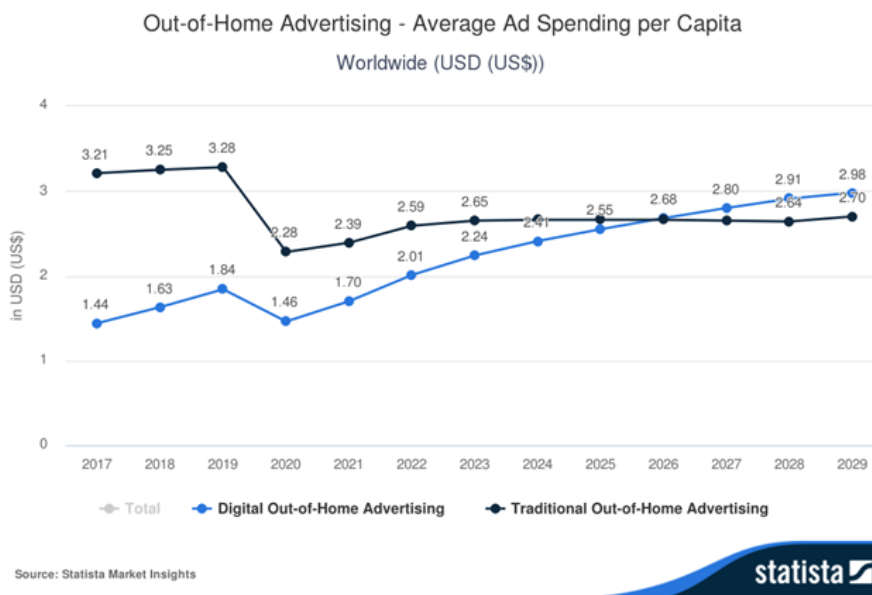
6.2.2 IL MERCATO DELLA PUBBLICITÀ OOH A LIVELLO GLOBALE

Secondo la fonte Statista Market Insights, si prevede che la spesa complessiva nel mercato della pubblicità OOH raggiungerà, a livello globale, 39,26 miliardi di dollari nel 2024, di cui 20,62 miliardi di dollari destinati al mercato della pubblicità OOH in forma tradizionale (i.e. cartellonistica).

A livello globale, si prevede che la maggior parte della spesa pubblicitaria sarà generata in Cina (9,74 miliardi di dollari nel 2024).



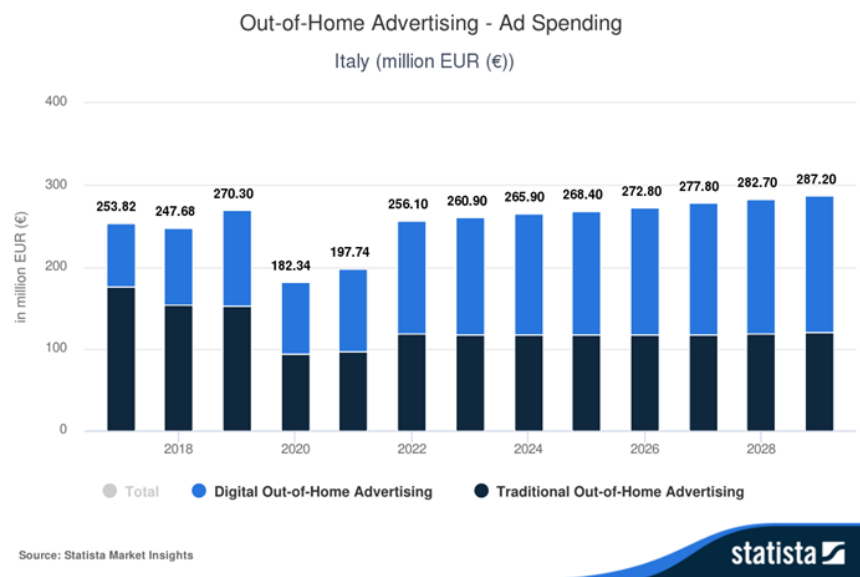
Con riferimento alla spesa pubblicitaria media *pro capite*, si prevede che la stessa ammonterà complessivamente a 5,07 dollari nel 2024 come mostra il grafico sottostante, il quale evidenzia una crescita a tendere della spesa *pro capite* della pubblicità OOH in forma digitale e un andamento costante a tendere della spesa *pro capite* della pubblicità OOH in forma tradizionale.



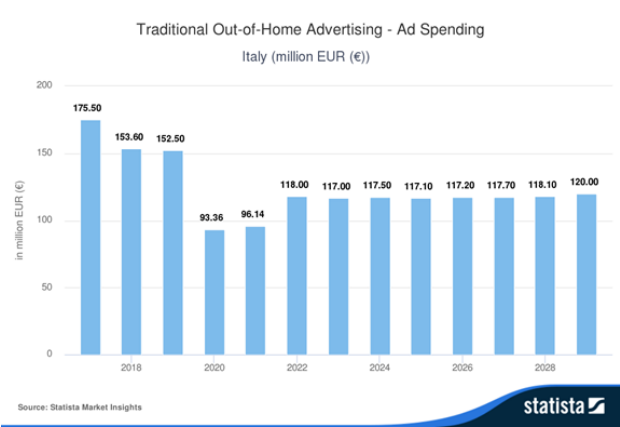
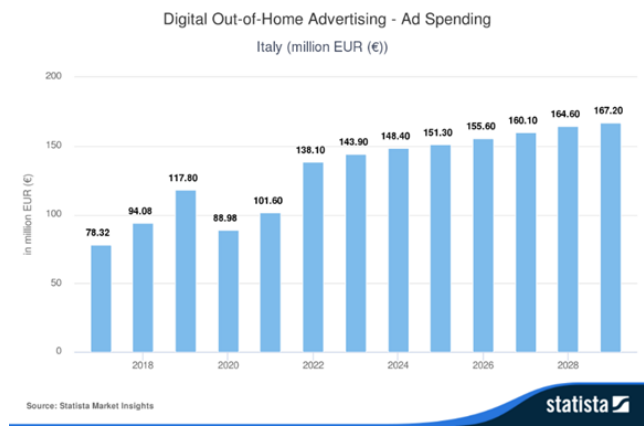
6.2.3 IL MERCATO DELLA PUBBLICITÀ OOH IN ITALIA

Secondo la fonte Statista Market Insights, si prevede che la spesa nel mercato della pubblicità OOH raggiungerà, in Italia, 265,90 milioni di Euro nel 2024, di cui 148,40 milioni di Euro destinati al mercato della pubblicità OOH in forma digitale, previsto in crescita, seppur moderata, rispetto al canale della pubblicità OOH in forma tradizionale, il cui andamento si prevede costante.

Nel 2022, il dato sulla spesa è tornato sui livelli pre-pandemici, dopo l'inevitabile crollo negli anni 2020 e 2021, che hanno segnato l'interruzione della crescita che si era registrata negli anni precedenti. Il 2023 ha segnato l'inizio del *trend* previsionale di crescita del dato sulla spesa aggregata.



I grafici di seguito riportati evidenziano, a tendere, una crescita progressiva della pubblicità OOH in forma digitale rispetto, viceversa, ad un andamento costante della pubblicità OOH in forma tradizionale.



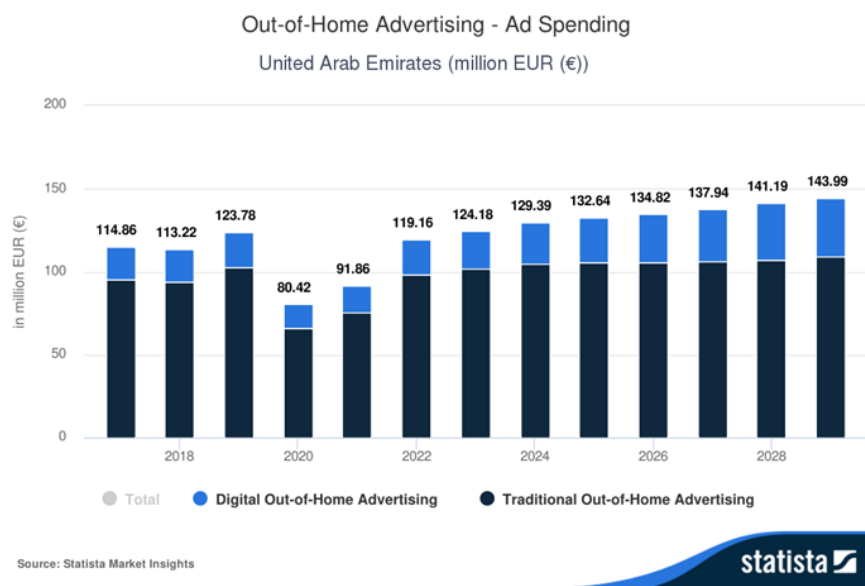
Fonte: Statista Market Insights

6.2.4 IL MERCATO DELLA PUBBLICITÀ OOH NEGLI EMIRATI ARABI UNITI

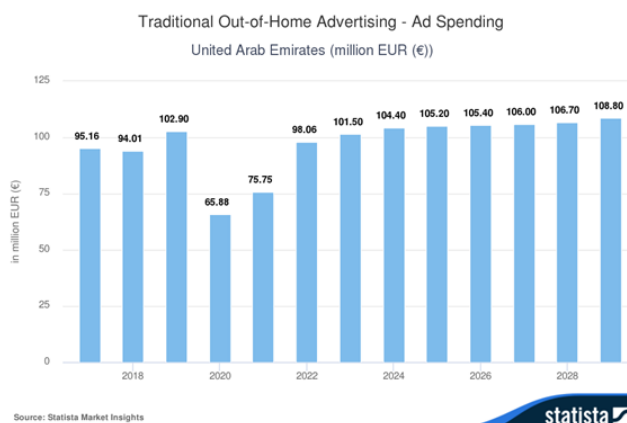
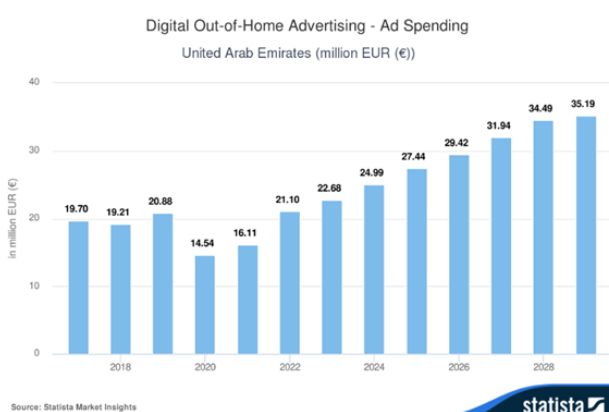
Secondo la fonte Statista Market Insights, si prevede che la spesa nel mercato della pubblicità OOH raggiungerà, negli Emirati Arabi Uniti, 129,39 milioni di Euro nel 2024, di cui 104,40 milioni di Euro nel settore della pubblicità OOH in forma tradizionale.

Nonostante la pubblicità OOH in forma tradizionale rappresenti attualmente la fetta di mercato maggiore negli Emirati Arabi Uniti, la sua crescita rispecchia *trend* più stabili nel tempo.

Al contrario, la pubblicità OOH in forma digitale mostra tassi di crescita notevolmente superiori. Questa tendenza indica una crescente preferenza e adozione da parte degli inserzionisti verso formati pubblicitari più dinamici e interattivi. In particolare, la pubblicità OOH in forma digitale sta emergendo come una forza trainante nel mercato pubblicitario degli Emirati Arabi Uniti, indicando un cambiamento significativo nelle strategie di comunicazione e un crescente interesse per approcci pubblicitari innovativi e tecnologicamente avanzati.



I grafici di seguito riportati evidenziano, a tendere, una crescita progressiva della pubblicità OOH in forma digitale rispetto, viceversa, ad un andamento costante della pubblicità OOH in forma tradizionale.



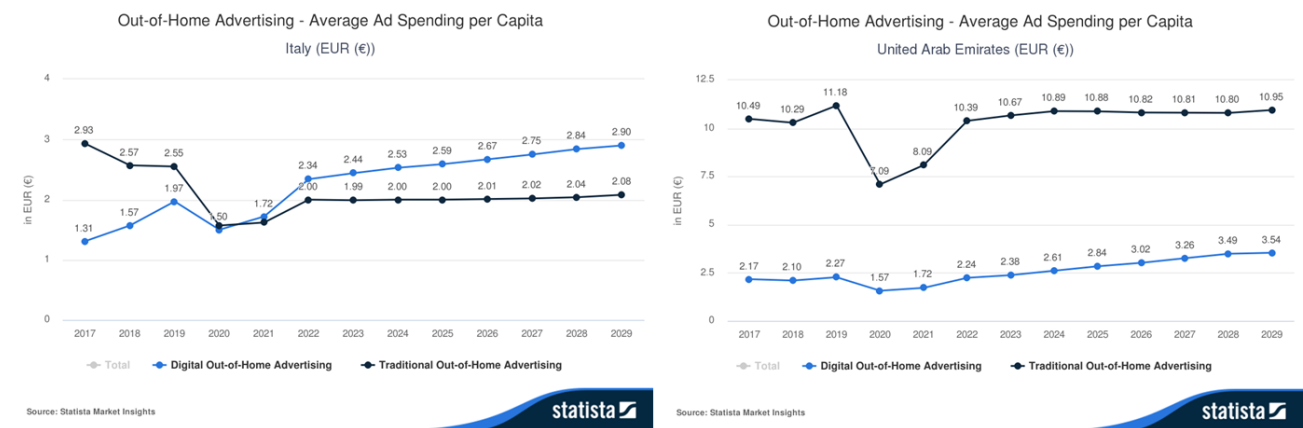
Fonte: Statista Market Insights

6.2.5 RAFFRONTO DELLA SPESA *PRO CAPITE* NEL MERCATO DELLA PUBBLICITÀ OOH IN ITALIA E NEGLI EMIRATI ARABI UNITI

In termini di spesa pubblicitaria media *pro capite*, dal raffronto tra i due grafici sottostanti emerge che l'investimento in pubblicità OOH negli Emirati Arabi Uniti risulta molto superiore rispetto a quello italiano: nel 2029, si prevede che la spesa pubblicitaria media *pro capite* negli Emirati Arabi Uniti supererà i 15,00 Euro, contro i circa 5,00 Euro della spesa pubblicitaria media *pro capite* in Italia.

Nel mercato degli Emirati Arabi Uniti, la differenza tra spesa in pubblicità OOH in forma tradizionale e quella in forma digitale risulta fortemente accentuata, con significativi margini di crescita per quest'ultimo canale, previsto, dal 2023 al 2029, in crescita ad un CAGR del 9% circa, contro l'1% circa del canale tradizionale.

In Italia, la forbice tra le due categorie di spesa risulta molto più ristretta e la spesa media *pro capite* per la pubblicità OOH in forma digitale ha già superato, nel 2022, quella tradizionale ed è prevista ulteriormente in crescita nei prossimi anni (CAGR 2023-2028 pari al 6% circa).

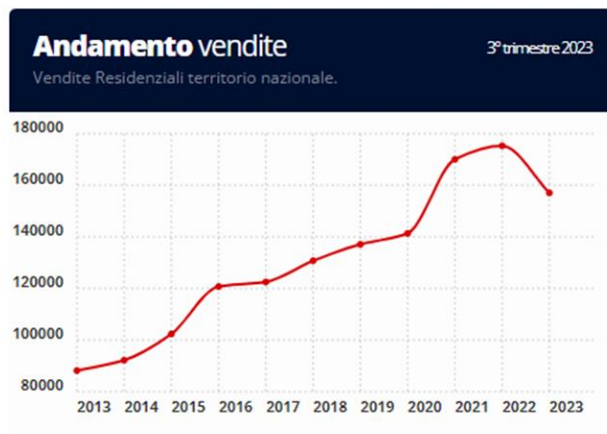


Fonte: Statista Market Insights

6.2.6 IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

Il settore immobiliare italiano ha sperimentato una serie di variazioni significative tra il 2013 e il 2023. Dopo due anni da record (2021 e 2022), il mercato immobiliare ha registrato una diminuzione delle transazioni, con circa 50.000 abitazioni vendute in meno negli ultimi sei mesi del 2023. Nel 2023, le compravendite sono scese del 10% rispetto all'anno precedente, a causa dell'aumento dei tassi di interesse dei mutui e dell'attenzione crescente verso la classe energetica degli immobili.

Nonostante il mercato immobiliare italiano sia influenzato da una serie di fattori, tra cui l'influenza della pandemia da Covid-19, l'andamento dei tassi di interesse e le politiche governative, il settore mostra segnali di ripresa e di interesse da parte degli investitori, specialmente nel settore delle locazioni e degli immobili turistici.



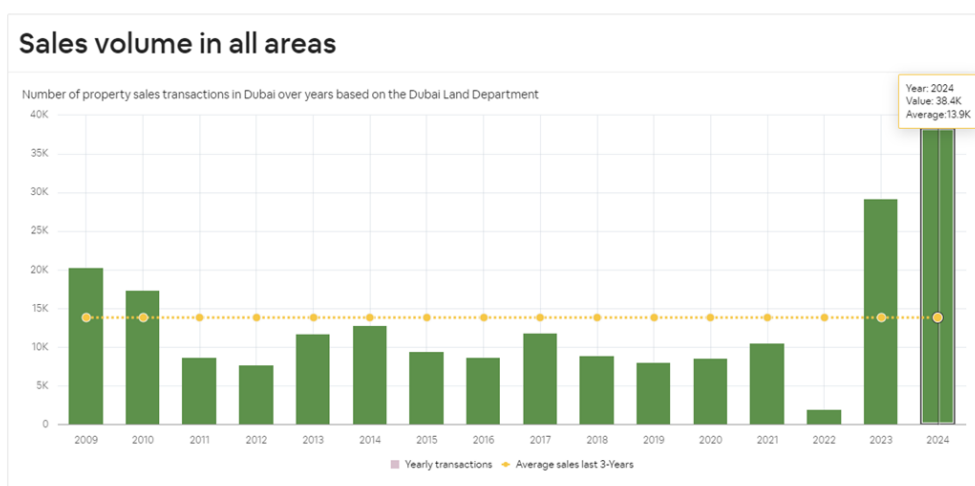
Fonte: Borsino Immobiliare, Ufficio Studi di Fimaa, Agenzia delle Entrate

6.2.7 IL MERCATO IMMOBILIARE NEGLI EMIRATI ARABI UNITI

La città di Dubai continua a vedere una crescita significativa nel mercato immobiliare, con 12.025 transazioni registrate nel febbraio 2024, in crescita del 34% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

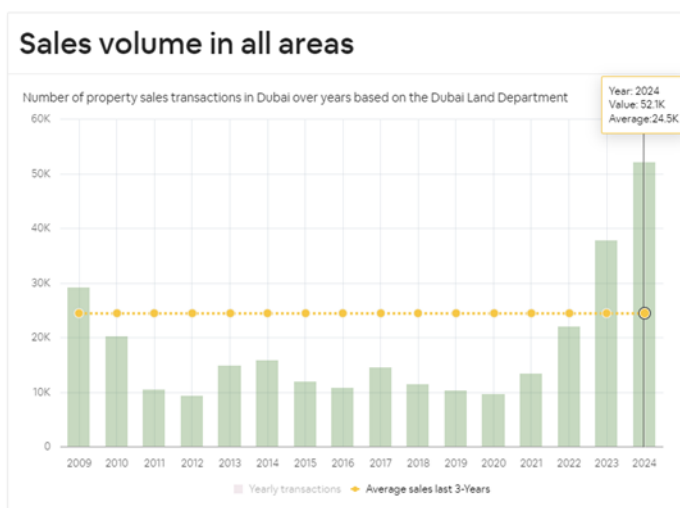
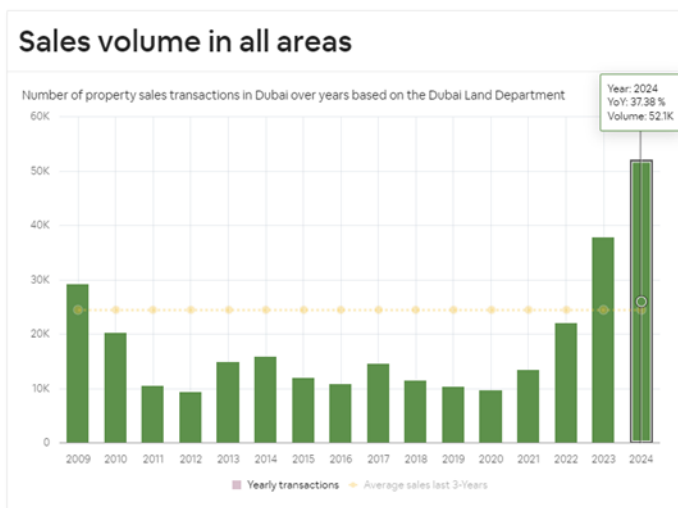
Le vendite di proprietà in fase di sviluppo (*off-plan*) sono aumentate del 29%, mentre quelle sul mercato secondario hanno segnato un aumento del 40,6%. Il mese di febbraio 2024 ha registrato un *record* per il mercato immobiliare di Dubai, con vendite per un valore totale di 367 miliardi AED, equivalenti a circa 9,2 miliardi di Euro, in aumento del 37,7% rispetto all'anno precedente, evidenziando sia la crescita del numero di proprietà vendute che l'incremento dei prezzi.

Il mercato immobiliare di Dubai continua a dimostrare una robusta domanda, sia a livello locale che internazionale. Il recente calo dei tassi di interesse a Dubai ha contribuito ad aumentare l'interesse degli investitori nel settore immobiliare della città. Come rappresentato nel grafico sottostante, nel corso del 2024, si prevede che il volume complessivo delle vendite raggiunga quota 38,4 migliaia di AED, con una media di 13,9 migliaia di AED negli ultimi tre anni.



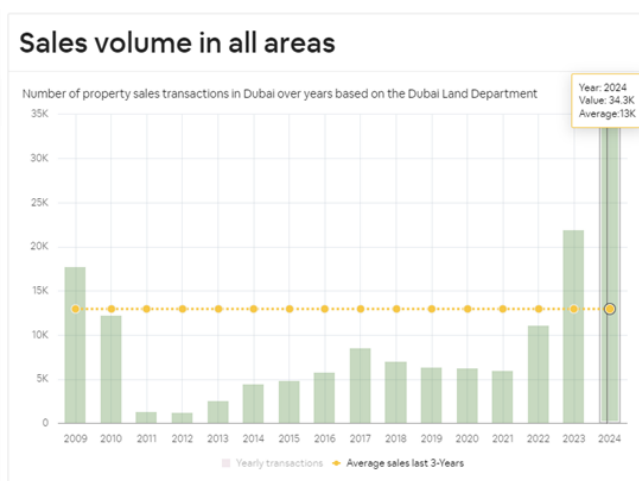
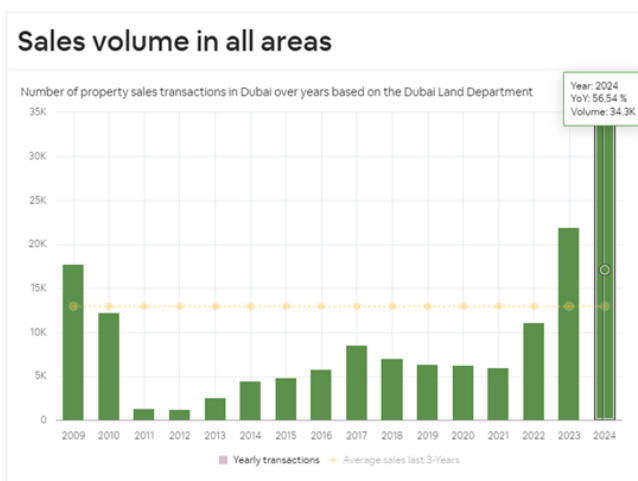
Fonte: Dipartimento del Territorio di Dubai e DXB Interact, febbraio 2024

Dubai continua a vedere una crescita significativa nel mercato immobiliare, del 37,38% rispetto all'anno precedente, con 52,1 migliaia di AED per transazioni registrate a fine maggio 2024 e una media di 24,5 migliaia di AED negli ultimi tre anni, come risulta dai grafici sottostanti.



Fonte: Dipartimento del Territorio di Dubai e DXB Interact, Maggio 2024

In particolare, a maggio 2024 le vendite di proprietà in fase di sviluppo (*off-plan*) sono aumentate del 56,54% rispetto al 2023, raggiungendo 34,3 migliaia di transazioni, con un andamento medio negli ultimi tre anni di 13 migliaia di transazioni, come risulta dai grafici sottostanti.



Fonte: Dipartimento del Territorio di Dubai e DXB Interact, Maggio 2024

6.2.8 POSIZIONAMENTO COMPETITIVO

6.2.8.1 OUT OF HOME ADVERTISING E ARCHITECTURE

Per quanto attiene al posizionamento competitivo nel settore del restauro sponsorizzato, è difficile identificare operatori perfettamente comparabili con il Gruppo Vivenda soprattutto in riferimento al livello di integrazione verticale dell'offerta, che il Gruppo fornisce attraverso l'aggregazione sinergica della pubblicità OOH resa dall'Emittente e delle attività di restauro rese da Vivenda Lavori.

In particolare, il Gruppo Vivenda è l'unico operatore sul mercato a presiedere l'intera catena del valore e gestire tutte le fasi del restauro sponsorizzato, a partire dalla identificazione degli spazi pubblicitari, alla progettazione e alla programmazione operativa ed economica, fino alla realizzazione delle opere di restauro ed all'espletamento delle relative procedure amministrative.

Come si evince dalla tabella sottostante, il Gruppo vanta un posizionamento competitivo di rilievo nel mercato di riferimento, soprattutto in relazione alla completezza dell'offerta, a fronte, viceversa, dell'offerta parziale in capo agli altri operatori del settore, i quali sono attivi esclusivamente nel settore della pubblicità OOH:

Società	Pubblicità su ponteggio	Integrazione verticale del restauro sponsorizzato	Partnership con aziende promotrici di pratiche ecosostenibili	Durata pratiche ecosostenibili (fino a 10 anni)
Vivenda Group S.p.A.	✓	✓	✓	✓
Operatore 1	✓	✗	✓	✗
Operatore 2	✓	✗	✗	✗
Operatore 3	✓	✗	✓	✗

Fonte: Elaborazione del Management

6.2.8.2 PUBBLICITÀ LEGALE E FINANZIARIA

Per quanto attiene al posizionamento competitivo nel settore della pubblicità legale e finanziaria, come si evince dalla tabella sottostante, l'Emittente si posiziona al primo posto, rispetto ai suoi *competitor*, in quanto è in grado di offrire un servizio completo ed efficiente attraverso una presenza capillare sull'intero territorio nazionale grazie a rapporti diretti con i propri clienti, fruitori di tali servizi, e consolidate *partnership* con le principali concessionarie di spazi pubblicitari. Inoltre, l'Emittente, diversamente dai suoi *competitor*, è in grado di offrire a tali clienti anche un servizio aggiuntivo per lo sviluppo del loro *marketing* attraverso l'offerta di pubblicità OOH.

Società	Consolidate partnership con le principali concessionarie	Presenza capillare sul territorio	Tempestività e rapporto diretto con le principali parti contraenti	Possibilità di cross-selling su altri canali come l'OOH
Vivenda Group S.p.A.	✓	✓	✓	✓
Operatore 1	✓	✓	✓	✗
Operatore 2	✓	✗	✗	✗
Operatore 3	✓	✗	✗	✗

Fonte: Elaborazione del Management

6.3 FATTI IMPORTANTI NELL'EVOLUZIONE DELL'ATTIVITÀ DELL'EMITTENTE

L'Emittente nasce nel 2006, su iniziativa dei soci fondatori Filippo Cirrincione e Luca Giuseppe Maurogiovanni, con l'obiettivo di sviluppare l'attività di vendita di spazi pubblicitari. A partire dal 2009, l'Emittente si attiva per estendere tale attività al settore della pubblicità OOH mediante la vendita di spazi pubblicitari su affissioni temporanee di grandi dimensioni installate sui ponteggi di cantieri edili collocati in *location* di massima visibilità.

Sempre nel 2009, i soci fondatori dell'Emittente, insieme ad altri soggetti, danno vita a Vivenda Lavori con l'originaria *mission* di operare nel settore delle attività edilizie in genere, inclusi acquisto, costruzione e vendita di abitazioni ad uso privato.

Nel 2012, l'Emittente sviluppa, in sinergia con Vivenda Lavori, la nuova linea di servizio del restauro sponsorizzato attraverso l'integrazione verticale delle attività di pubblicità OOH e delle attività di restauro di immobili di pregio pubblici e privati.

Sempre nel 2012, l'Emittente espande la propria attività pubblicitaria al settore della pubblicità legale e finanziaria a favore di enti pubblici, enti assimilati e società private, divenendo, altresì, concessionaria ufficiale dell'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato per la gestione della pubblicità legale su testate istituzionali e sui maggiori quotidiani a tiratura nazionale.

Nel 2018, l'Emittente inizia un processo di internazionalizzazione curando a Praga la campagna pubblicitaria della casa automobilistica KIA, di cui era *testimonial* il noto attore americano Robert De Niro, attraverso l'installazione di maxi-affissioni nelle zone centrali della città.

Nel 2021, l'Emittente stipula un accordo quadro con ENELX Italia S.r.l., appartenente al gruppo ENEL, avente ad oggetto interventi di riqualificazione energetica e/o messa in sicurezza sismica degli edifici condominiali con le agevolazioni di cui al D.L. n. 34/2020 convertito con modificazioni nella Legge n. 77/2020.

Grazie alla crescita delle attività del restauro sponsorizzato ed in un'ottica strategica di implementazione di questa linea di servizio, l'Emittente acquisisce, nel 2023, la totalità del capitale sociale di Vivenda Lavori.

Nello stesso anno 2023, l'Emittente prosegue nel processo di internazionalizzazione mediante la stipula di un accordo con Italiacamp Dubai Hub for Made in Italy con l'intento di esportare il *business* del restauro sponsorizzato nelle aree degli Emirati Arabi Uniti e, a tal fine, costituisce Vivenda GCC FZE, con sede a Dubai, di cui l'Emittente detiene la totalità del capitale sociale.

6.4 STRATEGIE ED OBIETTIVI

Gli obiettivi strategici del Gruppo sono orientati verso lo sviluppo di una strategia di consolidamento e crescita organica nel mercato italiano e sull'espansione territoriale in Europa e nei mercati emergenti quale quello medio-orientale.

6.4.1 SETTORE DEL RESTAURO SPONSORIZZATO

Nel settore del restauro sponsorizzato, anche grazie alle previsioni di cui all'art. 134 del Nuovo Codice degli Appalti, che consente la realizzazione di progetti in ambito pubblico attraverso la figura del partenariato pubblico-privato, il Gruppo intende potenziare questa linea di servizio anche verso committenti pubblici. Per maggiori approfondimenti si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 8, Paragrafo 8.1.1, del presente Documento di Ammissione.

Inoltre, il Gruppo intende proseguire il processo di internazionalizzazione attraverso l'attività della neo-costituita Vivenda GCC FZE, esportando il proprio *know-how* nel mercato medio-orientale mediante sia l'attivazione di corsi di alta formazione nel restauro sia l'esecuzione di opere di restauro sponsorizzato, soprattutto nelle città di Dubai e Abu Dhabi, ove il mercato del restauro di edifici, prevalentemente costituiti da grattacieli, è in espansione e si prevede in crescita nei prossimi dieci anni. Per maggiori approfondimenti si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.2.4, del presente Documento di Ammissione.

6.4.2 SETTORE DELLA PUBBLICITÀ OOH

Nel settore della pubblicità OOH, il Gruppo intende consolidare le *partnership* strategiche in essere con i principali *brand* internazionali del lusso, della cultura e dell'industria cinematografica, che sono tra i maggiori fruitori di questa tipologia di pubblicità.

Inoltre, il Gruppo Vivenda mira strategicamente ad ampliare l'attuale portafoglio di clientela, attraverso l'implementazione ed ottimizzazione dell'offerta pubblicitaria tramite l'utilizzo delle affissioni digitali, con l'obiettivo non solo di incrementare i livelli di fatturato e marginalità ma, altresì, di aumentare la visibilità del marchio Vivenda.

Al fine di proseguire nel processo di internazionalizzazione, il Gruppo, attraverso le relazioni avviate con la Camera di Commercio italo-belga e mediante possibili acquisizioni, intende espandere questa linea di servizio in Belgio e, soprattutto, nella città di Bruxelles, la quale, in quanto sede delle maggiori istituzioni europee, riveste particolare rilevanza sul piano politico-economico e garantisce la massima visibilità in termini di affissioni pubblicitarie.

Infine, il Gruppo, sul piano della sua espansione a livello internazionale, attraverso Vivenda GCC FZE, intende attivare servizi di intermediazione volti a sviluppare la comunicazione pubblicitaria di imprese italiane verso le regioni medio-orientali e, viceversa, la comunicazione istituzionale dei governi locali verso i paesi europei.

6.4.3 SETTORE IMMOBILIARE

Nel settore immobiliare, il Gruppo, per rispondere alla domanda crescente di uno sviluppo urbano di lusso, mira a espandere le attività di riqualificazione e restauro di immobili di pregio nel mercato europeo e in quello medio-orientale, concentrandosi in particolare nelle zone che necessitano di forte riqualificazione immobiliare e di soluzioni innovative e sostenibili, sfruttando di volta in volta le opportunità che dovessero presentarsi sul mercato e che verranno ritenute vantaggiose.

6.4.4 SETTORE DELLA PUBBLICITÀ LEGALE E FINANZIARIA

Nel settore della pubblicità legale e finanziaria, anche in considerazione delle modifiche introdotte dal Nuovo Codice degli Appalti, l'Emittente intende consolidare l'attività di pubblicità legale e finanziaria in favore di società private e/o enti non tenuti al rispetto del Nuovo Codice degli Appalti, i quali continueranno ad effettuare le comunicazioni su testate istituzionali e sui maggiori organi di stampa. Inoltre, il Gruppo intende ampliare ulteriormente la propria offerta, puntando sullo sviluppo di servizi di consulenza, supporto e formazione alle pubbliche amministrazioni e/o enti pubblici in genere, e, contestualmente, su attività di *cross selling* volte ad offrire a tali clienti un'offerta più integrata dei diversi servizi.

Tale strategia, sfruttando gli ormai consolidati rapporti in essere con le pubbliche amministrazioni e/o enti pubblici in genere, mira a incrementare il portafoglio dei clienti nel settore pubblico e sviluppare rapporti commerciali di durata pluriennale a medio/lungo termine, offrendo soluzioni ad alto valore aggiunto.

6.5 DIPENDENZA DELL'EMITTENTE DA BREVETTI E LICENZE, DA CONTRATTI INDUSTRIALI E FINANZIARI

Alla Data del Documento di Ammissione non si segnala, da parte dell'Emittente, alcuna dipendenza da brevetti, marchi o licenze di terzi né da contratti commerciali o finanziari o da nuovi procedimenti di fabbricazione.

6.6 DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI INVESTIMENTI DEL GRUPPO

6.6.1 INVESTIMENTI EFFETTUATI DAL GRUPPO NEL PERIODO CHIUSO AL 30 GIUGNO 2024 E AL 31 DICEMBRE 2023

Di seguito sono esposti gli investimenti consolidati in immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie posti in essere dal Gruppo nei periodi chiusi al 30 giugno 2024 e al 31 dicembre 2023.

Gli investimenti consolidati del Gruppo relativi alle immobilizzazioni immateriali per il periodo chiuso al 30 giugno 2024 e al 31 dicembre 2023 sono esposti nella tabella che segue.

(Dati in migliaia di Euro)	Immobilizzazioni in corso e acconti	Concessioni, marchi e licenze	Costi di impianto e ampliamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Avviamento
Incrementi al 31 dicembre 2023 (pro - forma)	128	-	2	-	376
Incrementi al 30 giugno 2024	12	-	-	23	-
Totale	140	-	2	23	376

Con riferimento alla voce "immobilizzazioni in corso e acconti", gli incrementi registrati in entrambi i periodi analizzati sono imputabili ai costi sostenuti per consulenze propedeutiche al processo di ammissione sul mercato EGM.

L'incremento della voce "altre immobilizzazioni immateriali" registrato al 30 giugno 2024 afferisce ad opere e migliorie su beni di proprietà di terzi.

La voce "Avviamento" si riferisce all'avviamento generatosi nell'esercizio 2023 a seguito del consolidamento della partecipazione detenuta nella società Romantic Camping S.r.l.

Gli investimenti consolidati del Gruppo relativi alle immobilizzazioni materiali per il periodo chiuso al 30 giugno 2024 e al 31 dicembre 2023 sono esposti nella tabella che segue.

(Dati in migliaia di Euro)	Altre immobilizzazioni materiali	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Terreni e fabbricati
Incrementi al 31 dicembre 2023 (pro-forma)	50	-	-	-
Incrementi al 30 giugno 2024	32	-	-	-
Totale	82	-	-	-

L'incremento della voce "altre immobilizzazioni materiali" registrato al 31 dicembre 2023 afferisce all'acquisto di autovetture ed autoveicoli.

Al 30 giugno 2024, l'incremento delle immobilizzazioni materiali è imputabile per 23 migliaia di Euro all'acquisto di autovetture e per 9 migliaia di Euro all'acquisto di macchine d'ufficio elettroniche.

Gli investimenti consolidati del Gruppo relativi alle immobilizzazioni finanziarie per il periodo chiuso al 30 giugno 2024 e	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Crediti
---	--	--	--	----------------

al 31 dicembre 2023 sono esposti nella
tabella che segue. **(Dati in migliaia di Euro)**

Incrementi al 31 dicembre 2023 (pro - forma)	-	-	-	269
Incrementi al 30 giugno 2024	-	-	-	172
Totale	-	-	-	441

Al 31 dicembre 2023, l'incremento della voce "Crediti" è imputabile per 181 migliaia di Euro ai finanziamenti concessi dalla società Vivenda Lavori S.r.l. alle società consortili ESES S.c.a.r.l. ed ESES 2 S.c.a.r.l.. Per maggiori informazioni si rinvia al Capitolo 14, Paragrafo 14.1 del presente Documento di Ammissione.

Al 30 giugno 2024, l'incremento è principalmente afferente al finanziamento concesso dalla Capogruppo alla neocostituita Vivenda GCC FZE. Al 31 dicembre 2023, l'incremento dei crediti verso Vivenda GCC FZE è pari a 81 migliaia di Euro mentre al 30 giugno 2024 l'incremento è pari a 172 migliaia di Euro. Vivenda GCC FZE rientrerà nel perimetro di consolidamento a partire verosimilmente dall'esercizio 2025, mentre è stata esclusa dal bilancio al 31 dicembre 2023 e al 30 giugno 2024 in quanto non significativa ai sensi dell'art. 28 co. 2 lett. a) e c) del D.lgs. n. 127/1991.

7 STRUTTURA ORGANIZZATIVA

7.1 DESCRIZIONE DELL'EMITTENTE

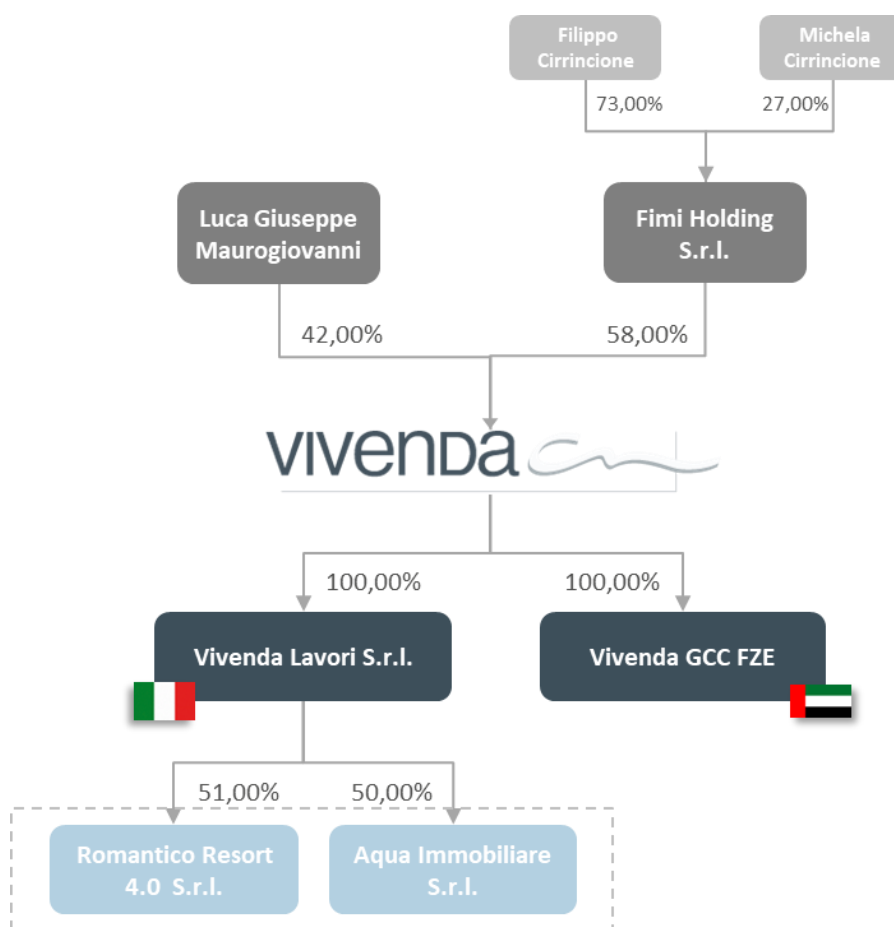
Alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente ammonta ad Euro 166.000,00 ed è detenuto da due soci:

- **Luca Giuseppe Maurogiovanni** detiene numero 3.483.200 Azioni, di cui numero 2.786.560 Azioni Ordinarie e numero 696.640 Azioni a Voto Plurimo, rappresentative complessivamente del 41,97% del relativo capitale sociale e dei diritti di voto esercitabili in Assemblea;
- **FIMI Holding S.r.l.** detiene numero 4.816.800 Azioni, di cui numero 3.853.440 Azioni Ordinarie e numero 963.360 Azioni a Voto Plurimo, rappresentative complessivamente del 58,03% del relativo capitale sociale e dei diritti di voto esercitabili in Assemblea.

L'Emittente non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di altra società ai sensi dell'art. 2497 del Codice Civile.

7.2 DESCRIZIONE DELLE SOCIETÀ DEL GRUPPO

Di seguito si fornisce una rappresentazione grafica del Gruppo con indicazione della compagine societaria dell'Emittente, delle partecipazioni detenute dall'Emittente in ciascuna società controllata nonché delle partecipazioni detenute dalla controllata Vivenda Lavori:



Romantic Resort 4.0 S.r.l. e Aqua Immobiliare S.r.l. detengono partecipazioni del 100% e del 51% del capitale sociale rispettivamente in Romantic Camping S.r.l. e Fienaroli Costruzioni S.r.l., che sono società "di scopo" di recente costituzione con l'obiettivo di realizzare due progetti immobiliari nell'ambito della linea di servizio immobiliare.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente controlla le seguenti società:

- **Vivenda Lavori S.r.l.**, società di diritto italiano, costituita in data 21 ottobre 2009, con capitale sociale pari ad Euro 80.000,00, interamente versato, di cui l'Emittente detiene la totalità del capitale sociale, attiva nella linea di servizio del Gruppo del restauro sponsorizzato e dell'immobiliare;
- **Vivenda GCC FZE**, società costituita in data 18 settembre 2023, con capitale sociale pari a Dirham degli Emirati Arabi Uniti (AED) 100.000,00, pari a circa Euro 25.097,94, interamente versato, di cui l'Emittente detiene la totalità del capitale sociale, attiva, nel mercato mediorientale, nella linea di servizio del Gruppo del restauro sponsorizzato;
- **Romantico Resort 4.0 S.r.l.**, società di diritto italiano, costituita in data 4 febbraio 2019, con capitale sociale pari ad Euro 10.000,00, interamente versato, di cui la società Vivenda Lavori detiene il 51% del capitale sociale, attiva nella linea di servizio del Gruppo dell'immobiliare;
- **Aqua Immobiliare S.r.l.**, società di diritto italiano, costituita in data 24 febbraio 2020, con capitale sociale pari ad Euro 10.000,00, interamente versato, di cui la società Vivenda Lavori detiene il 50% del capitale sociale, attiva nella linea di servizio del Gruppo dell'immobiliare.

Le società Romantico Resort 4.0 e Aqua Immobiliare detengono partecipazioni rispettivamente del 100% e del 51% in Romantic Camping S.r.l. e Fienaroli Costruzioni S.r.l., società di scopo di recente costituzione con l'obiettivo di realizzare due progetti immobiliari nell'ambito della linea di servizio immobiliare.

Si segnala inoltre che, alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente detiene una partecipazione del 50,28% in Aquiro S.c.a.r.l. (già ESES 2 S.c.a.r.l.), non rientrante nel perimetro di consolidamento. Per maggiori informazioni si rimanda al Capitolo 14, Paragrafo 14.1 del presente Documento di Ammissione.

8 CONTESTO NORMATIVO

Si riportano di seguito le disposizioni legislative e regolamentari maggiormente rilevanti, applicabili all'attività dell'Emittente e del Gruppo.

8.1 NUOVO CODICE DEGLI APPALTI

8.1.1 I CONTRATTI DI SPONSORIZZAZIONE

La materia dei contratti pubblici è regolata dal Nuovo Codice degli Appalti, nell'ambito del quale trovano una dettagliata disciplina tutte le procedure che gli enti pubblici sono tenuti ad adottare per la selezione dell'operatore economico privato al quale affidare la realizzazione di lavori, opere, servizi e forniture nel rispetto dei principi di trasparenza, di concorrenza e di meritocrazia.

Il Nuovo Codice degli Appalti regola le procedure di affidamento per lavori, servizi e forniture, nonché quelle relative all'affidamento di concessioni e i concorsi di progettazione. Il Nuovo Codice degli Appalti prescrive una regolamentazione organica dell'intera procedura di gara disciplinando, anzitutto, le fasi prodromiche, quali la pianificazione, progettazione e programmazione per poi concentrare l'attenzione sullo svolgimento della fase di selezione del contraente. A tal fine, il Nuovo Codice degli Appalti individua e definisce gli operatori economici, anche plurisoggettivi, che possono presentare le offerte, indicando, in via generale, i requisiti che devono essere da questi posseduti, il cui mancato possesso rappresenta motivo di esclusione dalla procedura. Tali requisiti devono essere posseduti sia nel corso della gara che per tutta la durata del contratto e permanere anche nel caso in cui si effettuino operazioni societarie che riguardino tali società.

Il Gruppo, attivo nel settore del restauro sponsorizzato, opera anche con committenti pubblici tenuti al rispetto della disciplina del Nuovo Codice degli Appalti. Di particolare interesse per il Gruppo è l'art. 134 del Nuovo Codice degli Appalti, il quale disciplina la figura del partenariato pubblico-privato per interventi di conservazione e di valorizzazione di beni culturali immobili e mobili. Tale procedura si attua attraverso la stipulazione di un contratto di sponsorizzazione tra l'ente pubblico e il privato finalizzato al recupero di un bene di interesse storico-artistico, che viene concluso tra le parti, previa pubblicazione sul sito *internet* della stazione appaltante, per almeno trenta giorni, di apposito avviso, con il quale si rende nota la ricerca di *sponsor* per specifici interventi, ovvero si comunica l'avvenuto ricevimento di una proposta di sponsorizzazione, indicando sinteticamente il contenuto del contratto proposto. Trascorso il periodo di pubblicazione dell'avviso, il contratto può essere liberamente negoziato, purché nel rispetto dei principi di imparzialità e di parità di trattamento fra gli operatori che abbiano manifestato interesse.

8.1.2 LA PUBBLICITÀ LEGALE E FINANZIARIA

A far tempo dal 1° gennaio 2024, il Nuovo Codice degli Appalti ha introdotto alcune modifiche in tema di pubblicità legale, in ragione delle quali spetta in via esclusiva alla stazione appaltante, ovvero pubbliche amministrazioni e/o enti assoggettati al rispetto del Nuovo Codice degli Appalti, curare direttamente la pubblicazione di tutte le comunicazioni connesse al ciclo delle gare di appalto attraverso la piattaforma gestita dall'ANAC, salvo per le gare indette entro il 31 dicembre 2023 per le quali dette comunicazioni continueranno ad essere effettuate secondo le modalità tradizionali. L'Emittente potrà continuare a svolgere le attività di pubblicità legale per le gare indette entro il 31 dicembre 2023, per le quali ha ricevuto il relativo incarico, sino a completamento dei relativi adempimenti.

8.2 NORMATIVA IN MATERIA DI SICUREZZA SUL LAVORO

Le norme in materia di salute e di sicurezza dei lavoratori nel luogo di lavoro sono contenute nel D.lgs. n. 81/2008 emanato per riordinare e coordinare la relativa disciplina.

Il D.lgs. n. 81/2008 stabilisce il modo in cui devono essere obbligatoriamente effettuate una serie di azioni preventive, come la valutazione dei rischi in azienda e, conseguentemente, debbano essere adottati una serie di interventi per il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori ivi inclusi: (i) l'adeguamento delle strutture, degli impianti e delle attrezzature; (ii) il controllo di natura sanitaria; e (iii) i corsi di formazione e tutti gli altri aspetti obbligatori, la cui carenza o mancanza potrebbe esporre l'azienda a significative sanzioni.

Il D.lgs. n. 81/2008 dispone inoltre l'istituzione e la nomina di specifiche figure aziendali, come il datore di lavoro, il responsabile del servizio di prevenzione e protezione dai rischi (c.d. R.S.P.P.), il rappresentante dei lavoratori e il medico competente.

8.3 NORMATIVA SULLA TUTELA DEI DATI PERSONALI

In data 24 maggio 2016 è entrato in vigore il nuovo Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, in materia di protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali (ai fini del presente Paragrafo, il "**Regolamento**"), nonché alla libera circolazione di tali dati, volto a definire un quadro normativo comune in materia di tutela dei dati personali per tutti gli stati membri dell'Unione Europea.

In particolare, il Regolamento ha introdotto significative e articolate modifiche ai processi da adottare per garantire la protezione dei dati personali (tra cui un efficace modello organizzativo *privacy*, la nuova figura del *data protection officer*, obblighi di comunicazione di particolari violazioni dei dati, la portabilità dei dati) aumentando il livello di tutela delle persone fisiche e inasprendo, tra l'altro, le sanzioni applicabili al titolare e all'eventuale responsabile del trattamento dei dati, in caso di violazioni delle previsioni del Regolamento. Esso è direttamente applicabile in tutti i paesi dell'Unione Europea a far data dal 25 maggio 2018.

Con particolare riferimento alle eventuali violazioni dei dati personali (c.d. *data breach*), si segnala che il Regolamento impone che il titolare del trattamento debba comunicare tali eventuali violazioni all'Autorità nazionale di protezione dei dati.

Se la violazione dei dati rappresenta una minaccia per i diritti e le libertà delle persone, il titolare dovrà informare in modo chiaro, semplice e immediato anche tutti gli interessati e offrire indicazioni su come intende limitare le possibili conseguenze negative. Il titolare del trattamento potrà decidere di non informare gli interessati se riterrà che la violazione non comporti un rischio elevato per i loro diritti (quando non si tratti, ad esempio, di frode, furto di identità, danno di immagine, ecc.); oppure se dimostrerà di avere adottato misure di sicurezza a tutela dei dati violati; oppure, infine, nell'eventualità in cui informare gli interessati potrebbe comportare uno sforzo sproporzionato (ad esempio, se il numero delle persone coinvolte è elevato). In tale ultimo caso, è comunque richiesta una comunicazione pubblica o adatta a raggiungere quanti più interessati possibile. L'Autorità di protezione dei dati potrà comunque imporre al titolare del trattamento di informare gli interessati sulla base di una propria autonoma valutazione del rischio associato alla violazione.

Per quanto concerne il sistema sanzionatorio, il Regolamento ha previsto delle sanzioni amministrative pecuniarie, lasciando comunque libero ciascuno Stato membro libero di adottare norme relative ad altre sanzioni.

9 INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE

9.1 TENDENZE RECENTI SULL'ANDAMENTO DELLA PRODUZIONE DELLE VENDITE E DELLE SCORTE E NELL'EVOLUZIONE DEI COSTI E DEI PREZZI DI VENDITA, CAMBIAMENTI SIGNIFICATIVI DEI RISULTATI FINANZIARI DELL'EMITTENTE

Alla Data del Documento di Ammissione, alcune delle agevolazioni fiscali (ad esempio il "Superbonus") di cui hanno beneficiato alcune società del Gruppo, non sono più in essere, in quanto applicabili ai costi sostenuti per i lavori realizzati sino al 31 dicembre 2023.

Inoltre, nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, l'Emittente, per il tramite della propria controllata Aqua Immobiliare, ha effettuato la vendita di 7 appartamenti, nell'ambito della linea di ricavo "Immobiliare", in seguito alla realizzazione di uno specifico progetto, concluso nel corso dell'anno 2023.

Il venir meno delle agevolazioni fiscali di cui sopra, il carattere non prettamente *core* delle iniziative che vengono perseguite dal Gruppo nell'ambito della propria linea di ricavo "Immobiliare", nonché i risultati consolidati conseguiti al 30 giugno 2024 (sebbene il *business* del Gruppo sia caratterizzato da un fenomeno di stagionalità dei risultati a favore del secondo semestre dell'anno) potrebbero influenzare i risultati economico-finanziari del Gruppo nell'esercizio in corso, i quali potrebbero quindi essere inferiori rispetto a quelli conseguiti al 31 dicembre 2023.

Si evidenzia altresì che alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente, con riferimento più specificamente alle tensioni politiche tra Repubblica Federale Russa e Ucraina, nonché, più di recente, di quelle tra Israele e Palestina, conferma che i servizi ed i prodotti offerti non subiranno incisive contrazioni, in quanto tali eventi non incidono direttamente sulle attività dell'Emittente e del Gruppo.

9.2 TENDENZE, INCERTEZZE, RICHIESTE, IMPEGNI O FATTI NOTI CHE POTREBBERO RAGIONEVOLMENTE AVERE RIPERCUSSIONI SIGNIFICATIVE SULLE PROSPETTIVE DELL'EMITTENTE ALMENO PER L'ESERCIZIO IN CORSO

Alla Data del Documento di Ammissione, fatto salvo quanto indicato nel Documento di Ammissione e, in particolare, nella Sezione Prima, Capitolo 4, nonché nel paragrafo precedente, l'Emittente non è a conoscenza di tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente e del Gruppo almeno per l'esercizio in corso.

10 ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E ALTI DIRIGENTI

10.1 ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DIREZIONE O DI VIGILANZA DELL'EMITTENTE

10.1.1 CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Ai sensi dell'articolo 21.1 dello Statuto, l'amministrazione dell'Emittente è affidata ad un Consiglio di Amministrazione composto da un minimo di 3 (tre) ad un massimo di 7 (sette) membri nominati dall'Assemblea, di cui almeno uno in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 148, comma 3, del TUF.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente è composto da 3 (tre) membri, nominati dall'Assemblea in data 10 settembre 2024.

Il Consiglio di Amministrazione, così nominato, rimarrà in carica sino alla data in cui l'Assemblea sarà convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2026.

La tabella che segue riporta l'indicazione, le generalità e la carica dei componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente nominati con la sopracitata delibera assembleare:

NOME E COGNOME	CODICE FISCALE/ DOMICILIO	CARICA
Luca Giuseppe Maurogiovanni	C.F. MRGLGS75T18A662U, domiciliato per la carica presso la sede legale dell'Emittente.	Presidente del Consiglio di Amministrazione
Filippo Cirrincione	C.F. CRRFPP79C14H501K, domiciliato per la carica presso la sede legale dell'Emittente.	Amministratore Delegato
Francesco Bernardi	C.F. BRNFNC75R16A662G, domiciliato per la carica presso la sede legale dell'Emittente.	Consigliere (indipendente ai sensi dell'art. 148, comma 3, del TUF) *

*Amministratore dotato dei requisiti di indipendenza di cui all'articolo 148, comma 3, del TUF, come richiamato dall'articolo 147-ter, comma 4, del TUF, valutato positivamente dall'EGA, ai sensi del Regolamento Emittenti EGM.

Tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione sono in possesso dei requisiti di onorabilità di cui all'articolo 147-quinquies del TUF, verificati dall'EGA tramite consulenti ed esperti esterni, ai sensi della Scheda Tre del Regolamento EGA.

Poteri conferiti ai membri del Consiglio di Amministrazione

In data 10 settembre 2024, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha conferito all'Amministratore Delegato tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, ad eccezione delle seguenti decisioni di natura straordinaria, le quali saranno rimesse alla esclusiva competenza del Consiglio di Amministrazione:

- (a) sottoscrizione di mutui ipotecari e chirografari per importi superiori a Euro 5.000.000,00;
- (b) stipula di contratti di appalto per importi superiori ad Euro 5.000.000,00;
- (c) stipula di contratti di locazione finanziaria per importi superiori ad Euro 5.000.000,00;
- (d) rilascio di avalli, fidejussioni e garanzie reali a favore di società controllate e collegate per importi superiori ad Euro 1.000.000,00;
- (e) compravendita di beni immobili e la costituzione di diritti reali di garanzia sui medesimi per importi superiori ad Euro 1.000.000,00;
- (f) rilascio di pagherò cambiari, a prescindere dall'importo;
- (g) cessione e acquisto di aziende, rami d'azienda, relative locazioni, brevetti e marchi, per importi superiori ad Euro 100.000,00;
- (h) cessione e acquisto di partecipazioni in società e consorzi, per importi superiori ad Euro 100.000,00.

Curriculum vitae

Si riporta, di seguito, il *curriculum vitae* dei membri del Consiglio di Amministrazione.

Luca Giuseppe Maurogiovanni, alla Data del Documento di Ammissione, ricopre il ruolo di Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente. Ha conseguito il diploma di maturità presso il Liceo Classico "Socrate" di Bari. È socio dall'Emittente dal 2006, ove ha ricoperto la carica di Amministratore Delegato. Dal 2009, è stato socio e amministratore unico di Vivenda Immobiliare S.r.l., la quale, in data 14 novembre 2022, ha assunto la denominazione di Vivenda Lavori, il cui capitale sociale, alla Data del Documento di Ammissione, è interamente detenuto dall'Emittente, in conseguenza di un'operazione di conferimento delle quote detenute dagli originari soci, tra cui Luca Giuseppe Maurogiovanni. Dal 2014, è stato socio anche di Vivenda GMBH, società costituita in Germania e sciolta nel 2024. Nel corso della sua attività professionale, Luca Giuseppe Maurogiovanni ha acquisito una solida *expertise* nel settore del recupero architettonico di beni e monumenti storici appartenenti al patrimonio culturale e artistico italiano e al patrimonio ecclesiastico, contribuendo al recupero, in particolare, di alcuni beni ecclesiastici romani di particolare pregio, quali la Chiesa di San Giovanni dei Fiorentini, il Convento di San Giacomo alla Lungara, l'Istituto Santissima Assunta detto di "Tata Giovanni e Annessa Opera Pia De Angelis", la Chiesa di San Nicola in Carcere, del complesso immobiliare di proprietà del Vicariato di Roma denominato dei "Cento Preti" nonché della Basilica di San Giuliano situata a Genova.

Filippo Cirrincione, alla Data del Documento di Ammissione, ricopre il ruolo di Vice-Presidente non esecutivo nel Consiglio di Amministrazione dell'Emittente. Ha conseguito la laurea in Scienze Politiche, con indirizzo in diritto internazionale, presso l'Università di Camerino. Dal 2004 al 2006, ha lavorato, nel ruolo di *account junior*, presso la società concessionaria di pubblicità Media Planet S.r.l.. Dal 2006 al 2009, sempre nel ruolo di *account junior*, ha proseguito nel suo percorso professionale in ambito pubblicitario presso Vivenda S.r.l.. Dal 2015 al 2021, ha ricoperto il ruolo di *project manager* sempre presso Vivenda S.r.l., acquisendo una solida esperienza nel settore della pubblicità, ove si è concentrato sulla pianificazione, esecuzione e controllo di tale attività, presidiando i principali progetti volti da Vivenda S.r.l., con funzioni di coordinamento del *team* a servizio di tale attività, monitoraggio del *budget* e gestione e analisi della criticità e dei rischi progettuali.

Francesco Bernardi, alla Data del Documento di Ammissione, ricopre il ruolo di Consigliere Indipendente nel Consiglio di Amministrazione dell'Emittente. Nel 2000, ha conseguito la laurea in Giurisprudenza presso l'Università degli Studi di Bari. Nel 2001, ha svolto un *master* in Diritto Societario Internazionale presso la Scuola di *Management* dell'Università Luiss di Roma. Nel 2014, ha conseguito una laurea magistrale presso la scuola di *management* della SDA Bocconi di Milano e, nel 2015, ha seguito un *master* di "*knowledge transfer leadership*" presso Insead Business School in Fontainebleau (Francia). Attualmente ricopre il ruolo di capo dello *staff* dell'amministratore delegato di MBDA Italia S.p.A., per conto del quale gestisce specifici progetti interfunzionali a livello nazionale e/o di gruppo, supporta i principali progetti aziendali, dall'ideazione al completamento pratico, sotto la supervisione dei dirigenti e dei capi reparto, sostiene le strategie di prodotto e di mercato, assiste e interagisce con i dirigenti nelle aree del processo decisionale e mantiene relazioni con clienti, *partner* e fornitori. Precedentemente, ha rivestito la carica di vicepresidente *senior* esecutivo in Leonardo S.p.A. e la carica di capo dello *staff* dell'amministratore delegato e consulente legale generale in alcune società del gruppo Finmeccanica.

Attività ulteriori svolte dai membri del Consiglio di Amministrazione

Nella tabella che segue vengono indicate le principali società di capitali o di persone nelle quali i membri del Consiglio di Amministrazione hanno ricoperto la carica di membri degli organi di

amministrazione, direzione o vigilanza, ovvero sono stati soci negli ultimi cinque anni, con indicazione dello *status* detenuto alla Data del Documento di Ammissione.

NOME E COGNOME	SOCIETÀ	CARICA/PARTICIPAZIONE	STATO
Luca Giuseppe Maurogiovanni	Vivenda Group S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione e socio	In essere
	Vivenda Lavori S.r.l.	Presidente del consiglio di amministrazione	In essere
		Amministratore unico	Cessata
		Socio	Cessata
	Efficientamento Sismico Energetico Sponsorizzato S.c. a r.l.	Vice presidente del consiglio di amministrazione	In essere
	Efficientamento Sismico Energetico Sponsorizzato 2 Società Consortile a responsabilità limitata più brevemente ESES 2 S.c.a r.l. (ora Aquiro S.c.a r.l.)	Vice presidente consiglio di amministrazione	In essere
	Vivenda Maxi S.r.l. in liquidazione	Socio	In essere
		Amministratore	Cessata
Vivenda S.r.l.	Presidente del consiglio di amministrazione	Cessata	
Filippo Cirrincione	Vivenda Group S.p.A.	Amministratore Delegato	In essere
	Vivenda Lavori S.r.l.	Amministratore delegato	In essere
		Socio	Cessata
	Vivenda Maxi S.r.l. in liquidazione	Liquidatore e socio	In essere
	Aqua Immobiliare S.r.l.	Amministratore	In essere
	Fienaroli Costruzioni S.r.l.	Amministratore	In essere
	Fimi Holding S.r.l.	Amministratore unico e socio	In essere
	Efficientamento Sismico Energetico Sponsorizzato S.c. a r.l.	Consigliere	In essere
	Efficientamento Sismico Energetico Sponsorizzato 2 Società Consortile a responsabilità limitata più brevemente ESES 2 S.c.a r.l. (ora Aquiro S.c.a r.l.)	Consigliere	In essere
	NFC S.r.l.	Amministratore unico e socio	In essere
	So.So. S.r.l.	Amministratore unico e socio	In essere
	Vivenda S.r.l.	Amministratore delegato e socio	Cessata
	Romantico Resort 4.0 S.r.l.	Amministratore unico	Cessata
Vivenda Maxi S.r.l. in liquidazione	Amministratore	Cessata	

Francesco Bernardi	Vivenda Group S.p.A.	Amministratore Indipendente	In essere
	Vivenda Lavori S.r.l.	Consigliere	In essere
	MBDA Italia S.p.A.	Procuratore	In essere
	Leonardo S.p.A.	Procuratore speciale	Cessata

L'Emittente dichiara che, per quanto di sua conoscenza, nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione ha riportato, negli ultimi cinque anni, condanne in relazione a reati di frode, né è stato associato, nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi, a bancarotte, procedure di fallimento, amministrazione controllata o liquidazione, né infine è stato oggetto di incriminazioni ufficiali e/o destinatario di sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) o di interdizioni da parte degli organi giurisdizionali dalla carica di membro di organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza di emittenti o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente.

Per completezza, si segnala che il Consigliere e Amministratore Delegato Filippo Cirrincione, in veste di amministratore unico della controllata Romantico Resort 4.0 S.r.l., è destinatario di due procedimenti penali per reati contravvenzionali, in seno ai quali sono stati disposti due sequestri preventivi su beni immobili della suddetta società. Segnatamente:

- nel procedimento rubricato R.G.N.R. 4839/2019, è stata contestata la contravvenzione di abusiva occupazione di uno spazio demaniale pubblico con manufatti di non facile rimozione (artt. 54 e 1161 Codice della Navigazione) e disposto il sequestro preventivo della porzione di terreno interessata dal preteso abuso di occupazione; alla Data del Documento di Ammissione, non è stato formalizzato, nel suddetto procedimento, alcun atto di rinvio a giudizio; sulla base degli accertamenti eseguiti dalla società, la proprietà della porzione di terreno, asseritamente rientrante nel demanio pubblico, è di proprietà della medesima, giusto rogito a ministero del dott. Luca Sabbadini, notaio in Roma, stipulato in data 9 maggio 2019, rep. n. 13734 racc. n. 8586;
- nel procedimento rubricato R.G.N.R. 5620/2022, è stata contestata la contravvenzione della realizzazione di innovazioni consistenti in interventi di ristrutturazione edilizia in difetto di autorizzazione (art. 55 Codice della Navigazione) e di autorizzazione sismica, con ritenuta invasione di una parte del demanio pubblico e con attestazioni non veritiere e disposto il sequestro preventivo dei corpi di fabbrica interessati dai lavori di ristrutturazione; alla Data del Documento di Ammissione, è stato emesso decreto di citazione diretta a giudizio ai sensi degli artt. 552 e ss. del Codice di Procedura Penale; sulla base degli accertamenti eseguiti dalla società, i lavori di ristrutturazione avviati non richiedevano alcuna autorizzazione, in quanto, sulla base della normativa vigente, le autorizzazioni, asseritamente carenti, sono necessarie solamente in caso di realizzazione di nuove opere e non per meri interventi di ristrutturazione.

Sulla base del parere rilasciato dal legale incaricato, non risultano sussistere, allo stato degli atti, sufficienti e, comunque, univoci elementi a supporto della fondatezza delle accuse mosse nei confronti dell'amministratore unico della Romantico Resort 4.0 e, quindi, della legittimità dei sequestri preventivi eseguiti.

10.1.2 COLLEGIO SINDACALE

Il Collegio Sindacale dell'Emittente è stato nominato dall'Assemblea ordinaria tenutasi in data 10 settembre 2024 e rimarrà in carica sino alla data in cui l'Assemblea sarà convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2026. Alla Data del Documento di

Ammissione, il Collegio Sindacale è composto da 3 (tre) membri effettivi e da 2 (due) membri supplenti.

La tabella che segue riporta l'indicazione, le generalità e la carica dei componenti l'attuale Collegio Sindacale dell'Emittente:

NOME E COGNOME	CODICE FISCALE/ DOMICILIO	CARICA
Roberto Tombolesi	C.F. TMBRRT66S15F158Q, domiciliato per la carica presso la sede legale dell'Emittente.	Presidente del Collegio Sindacale
Antonio Venturi	C.F. VNTNTN63S08H501Q, domiciliato per la carica presso la sede legale dell'Emittente.	Sindaco effettivo
Lorenzo Giovannelli	C.F. GVNLNZ88C05H501V, domiciliato per la carica presso la sede legale dell'Emittente.	Sindaco effettivo
Luca Ciavarella	C.F. CVRLCU68A12H501Q, domiciliato per la carica presso la sede legale dell'Emittente	Sindaco supplente
Alfredo Briatico Vangosa	C.F. BRTL RD62B27L049W, domiciliato per la carica presso la sede legale dell'Emittente	Sindaco supplente

Tutti i componenti del Collegio Sindacale sono in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità e indipendenza e degli altri requisiti eventualmente previsti dalla normativa di riferimento applicabile, ivi inclusi i requisiti di cui all'articolo 2399 del Codice Civile e all'articolo 148, comma 4, del TUF, verificati dall'EGA tramite consulenti ed esperti esterni, ai sensi della Scheda Tre del Regolamento EGA.

Curriculum Vitae

Si riporta, di seguito, un breve *curriculum vitae* dei membri del Collegio Sindacale.

Roberto Tombolesi, alla Data del Documento di Ammissione, ricopre il ruolo di Presidente del Collegio Sindacale dell'Emittente. Nel 1991, ha conseguito la laurea in Economia e Commercio, con indirizzo giuridico-amministrativo, presso l'Università degli Studi di Messina. Dal 1995, è iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Roma al numero AA_005647. Dallo stesso anno, è iscritto anche all'Albo dei Revisori Contabili con D.M. 25 novembre 1999, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana al numero 100 del 17 dicembre 1999, numero di iscrizione 107759. È iscritto all'Albo dei Curatori Fallimentari presso il Tribunale di Roma, all'Albo dei Periti presso il Tribunale penale di Roma e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Civile di Velletri. È socio dello studio associato LS Lexjus Sinacta con sede in Roma ed ha consolidato una lunga esperienza nello svolgimento della professione di dottore commercialista come consulente di società, enti pubblici e privati e gruppi societari, nazionali e internazionali, nei settori bancario, assicurativo, finanziario, alberghiero, del trasporto aereo, delle *public utilities*, industriale, commerciale e immobiliare. Riveste incarichi di sindaco, di presidente del collegio sindacale, di consigliere di amministrazione e revisore contabile in alcune società. È attualmente cultore di Economia Aziendale presso la facoltà di Economia e Commercio dell'Università La Sapienza di Roma.

Antonio Venturi, alla Data del Documento di Ammissione, ricopre il ruolo di Sindaco effettivo nel Collegio Sindacale dell'Emittente. Dal 1992, è iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Roma al numero AA_004011. Dal 1995, è iscritto all'Albo dei Revisori Contabili con D.M. 26 aprile 1995, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana al numero 32bis del 28 aprile 1995, numero di iscrizione 63937. È libero professionista e opera nel settore societario, nel quale ha

maturato un'esperienza pluridecennale nell'ambito delle operazioni straordinarie. Riveste incarichi di sindaco e di presidente del collegio sindacale in alcune società.

Lorenzo Giovannelli, alla Data del Documento di Ammissione, ricopre il ruolo di Sindaco effettivo nel Collegio Sindacale dell'Emittente. Nel 2010, ha conseguito la laurea triennale in Economia Aziendale presso l'Università Luiss di Roma e, nel 2012, ha conseguito la laurea specialistica in Economia e Direzione delle Imprese presso l'Università Luiss di Roma. Dal 2015, è iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Roma al numero AA_011815. Dal 2017, è iscritto all'Albo dei Revisori Contabili con D.M. 26 gennaio 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana al numero 12 del 14 febbraio 2017, numero di iscrizione 178094. Dal 2019, è iscritto nel Registro degli Esperti per la composizione negoziata per la soluzione della crisi d'impresa ai sensi dell'art. 13, comma 3, del D.lgs. n. 14/2019. Esercita l'attività professionale di dottore commercialista e revisore contabile presso lo studio Laghi di Roma, svolgendo attività di consulenza in tema di operazioni straordinarie, valutazioni di aziende e processi di ristrutturazione del debito nel settore pubblico e privato. Riveste incarichi di sindaco e di presidente del collegio sindacale in alcune società.

Luca Ciavarella, alla Data del Documento di Ammissione, ricopre il ruolo di Sindaco supplente nel Collegio Sindacale dell'Emittente. Nel 1993, ha conseguito la laurea in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi La Sapienza di Roma. Dal 1996, è iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Roma al numero AA_005826. Dal 1999, è iscritto all'Albo dei Revisori Contabili con D.M. 25 novembre 1999, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana al numero 100 del 17 dicembre 1999, numero di iscrizione 103747. E' socio dello studio associato LS Lexjus Sinacta con sede in Roma ed ha consolidato una lunga esperienza nello svolgimento della professione di dottore commercialista come consulente di società, enti pubblici e privati e gruppi societari, nazionali e internazionali, nei settori bancario, assicurativo, finanziario, alberghiero, del trasporto aereo, delle *public utilities*, industriale, commerciale e immobiliare. Riveste incarichi di sindaco in alcune società.

Alfredo Briatico Vangosa, alla Data del Documento di Ammissione, ricopre il ruolo di Sindaco supplente nel Collegio Sindacale dell'Emittente. Ha conseguito la laurea in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Bari. Dal 1996, è iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Roma al numero AA_006174. Dal 1995, è iscritto all'Albo dei Revisori Contabili con D.M. 12 aprile 1995, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana al numero 31bis del 21 aprile 1995, numero di iscrizione 8159. E' socio dello studio associato LS Lexjus Sinacta con sede in Roma ed ha consolidato una lunga esperienza in materia di consulenza direzionale e gestionale per piccole e medie imprese. Riveste incarichi di sindaco e revisore dei conti in alcune società. Dal 2020, è stato nominato Procuratore Nazionale dello Sport presso la Procura Generale dello Sport della Federazione CONI.

Attività ulteriori svolte dai membri del Collegio Sindacale

Nella tabella che segue vengono indicate le principali società di capitali o di persone nelle quali i membri del Collegio Sindacale hanno ricoperto la carica di membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza, ovvero sono stati soci negli ultimi cinque anni, con indicazione dello *status* detenuto alla Data del Documento di Ammissione.

NOME E COGNOME	SOCIETÀ	CARICA/PARTECIPAZIONE	STATO
Roberto Tombolesi	Vivenda Group S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Convert Italia S.p.A.	Sindaco supplente	In essere
	Etatron D.S. S.p.A.	Sindaco effettivo	In essere
	Time Gallery S.r.l.	Revisore unico	In essere

	TVA Real Estate S.r.l.	Revisore unico	In essere	
	Medlac S.r.l.	Revisore legale	Cessata	
	Vu-Chain S.r.l.	Sindaco supplente	Cessata	
	Vuetel Italia S.r.l.	Sindaco supplente	Cessata	
Antonio Venturi	Vivenda Group S.p.A.	Sindaco effettivo	In essere	
	Dolomiti S.r.l.	Presidente del collegio sindacale	In essere	
	Vantea Smart S.p.A.	Consigliere	In essere	
	Deatech Group S.p.A. in liquidazione	Sindaco supplente	In essere	
	Immobiliare MA.VI. S.r.l.	Sindaco	In essere	
	Fit Società Cooperativa	Consigliere	In essere	
	Tramvia Uno Società consortile a r.l.	Liquidatore	Cessata	
	Cooperativa Italia Nuova S.p.A. – Società cooperativa a mutualità prevalente	Presidente del collegio sindacale	Cessata	
	Consorzio Nazionale per la Logistica fra Portabagagli Società Cooperativa	Sindaco	Cessata	
	One Group S.r.l.	Presidente del collegio sindacale	Cessata	
	International Security Service Vigilanza S.p.A.	Sindaco supplente	Cessata	
	Advice S.r.l.	Socio	In essere	
	Lorenzo Giovannelli	Vivenda Group S.p.A.	Sindaco effettivo	In essere
		Ugento S.r.l.	Sindaco	In essere
Fai Service Società Cooperativa		Sindaco supplente	In essere	
Addvision Sim S.p.A.		Sindaco	In essere	
Bentallgreenoak Europe Core Plus Logistics I Sicaf S.p.A.		Presidente collegio sindacale	In essere	
BDT Alps S.r.l.		Sindaco supplente	In essere	
Edilizia Romana Borghi E.R.B.O. S.p.A.		Sindaco	In essere	
Teatro di Marcello S.r.l.		Revisore legale	In essere	
G.P. Grafica Palombi S.r.l.		Amministratore unico	In essere	
		Consigliere	Cessata	
Residence Le Torri S.p.A.		Revisore legale	In essere	
Stile Costruzioni Edili di Rebecchini Ing. Luigi & C. S.p.A.		Presidente collegio sindacale	In essere	
Junior Residence S.p.A.		Sindaco	In essere	
Ele S.p.A.		Sindaco	In essere	
Icarus S.p.A.		Sindaco	In essere	
Great Lengths S.p.A. Società Benefit		Consigliere	In essere	
Open Impact S.r.l.		Sindaco	In essere	
Gedi News Network S.p.A.		Sindaco	In essere	
Acea Ambiente S.r.l.		Membro OdV	In essere	
Simet Bus S.p.A.		Sindaco	Cessata	
Residence Le Torri S.p.A.		Presidente del collegio sindacale	Cessata	

	Great Lengths S.p.A. Società Benefit	Sindaco	Cessata
	Busitalia Simet S.p.A.	Sindaco	Cessata
	PSC Greenvest S.p.A. in liquidazione	Liquidatore	Cessata
	Transmatic S.r.l.	Revisore legale	Cessata
	Rothschild & Co Wealth Management Italy Sim S.p.A.	Sindaco supplente	Cessata
	Gedi Gruppo Editoriale S.p.A.	Sindaco supplente	Cessata
	Great Lengths International S.r.l.	Sindaco	Cessata
	Parco dei Medici S.r.l.	Revisore legale	Cessata
	Ktesios Holding S.p.A. in liquidazione	Sindaco supplente	Cessata
	Cqs Holding S.r.l. in liquidazione	Sindaco supplente	Cessata
	Armonia Sgr S.p.A.	Sindaco supplente	Cessata
	Flora Development S.r.l.	Amministratore unico	Cessata
	Rbdigital S.r.l.	Sindaco	Cessata
	Bio Ecologia S.r.l.	Membro OdV	Cessata
	Luxury Media S.r.l.	Socio	Cessata
	Faf Servizi S.r.l.	Socio	Cessata
Luca Ciavarella	Vivenda Group S.p.A.	Sindaco supplente	In essere
	Seko S.p.A.	Sindaco supplente	In essere
	Semarpo S.r.l.	Sindaco	In essere
	B.T. Trasporti S.r.l.	Sindaco	In essere
	Trade Buildings S.r.l.	Sindaco	In essere
	Gifa Holding S.p.A.	Sindaco	Cessata
	Vu-Chain S.r.l.	Sindaco supplente	Cessata
	Vuetel Italia S.r.l.	Sindaco supplente	Cessata
	Airimum 2014 S.p.A.	Sindaco supplente	Cessata
	Europa 46 S.r.l.s. in liquidazione	Socio	In essere
Alfredo Briatico Vangosa	Vivenda Group S.p.A.	Sindaco supplente	In essere
	Convert Italia S.p.A.	Sindaco supplente	In essere
	Gen Art S.r.l.	Sindaco supplente	In essere
	Terrae S.p.A.	Sindaco supplente	In essere
		Sindaco supplente	Cessata
	Porti e Marine Holding S.r.l.	Sindaco	In essere
	Serfer S.p.A.	Sindaco supplente	In essere
	Officina NPL S.p.A. in liquidazione	Sindaco supplente	Cessata
	Innaas S.r.l.	Revisore legale	Cessata
	Gifa Holding S.p.A.	Sindaco supplente	Cessata
	Vu-Chain S.r.l.	Sindaco	Cessata
	Vuetel Italia S.r.l.	Sindaco supplente	Cessata
	Airimum 2014 S.p.A.	Sindaco supplente	Cessata
	La Castagna Società Agricola a responsabilità limitata	Revisore legale	Cessata
	Energia Trasporti Telecomunicazioni S.r.l.	Socio	In essere

L'Emittente dichiara che, per quanto di sua conoscenza, nessuno dei membri del Collegio Sindacale ha riportato negli ultimi cinque anni, condanne in relazione a reati di frode, né è stato associato, nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi, a bancarotte, procedure di fallimento, amministrazione controllata o liquidazione, né infine è stato oggetto di incriminazioni ufficiali e/o sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) o di interdizioni da parte degli organi giurisdizionali dalla carica di membro di organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza di emittenti o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente.

10.1.3 PRINCIPALI DIRIGENTI

Alla Data del Documento di Ammissione non vi sono alle dipendenze dell'Emittente dirigenti che a giudizio dell'Emittente stesso possano rientrare nella definizione di "alti dirigenti" di cui al Regolamento delegato (UE) 2019/980.

10.1.4 RAPPORTI DI PARENTELA

L'Emittente dichiara che, alla Data del Documento di Ammissione, non sussistono rapporti di parentela, noti alla medesima, tra i membri del Consiglio di Amministrazione, né tra questi ultimi e i membri del Collegio Sindacale.

10.2 CONFLITTI DI INTERESSE

L'Emittente dichiara che i membri del Collegio Sindacale non sono portatori di interessi privati in conflitto con i propri obblighi nei confronti dell'Emittente.

Viceversa, alcuni componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente potrebbero trovarsi in condizioni di potenziale conflitto di interesse con l'Emittente in quanto titolari, direttamente e indirettamente, di partecipazioni nel capitale sociale della medesima. In particolare, alla Data del Documento di Ammissione, i membri in posizione di potenziale conflitto di interesse sono:

- **Luca Giuseppe Maurogiovanni**, Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente e titolare del 41,97 del capitale sociale dell'Emittente;
- **Filippo Cirrincione**, Consigliere del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente e Amministratore Delegato, detiene il 72,31% del capitale sociale di FIMI Holding S.r.l., in cui ricopre la carica di amministratore unico, la quale, a sua volta, detiene il 58,03% del capitale sociale dell'Emittente.

10.3 ACCORDI O INTESE CON I PRINCIPALI AZIONISTI, CLIENTI FORNITORI O ALTRI SOGGETTI, A SEGUITO DEI QUALI SONO STATI SCELTI I MEMBRI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

L'Emittente non è a conoscenza di accordi o intese con gli Azionisti, clienti, fornitori o altri, a seguito dei quali i membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale siano stati scelti quali membri degli organi di amministrazione o di vigilanza.

Gli Azionisti hanno sottoscritto il Patto Parasociale, efficace a far tempo dalla Data di Inizio delle Negoziazioni, avente ad oggetto, *inter alia*, la nomina del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

Per maggiori informazioni sul Patto Parasociale, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 13, Paragrafo 13.4.1, del Documento di Ammissione

11 PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

11.1 DURATA DELLA CARICA DEI COMPONENTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEI MEMBRI DEL COLLEGIO SINDACALE

Il Consiglio di Amministrazione è composto da 3 (tre) membri, nominati con delibera dell'Assemblea ordinaria del 10 settembre 2024.

Il Consiglio di Amministrazione, così nominato, resterà in carica fino alla data dell'Assemblea ordinaria che sarà convocata per l'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2026.

Il Collegio Sindacale dell'Emittente è stato nominato con delibera dell'Assemblea ordinaria del 10 settembre 2024 e resterà in carica fino alla data dell'Assemblea ordinaria che sarà convocata per l'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2026.

11.2 CONTRATTI DI LAVORO STIPULATI DAI MEMBRI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA CON L'EMITTENTE O CON LE SOCIETÀ CONTROLLATE CHE PREVEDONO UN'INDENNITÀ DI FINE RAPPORTO

Alla Data del Documento di Ammissione, i membri degli organi di amministrazione e controllo dell'Emittente, in relazione alle rispettive cariche ivi ricoperte di amministratore o sindaco, non hanno stipulato con l'Emittente alcun contratto di lavoro che preveda una indennità di fine rapporto.

11.3 DICHIARAZIONE CIRCA L'OSSERVANZA DELLE NORME IN MATERIA DI GOVERNO SOCIETARIO

L'Emittente, volendo richiedere l'ammissione alle negoziazioni delle Azioni Ordinarie su EGM, non è obbligata ad adeguarsi alle norme del Codice di Autodisciplina.

Tuttavia, a far data dall'ammissione alle negoziazioni delle Azioni Ordinarie su EGM, l'Emittente ha deciso di applicare, su base volontaria, al proprio sistema di governo societario alcune disposizioni statutarie volte a favorire la tutela delle minoranze azionarie.

Tra le previsioni statutarie più significative si segnalano le seguenti:

- l'obbligo di comunicazione in capo agli azionisti la cui partecipazione raggiunga, o superi, una delle soglie fissate dal Regolamento Emittenti EGM;
- l'applicabilità, per richiamo volontario e in quanto compatibili, delle disposizioni relative alle società quotate in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria (limitatamente agli artt. 106, 108 e 111 TUF) ed i Regolamenti Consob di attuazione e gli orientamenti espressi da Consob in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria;
- l'impedimento di una operazione rilevante con parti correlate qualora i soci non correlati presenti in assemblea, contrari all'operazione, rappresentino almeno il 10% (dieci per cento) del capitale sociale con diritto di voto;
- la competenza assembleare per operazioni di *reverse take over*, cambiamento sostanziale del *business* e revoca dalla negoziazione su EGM delle Azioni;
- la nomina, in seno al Consiglio di Amministrazione, di almeno un amministratore in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti dall'articolo 148, comma 3, del TUF;

- il possesso dei requisiti di onorabilità di cui all’articolo 147-quinquies del TUF in capo a tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione;
- il voto di lista per l’elezione del Consiglio di Amministrazione;
- il voto di lista per l’elezione del Collegio Sindacale;
- la presentazione di liste da parte degli azionisti che, da soli o insieme ad altri azionisti, siano complessivamente titolari di Azioni rappresentative di almeno il 10% del capitale sociale dell’Emittente.

Inoltre, al fine di adeguare il sistema di governo societario alle norme applicabili alle società con strumenti finanziari ammessi alle negoziazioni su EGM, l’Emittente adotterà tra l’altro:

- una procedura per la gestione delle operazioni con Parti Correlate;
- una procedura per la gestione delle informazioni privilegiate e per la compilazione e la tenuta del registro per le persone che hanno accesso a informazioni privilegiate;
- una procedura per la gestione degli adempimenti informativi in materia di *internal dealing*;
- una procedura inerente alle comunicazioni obbligatorie all’EGA;
- una procedura inerente i criteri applicativi per la valutazione dell’indipendenza degli amministratori.

Infine, in ottemperanza all’articolo 6-*bis* del Regolamento Emittenti EGM, il Consiglio di Amministrazione dell’Emittente, in data 21 novembre 2024, ha nominato Filippo Cirrincione, che riveste anche la carica di Amministratore Delegato dell’Emittente, quale *Investor Relations Manager*, vale a dire un soggetto professionalmente qualificato individuato all’interno della struttura organizzativa dell’Emittente che abbia come incarico specifico, seppur non esclusivo, la gestione dei rapporti con gli investitori.

11.4 IMPATTI SIGNIFICATIVI NEL GOVERNO SOCIETARIO

Alla Data del Documento di Ammissione, non sono noti all’Emittente cambiamenti che possano impattare significativamente sul governo societario.

12 DIPENDENTI

12.1 DIPENDENTI

12.1.1 NUMERO DEI DIPENDENTI DELL'EMITTENTE E DEL GRUPPO

La tabella che segue riporta il numero dei dipendenti dell'Emittente e del Gruppo nonché il ruolo ricoperto alla data del 31 dicembre 2023, del 30 giugno 2024 e alla Data del Documento di Ammissione.

La totalità dei dipendenti dell'Emittente sono impiegati in Italia.

CATEGORIA	AL 31/12/2023	AL 30/06/2024	ALLA DATA DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE
Dirigenti	0	0	0
Quadri	0	0	0
Impiegati	31	33	35
Operai	2	2	2
Apprendisti	0	0	0
Totale	33	35	37

12.2 DESCRIZIONE DI EVENTUALI ACCORDI DI PARTECIPAZIONE AL CAPITALE SOCIALE

Alla Data del Documento di Ammissione, non sussistono accordi stipulati tra l'Emittente e i propri dipendenti che prevedano la partecipazione di questi ultimi al capitale sociale dell'Emittente.

13 PRINCIPALI AZIONISTI

13.1 PRINCIPALI AZIONISTI DELL'EMITTENTE

Secondo le risultanze del libro soci, nonché sulla base delle altre informazioni a disposizione della Società, alla Data del Documento di Ammissione il capitale sociale dell'Emittente è costituito da numero 8.300.000 Azioni, suddiviso in numero 6.640.000 Azioni Ordinarie e numero 1.660.000 Azioni a Voto Plurimo. Si segnala che le Azioni a Voto Plurimo non saranno ammesse alle negoziazioni su EGM.

AZIONISTI	NUMERO DI AZIONI ORDINARIE	NUMERO AZIONI A VOTO PLURIMO	% SULLE AZIONI ORDINARIE	% SUL CAPITALE SOCIALE VOTANTE	% SUL TOTALE AZIONI
FIMI Holding S.r.l.	3.853.440	963.360	58,03%	58,03%	58,03%
Luca Giuseppe Maurogiovanni	2.786.560	696.640	41,97%	41,97%	41,97%
Totale	6.640.000	1.660.000	100,00%	100,00%	100,00%

Nella tabella seguente è illustrata la composizione del capitale sociale dell'Emittente alla Data di Inizio delle Negoziazioni assumendo la sottoscrizione delle numero 981.000 Nuove Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale a servizio del Collocamento, prima dell'eventuale esercizio dell'Opzione *Greenshoe*.

AZIONISTI	NUMERO DI AZIONI ORDINARIE	NUMERO AZIONI A VOTO PLURIMO	% SULLE AZIONI ORDINARIE	% SUL CAPITALE SOCIALE VOTANTE	% SUL TOTALE AZIONI
FIMI Holding S.r.l.	3.853.440	963.360	50,56%	55,68%	51,90%
Luca Giuseppe Maurogiovanni	2.786.560	696.640	36,56%	40,27%	37,53%
Mercato	981.000	-	12,87%	4,05%	10,57%
Totale	7.621.000	1.660.000	100,00%	100,00%	100,00%

Nella seguente tabella è illustrata la composizione del capitale sociale dell'Emittente assumendo (i) la sottoscrizione delle numero 1.065.000 Nuove Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale a servizio del Collocamento, e (ii) l'integrale esercizio dell'Opzione *Greenshoe*.

AZIONISTI	NUMERO DI AZIONI ORDINARIE	NUMERO AZIONI A VOTO PLURIMO	% SULLE AZIONI ORDINARIE	% SUL CAPITALE SOCIALE VOTANTE	% SUL TOTALE AZIONI
FIMI Holding S.r.l.	3.853.440	963.360	50,01%	55,49%	51,43%
Luca Giuseppe Maurogiovanni	2.786.560	696.640	36,17%	40,13%	37,19%
Mercato	1.065.000	-	13,82%	4,38%	11,37%
Totale	7.705.000	1.660.000	100,00%	100,00%	100,00%

Per informazioni in merito alle Azioni a Voto Plurimo, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.2.2, del Documento di Ammissione.

Nell'ambito degli accordi stipulati per il Collocamento, gli Azionisti dell'Emittente hanno concesso al *Global Coordinator* un'opzione di prestito sino ad un massimo di numero 84.000 Azioni Ordinarie, corrispondenti ad una quota pari a circa l'8% del numero di Nuove Azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale, ai fini della sovra assegnazione e/o di stabilizzazione nell'ambito dello stesso (**"Opzione di Over Allotment"**).

Fatto salvo quanto previsto di seguito, il *Global Coordinator* sarà tenuto alla restituzione pro-quota di un numero di Azioni pari a quello complessivamente ricevuto in prestito entro il 30° (trentesimo) giorno successivo alla Data di Inizio Negoziazioni.

L'Emittente ha, altresì, concesso al *Global Coordinator* un'opzione di sottoscrizione, al Prezzo di Offerta, di numero 84.000 Nuove Azioni, corrispondenti ad una quota pari a circa l'8% del numero di Nuove Azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale, allo scopo di effettuare attività di stabilizzazione e coprire l'obbligo di restituzione rinveniente dall'eventuale Opzione di *Over Allotment* nell'ambito del Collocamento (di seguito **"Opzione Greenshoe"**).

L'Opzione *Greenshoe* potrà essere esercitata, in tutto o in parte, fino ai 30 giorni successivi alla Data di Inizio delle Negoziazioni delle Azioni Ordinarie dell'Emittente su EGM.

Le Azioni Ordinarie eventualmente prese in prestito sulla base dell'Opzione di *Over Allotment*, saranno restituite agli Azionisti facendo ricorso a (i) le Azioni Ordinarie eventualmente acquistate sul mercato nell'ambito dell'attività di stabilizzazione dal *Global Coordinator* ovvero (ii) le Nuove Azioni rinvenienti dall'esercizio, anche parziale, dell'Opzione *Greenshoe*.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.1.6, del Documento di Ammissione.

13.2 PARTICOLARI DIRITTI DI VOTO DI CUI SONO TITOLARI I PRINCIPALI AZIONISTI

Alla Data di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente è suddiviso in numero 8.300.000 di Azioni di cui numero 6.640.000 Azioni Ordinarie e numero 1.660.000 Azioni a Voto Plurimo.

Le Azioni a Voto Plurimo danno diritto a 10 (dieci) voti ciascuna.

Per ulteriori informazioni in merito alle caratteristiche delle Azioni a Voto Plurimo e i diritti che le stesse attribuiscono si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.2.2, del Documento di Ammissione.

Salvo quanto sopra, l'Emittente non ha emesso azioni portatrici di diritti di voto o di altra natura diverse dalle Azioni Ordinarie e dalle Azioni a Voto Plurimo.

13.3 SOGGETTO CHE ESERCITA IL CONTROLLO SULL'EMITTENTE

Alla Data del Documento di Ammissione, FIMI Holding S.r.l., detenendo il 58,03% del capitale sociale dell'Emittente, esercita il controllo sulla medesima ai sensi dell'art. 2359 c.c..

Alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale di Euro 166.000,00 è detenuto per il 58,03% da FIMI Holding S.r.l. e per il 41,97% da Luca Giuseppe Maurogiovanni.

Per ulteriori informazioni sulla struttura organizzativa dell'Emittente e sull'organo di amministrazione, si veda la Sezione Prima, Capitolo 7, e il Capitolo 10, Paragrafo 10.1.1., del presente Documento di Ammissione.

13.4 ACCORDI CHE POSSONO DETERMINARE UNA VARIAZIONE DELL'ASSETTO DI CONTROLLO DELL'EMITTENTE

Alla Data del Documento di Ammissione, per quanto a conoscenza dell'Emittente, non sono stati sottoscritti accordi dai quali possa scaturire una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente, salvo il Patto Parasociale di seguito descritto, che in ogni caso incide sulla *governance* dell'Emittente, e gli Impegni di *lock-up*.

13.4.1 PATTO PARASOCIALE

Alla Data del Documento di Ammissione, è stato sottoscritto un patto parasociale tra gli Azionisti (i "**Soci Patiscenti**"), della durata di 3 (tre) anni a partire dalla Data di Inizio delle Negoziazioni, avente ad oggetto tutte le Azioni detenute dai Soci Patiscenti alla Data di Ammissione e comunque tutte le Azioni da essi detenute sino allo spirare del termine di durata del patto parasociale (il "**Patto Parasociale**").

Ai sensi del Patto Parasociale, per tutta la durata del Patto Parasociale e sino alla Data di Scadenza, i Soci Patiscenti:

- si sono impegnati a votare congiuntamente in Assemblea le deliberazioni aventi ad oggetto le seguenti materie:
 - modifiche statutarie;
 - aumenti e riduzioni del capitale sociale;
 - decisioni di escludere o limitare il diritto di opzione dei soci in sede di aumento del capitale sociale;
 - fusioni, scissioni, trasformazioni, conferimenti di assets;
 - liquidazione della società e revoca della stessa;
 - approvazione del bilancio di esercizio, distribuzione di dividendi e di riserve di capitale;
 - determinazione del numero dei membri del Consiglio di Amministrazione;
 - nomina e revoca degli amministratori;
 - nomina dei sindaci effettivi e dei sindaci supplenti;
 - nomina della società di revisione;
 - nomina di amministratori, revisori e sindaci delle società partecipate;

- attribuzione compensi all'organo amministrativo ed ai singoli amministratori;
- si sono impegnati a presentare e votare congiuntamente, ad ogni rinnovo del Consiglio di Amministrazione, una lista composta da un numero di candidati corrispondente al numero dei membri da nominare, di cui 1 in possesso dei requisiti di indipendenza;
- si sono impegnati a presentare e votare congiuntamente, ad ogni rinnovo del Collegio Sindacale, una lista composta da 3 sindaci effettivi e 2 supplenti;
- fermi gli Impegni di *lock-up*, si sono impegnati, in caso di trasferimento, totale o parziale, delle Azioni detenute a favore (i) del coniuge e/o dei figli del cedente, (ii) per mandato fiduciario, (iii) per conferimento in *trust* o in un fondo speciale (quest'ultimo ex Legge n. 112/2016) i cui beneficiari siano il coniuge e/o i figli del cedente o (iv) a favore di società di cui il cedente o il suo coniuge e/o i suoi figli detengano la maggioranza dei diritti di voto (il "**Trasferimento Consentito**"), a far sì che il soggetto cessionario subentri in tutti i diritti e gli obblighi previsti dal Patto Parasociale.

13.4.2 IMPEGNI DI LOCK -UP

Alla Data del Documento di Ammissione, gli Azionisti dell'Emittente hanno assunto nei confronti del *Global Coordinator* specifici Impegni di *lock-up* su tutte le Azioni da essi detenute nell'Emittente, per un periodo pari a 36 mesi a decorrere dalla Data di Inizio delle Negoziazioni.

Per ulteriori informazioni e una puntuale descrizione degli Impegni di *lock-up* assunti, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.2, del presente Documento di Ammissione.

13.4.3 CAUSE DI CONVERSIONE DELLE AZIONI A VOTO PLURIMO PREVISTE NELLO STATUTO

Lo Statuto sociale prevede che, al verificarsi di una delle Cause di Conversione (come *infra* definite) le Azioni a Voto Plurimo si convertano automaticamente in Azioni Ordinarie, secondo un rapporto di conversione di n. 1 (una) Azione Ordinaria per n. 1 (una) Azione a Voto Plurimo. Nel caso in cui si verificasse tale circostanza la FIMI Holding S.r.l. manterrebbe, comunque, il controllo di diritto sull'Emittente.

Per ulteriori informazioni in merito alla descrizione delle ipotesi e dei meccanismi di conversione delle Azioni a Voto Plurimo si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.2.2, del Documento di Ammissione.

14 OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Il Gruppo ha adottato la procedura per Operazioni con Parti Correlate (la “**Procedura OPC**”) ai sensi del Regolamento OPC al fine di individuare e formalizzare i presupposti, gli obiettivi e i contenuti delle soluzioni adottate e ne valuta l’efficacia e l’efficienza in modo da perseguire obiettivi di integrità e imparzialità del processo decisionale, rispetto degli interessi della generalità degli azionisti e dei creditori, efficiente funzionamento degli organi societari e della sua operatività.

Il presente Capitolo illustra le Operazioni con Parti Correlate del Gruppo e dell’Emittente, individuate, come previsto dal Regolamento Parti Correlate, sulla base dei criteri definiti dallo IAS 24 – *Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate* (le “**Parti Correlate**”) e realizzate dal Gruppo nel corso dei periodi contabili chiusi al 30 giugno 2024 ed al 31 dicembre 2023, periodi cui si riferiscono le informazioni finanziarie riportate nel Documento di Ammissione.

Il Gruppo intrattiene con le proprie Parti Correlate rapporti di varia natura. Secondo il giudizio del management del Gruppo, tali operazioni rientrano nell’ambito di un’attività di gestione ordinaria e, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e servizi prestati, sono concluse a normali condizioni di mercato. Non vi è tuttavia garanzia che ove le stesse fossero state concluse fra o con terze parti, queste ultime avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni stesse, alle medesime condizioni e con le stesse modalità.

In data 11 novembre 2024, il Consiglio di Amministrazione dell’Emittente ha approvato la Procedura OPC, con efficacia a decorrere dalla Data di Inizio delle Negoziazioni. La Procedura OPC disciplina le regole relative all’identificazione, all’approvazione e all’esecuzione delle Operazioni con Parti Correlate poste in essere dal Gruppo al fine di assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle stesse. Il Gruppo ha adottato la Procedura OPC al fine di individuare e formalizzare i presupposti, gli obiettivi e i contenuti delle soluzioni adottate e ne valuta l’efficacia e l’efficienza in modo da perseguire obiettivi di integrità e imparzialità del processo decisionale rispetto agli interessi della generalità degli azionisti e dei creditori, di efficiente funzionamento degli organi societari e della sua operatività.

La Procedura OPC è disponibile sul sito *internet* dell’Emittente www.vivenda.it

14.1 DESCRIZIONE DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE POSTE IN ESSERE DAL GRUPPO

Nelle tabelle che seguono sono dettagliati i valori economici e patrimoniali consolidati delle Operazioni con Parti Correlate realizzate dal Gruppo per i periodi chiusi al 30 giugno 2024 e al 31 dicembre 2023.

30.06.2024 Consolidato	Natura Correlazione	Ricavi	Costi	Crediti	Debiti
Sunrise Immobiliare S.r.l.	Trocca Bruno è socio di Sunrise Immobiliare S.r.l. e amministratore di Aqua Immobiliare S.r.l.. Sunrise Immobiliare S.r.l. detiene una quota del 50% del capitale sociale di Aqua Immobiliare S.r.l.	-	15	-	947
LNf S.r.l.	LNf S.r.l. è socio per il 22,5% di Romantico Resort 4.0 S.r.l.	-	-	-	650
Cesolina S.r.l.	Cirrinzione Michela, socia di minoranza dell’Emittente, è consigliere di Cesolina S.r.l.	-	-	-	197
Paolo Pieratti	Amministratore unico di Romantico Resort 4.0 S.r.l. e di Romantic Camping S.r.l. e responsabile amministrazione, finanza e controllo dell’Emittente	-	10	-	38
Dubai GCC	E’ detenuta al 100% dall’Emittente	-	-	260	-

ESES S.c.a.r.l.	Maurogiovanni Luca Giuseppe, socio e amministratore dell'Emittente, è Vice Presidente del consiglio di amministrazione di ESES S.c.a.r.l., consorzio partecipato da Vivenda Lavori per il 20% del capitale sociale. Cirrincione Filippo, socio e amministratore dell'Emittente, è consigliere di ESES S.c.a.r.l.	42	196	145	249
ESES 2 S.c.a.r.l.	Maurogiovanni Luca Giuseppe, socio e amministratore dell'Emittente, è vice presidente del consiglio di amministrazione di ESES 2 S.c.a.r.l., consorzio partecipato da Vivenda Lavori per il 50% del capitale sociale. Cirrincione Filippo, socio e amministratore dell'Emittente, è consigliere di ESES 2 S.c.a.r.l.	38	-	280	6
Cirrincione Filippo	Amministratore di Aqua Immobiliare S.r.l. Consigliere di ESES S.c.a.r.l. ed ESES 2 S.c.a.r.l.	-	-	34	-
Cirrincione Michela	Consigliere di Cesolina S.r.l.	-	-	43	-

Totale		80	221	762	2.087
---------------	--	-----------	------------	------------	--------------

31.12.2023	Natura Correlazione	Ricavi	Costi	Crediti	Debiti
Sunrise Immobiliare S.r.l.	Trocca Bruno, socio di Sunrise Immobiliare S.r.l., è amministratore di Aqua Immobiliare S.r.l.. Sunrise Immobiliare S.r.l. detiene una quota del 50% del capitale sociale di Aqua Immobiliare S.r.l.	-	148	-	1.029
LNF S.r.l.	LNF S.r.l. è socio per il 22,5% di Romantico Resort 4.0 S.r.l.	-	376	-	650
Cesolina S.r.l.	Cirrincione Michela, socia di minoranza di Vivenda Group S.p.A., è consigliere di Cesolina S.r.l.	-	-	-	197
Paolo Pieratti	Amministratore unico di Romantico Resort 4.0 S.r.l. e di Romantic Camping S.r.l. e responsabile amministrazione, finanza e controllo dell'Emittente	-	-	-	38
Dubai GCC	E' detenuta al 100% dall'Emittente	-	-	88	-
ESES S.c.a.r.l.	Maurogiovanni Luca Giuseppe, socio e amministratore dell'Emittente, è vice presidente del consiglio di amministrazione di ESES S.c.a.r.l. Cirrincione Filippo, socio e amministratore dell'Emittente, è consigliere di ESES S.c.a.r.l., consorzio partecipato da Vivenda Lavori S.r.l. per il 20% del capitale sociale.	1.681	3.494	588	1.383
ESES 2 S.c.a.r.l.	Maurogiovanni Luca Giuseppe, socio e amministratore dell'Emittente, è vice presidente del consiglio di amministrazione di ESES 2 S.c.a.r.l. Cirrincione Filippo, socio e amministratore dell'Emittente, è consigliere di ESES 2 S.c.a.r.l., consorzio partecipato da Vivenda Lavori per il 50% del capitale sociale	38	-	81	76
Cirrincione Filippo	Amministratore di Aqua Immobiliare S.r.l. Consigliere di ESES S.c.a.r.l. ed ESES 2 S.c.a.r.l.	-	-	35	-
Cirrincione Michela	Consigliere di Cesolina S.r.l.	-	-	49	1
Michela Trocca	Figlia di Bruno Trocca, socio di Sunrise Immobiliare S.r.l. e amministratore di Aqua Immobiliare S.r.l.	570	-	348	-

Totale		2.289	4.018	1.189	3.374
---------------	--	--------------	--------------	--------------	--------------

Sunrise Immobiliare S.r.l.: in entrambi i periodi analizzati, i debiti verso Sunrise Immobiliare afferiscono al contratto di finanziamento fruttifero stipulato tra la società e Aqua Immobiliare S.r.l. in data 3 maggio 2022. In particolare, Sunrise Immobiliare ha concesso un finanziamento ad Aqua Immobiliare per un importo pari a 1,4 milioni di Euro da restituire in un'unica soluzione alla data del 30 giugno 2026. I costi, pari a 148 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023 e a 15 migliaia di Euro al 30 giugno 2024, afferiscono agli interessi passivi maturati sul finanziamento.

LNF S.r.l.: in entrambi i periodi analizzati, i debiti verso LNF S.r.l. afferiscono al contratto di finanziamento fruttifero stipulato in data 26 novembre 2020 tra LNF S.r.l. e Romantico Resort 4.0 S.r.l.. In particolare, LNF S.r.l. ha concesso un finanziamento fino ad un importo massimo pari a 300

migliaia di Euro da restituire in un'unica soluzione alla data del 30 giugno 2026. Al 31 dicembre 2023, i costi, pari a 376 migliaia di Euro, afferiscono a costi per servizi erogati da LNF nell'ambito di progetti gestiti da Vivenda Group S.p.A. in ATI e ribaltati a quest'ultima.

Cesolina S.r.l.: per entrambi i periodi analizzati, i debiti verso Cesolina S.r.l. afferiscono al finanziamento soci concesso alla società Romantico Resort 4.0 S.r.l..

Paolo Pieratti: in entrambi i periodi analizzati, i debiti afferiscono al contratto di finanziamento fruttifero stipulato tra Paolo Pieratti e Romantico Resort 4.0 S.r.l. in data 26 novembre 2020. In particolare, Paolo Pieratti ha concesso un finanziamento fino ad un massimo di 150 migliaia di Euro da restituire in un'unica soluzione alla data del 30 giugno 2026. I costi fanno riferimento a un'attività di consulenza svolta per la Vivenda Lavori nel corso del primo semestre 2024.

Dubai GCC FZE: in entrambi i periodi analizzati, i crediti afferiscono alla concessione, da parte dell'Emittente, di finanziamenti alla controllata, utili all'inizio della propria attività commerciale.

ESES S.c.a.r.l.: la società è stata costituita nell'esercizio 2020 dal Raggruppamento Temporaneo di Imprese composto da Vivenda Lavori S.r.l. (che detiene una partecipazione del 20%) ed un secondo socio (che detiene la restante quota dell'80%) per la realizzazione dei lavori legati al c.d. "Superbonus" e commissionati al Gruppo da un importante cliente. Al 30 giugno 2024, la voce debiti è costituita per 245 migliaia di Euro da fatture da ricevere, pertanto hanno natura interamente commerciale.

Con riferimento ai crediti, gli stessi fanno riferimento, per 62 migliaia di Euro al 30 giugno 2024 e per 115 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023, a finanziamenti concessi al consorzio da Vivenda Lavori S.r.l., in proporzione alla propria quota di partecipazione nello stesso, per il pagamento delle fatture ricevute dai fornitori nell'ambito della gestione del progetto previsto da contratto. La restante parte dei crediti ha natura commerciale ed è sorta in seguito al ribaltamento dei costi sostenuti dal Gruppo in luogo del consorzio.

Con riferimento ai costi, gli stessi fanno riferimento alle fatture che il consorzio riceve dai fornitori che lavorano sull'appalto gestito e che ribalta, pro quota, sui consorziati. I ricavi verso Eses S.c.a.r.l., come detto, fanno invece riferimento al ribaltamento di costi sostenuti direttamente dal Gruppo (quali costi del personale) in luogo del consorzio.

Si evidenzia che, a seguito del completamento dei lavori, la Eses S.c.a.r.l. ha esaurito lo scopo per la quale è stata costituita, pertanto, tutte le partite ad oggi aperte, incluso il credito finanziario in essere, nonché quelle sorte successivamente al 30 giugno 2024, ossia un ulteriore credito finanziario di 325 migliaia di Euro (per un finanziamento concesso dalla Vivenda Lavori S.r.l. sempre in proporzione alla propria quota di partecipazione detenuta), sorto al fine di anticipare al consorzio la liquidità necessaria a liquidare quanto dovuto ai propri fornitori, saranno chiuse entro la fine dell'esercizio 2024, quando la società sarà liquidata (come da dichiarazione dei soci del consorzio siglata in data 29 ottobre 2024).

ESES 2 S.c.a.r.l.: la società è stata costituita nell'esercizio 2022 dal Raggruppamento Temporaneo di Imprese composto da Vivenda Lavori S.r.l. (con una quota, alla data di costituzione del raggruppamento temporaneo di impresa "RTI", pari al 50%) ed un secondo socio (per la quota rimanente) al fine di eseguire appalti aventi come oggetto interventi di efficientamento energetico, di messa in sicurezza sismica di edifici e di recupero del patrimonio edilizio per i quali siano previsti i c.d. "Superbonus", "Sismabonus" ed "Ecobonus". Con riferimento al 30 giugno 2024, si evidenzia che i crediti, pari a 280 migliaia di Euro generatisi per effetto dei finanziamenti concessi dalla Vivenda Lavori S.r.l., sono stati riclassificati nella voce altre attività finanziarie correnti e sono stati interamente incassati nei mesi di agosto e settembre 2024. I debiti commerciali, per entrambi i

periodi analizzati, afferiscono a fatture da ricevere verso ESES 2 S.c.a.r.l. da parte di Vivenda Lavori S.r.l. relativi al ribaltamento pro quota dei costi sostenuti dal consorzio. I ricavi afferiscono al ribaltamento di costi per la gestione dei cantieri sostenuti dal Gruppo nell'ambito del Raggruppamento Temporaneo di Imprese.

Si evidenzia che a seguito del completamento dei lavori, la ESES 2 S.c.a.r.l. ha esaurito lo scopo per la quale è stata costituita e ha cambiato denominazione in Aquiro S.c.a.r.l., passando sotto la proprietà dell'Emittente che, alla Data del Documento di Ammissione, possiede il 50,28% del capitale. Tutte le partite che al 30 giugno 2024 risultavano aperte, sono state chiuse e, alla Data del Documento di Ammissione, non sono state intraprese operazioni con tale veicolo, il quale è stato mantenuto in essere (seppur con una denominazione differente) per la realizzazione di eventuali e future commesse.

Cirrincione Filippo: i crediti afferiscono all'anticipo di compensi riconosciuti dall'Emittente. Tali crediti verranno chiusi col maturare dei debiti per compensi amministratori.

Cirrincione Michela: i crediti afferiscono all'anticipo di retribuzioni per i servizi erogati a Vivenda Lavori S.r.l.. Tali crediti verranno chiusi col maturare dei debiti per retribuzioni.

Trocca Michela: al 31 dicembre 2023, i ricavi ed i crediti afferiscono all'acquisto, da parte di Michela Trocca, di un appartamento e relative pertinenze edificati dalla società Aqua Immobiliare S.r.l.. Il credito, di natura commerciale, in essere al 31 dicembre 2023 è stato chiuso nel gennaio 2024.

I rapporti con le Parti Correlate dal 1°luglio 2024 alla Data del Documento di Ammissione non hanno subito variazioni di rilievo se non quelle descritte precedentemente.

15 INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

15.1 CAPITALE SOCIALE

15.1.1 CAPITALE SOTTOSCRITTO E VERSATO

Alla Data di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente è pari a Euro 166.000,00 rappresentato da numero 8.300.000 Azioni, prive di indicazione del valore nominale, di cui numero 6.640.000 Azioni Ordinarie e numero 1.660.000 Azioni a Voto Plurimo.

Il capitale sociale è interamente sottoscritto e versato.

Le Azioni Ordinarie e le Azioni a Voto Plurimo sono nominative ed emesse in regime di dematerializzazione.

Per la descrizione completa del capitale sociale e della sua evoluzione, si rinvia al successivo Paragrafo 15.1.6, del presente Documento di Ammissione.

15.1.2 ESISTENZA DI AZIONI NON RAPPRESENTATIVE DEL CAPITALE SOCIALE, PRECISAZIONE DEL LORO NUMERO E DESCRIZIONE DELLE LORO CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Alla Data del Documento di Ammissione, non sussistono Azioni non rappresentative del capitale sociale dell'Emittente.

15.1.3 AZIONI PROPRIE

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non detiene Azioni proprie.

15.1.4 AMMONTARE DEI TITOLI CONVERTIBILI, SCAMBIABILI O CON WARRANT

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha emesso titoli convertibili, scambiabili o *cum warrant*.

15.1.5 ESISTENZA DI EVENTUALI DIRITTI E/O OBBLIGAZIONI DI ACQUISTO SU CAPITALE AUTORIZZATO MA NON EMESSE O IMPEGNI DI AUMENTO DEL CAPITALE E RELATIVE CONDIZIONI

Alla Data del Documento di Ammissione, non sussistono eventuali diritti e/o obbligazioni di acquisto su capitale autorizzato ma non emesso o impegni di aumento del capitale, fatto salvo l'Aumento di Capitale e l'Aumento di Capitale *Retail* deliberati dall'Assemblea straordinaria in data 10 settembre 2024.

Per la descrizione completa degli Aumenti di Capitale, si rinvia al successivo Paragrafo 15.1.6, del presente Documento di Ammissione.

15.1.6 EVOLUZIONE DEL CAPITALE SOCIALE DELL'EMITTENTE

Di seguito, sono illustrate le operazioni che hanno riguardato il capitale sociale dell'Emittente per il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie relative agli esercizi passati e sino alla Data di Ammissione.

In data **24 luglio 2023**, con delibera dell'Assemblea a ministero del dott. Luca Sabbadini, Notaio in Roma iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, rep. n. 17339 e racc. n. 10945, l'Emittente, ante trasformazione in società per azioni, ha deliberato, *inter alia*, di aumentare il capitale sociale a pagamento per Euro 76.000,00, portando il capitale sociale da Euro 90.000,00 ad Euro 166.000,00, riservando detto aumento, in parte, a tutti i soci dell'Emittente e, in parte, a Michela Cirrincione da liberare mediante il conferimento di tutte le loro

quote di partecipazione nella Vivenda Lavori S.r.l., società che, per effetto di tali conferimenti, veniva ad essere detenuta interamente dall'Emittente. All'esito di tale operazione, il capitale sociale dell'Emittente risultava pari ad Euro 166.000,00 e ripartito come segue:

- Luca Giuseppe Maurogiovanni, titolare di una quota nominale di partecipazione pari ad Euro 69.664,00;
- Filippo Cirrincione, titolare di una quota nominale di partecipazione pari ad Euro 69.664,00;
- Michela Cirrincione, titolare di una quota nominale di partecipazione pari ad Euro 26.672,00.

In data **25 giugno 2024**, i soci Filippo Cirrincione e Michela Cirrincione hanno costituito una società a responsabilità limitata con denominazione "FIMI Holding S.r.l." e avente per oggetto, *inter alia*, l'assunzione di interessenze e partecipazioni, sia in Italia che all'estero, in società, imprese ed enti, sia direttamente che indirettamente. Detta costituzione è avvenuta per il tramite del conferimento da parte dei soci Filippo Cirrincione e Michela Cirrincione della totalità delle quote di partecipazione detenute nell'Emittente ante trasformazione in società per azioni. In ragione di tale operazione, il capitale sociale dell'Emittente, fermo l'ammontare di Euro 166.000,00, risultava ripartito come segue:

- Luca Giuseppe Maurogiovanni, titolare di una quota nominale di partecipazione pari ad Euro 69.664,00;
- FIMI Holding S.r.l., titolare di una quota nominale di partecipazione pari ad Euro 96.336,00.

In data **11 luglio 2024**, con delibera dell'Assemblea a ministero del dott. Luca Sabbadini, Notaio in Roma iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, rep. n. 18113 e racc. n. 11446, l'Emittente ha deliberato, *inter alia*, la trasformazione in società per azioni, mantenendo invariato il capitale sociale, e l'assunzione della denominazione Vivenda Group S.p.A.. All'esito di tale operazione, il capitale sociale dell'Emittente di Euro 166.000,00 veniva frazionato in 166.000 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1,00, assegnate proporzionalmente come segue:

- Luca Giuseppe Maurogiovanni, titolare numero 69.664 azioni ordinarie;
- FIMI Holding S.r.l., titolare numero 96.336 azioni ordinarie.

In data **10 settembre 2024**, con delibera dell'Assemblea a ministero della dott.ssa Stefania Anzelini, Notaio in Milano iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Milano, rep. n. 6308/3710, l'Emittente ha deliberato, *inter alia*, di:

- di eliminare il valore nominale delle azioni della Società e di procedere al loro frazionamento, aumentandone il numero da 166.000 a numero 8.300.000, da assegnarsi ai soci in proporzione alle loro partecipazioni al capitale sociale;
- di introdurre la categoria delle Azioni a Voto Plurimo, ciascuna delle quali azioni darà diritto a 10 (dieci) voti e di approvare, sulla base del consenso unanimemente manifestato dai soci, post frazionamento della azioni della Società di cui infra, la conversione di:
 - numero 696.640 Azioni Ordinarie detenute da Luca Giuseppe Maurogiovanni in numero 696.640 Azioni a Voto Plurimo;
 - numero 963.360 Azioni Ordinarie detenute da FIMI Holding S.r.l., in numero 963.360 Azioni a Voto Plurimo; di conseguenza, il capitale sociale della Società sarà ripartito come segue:
 - **Luca Giuseppe Maurogiovanni**, titolare di numero 2.786.560 Azioni Ordinarie e di numero 696.640 Azioni a Voto Plurimo;
 - **FIMI Holding S.r.l.**, titolare di numero 3.853.440 Azioni Ordinarie e di numero 963.360 Azioni a Voto Plurimo;
- di stabilire che le Azioni a Voto Plurimo non saranno ammesse alle negoziazioni su EGM;

- di stabilire che le Azioni in circolazione (incluse le Azioni a Voto Plurimo) nonché le azioni ordinarie di nuova emissione saranno regolate dalla tecnica di rappresentazione e legittimazione definita come dematerializzazione, mediante adesione al sistema di gestione accentrata degli strumenti finanziari dematerializzati, presso "Monte Titoli S.p.A.";
- di approvare l’Aumento di Capitale a pagamento, scindibile, da eseguirsi anche in più *tranches*, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’articolo 2441, comma 5, del Codice Civile, per un ammontare massimo, inclusa la quota a servizio dell’Opzione Greenshoe, di **Euro 7.000.000,00, comprensivo di sovrapprezzo**, mediante emissione di azioni ordinarie, prive di valore nominale, aventi godimento regolare e con le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie in circolazione, da riservarsi alla sottoscrizione da parte di (i) investitori qualificati, come definiti dall’art. 2, paragrafo 1, lettera e), del Regolamento (UE) 2017/1129, nell’Unione Europea e negli altri paesi dello Spazio Economico Europeo; (ii) investitori qualificati nel Regno Unito ai sensi dell’Articolo 2 del Regolamento (UE) 2017/1129, in quanto normativa nazionale ai sensi dello European Union (Withdrawal) Act del 2018; (iii) investitori istituzionali all’estero, ai sensi della Regulation S dello United States Securities Act del 1933, come successivamente modificato, con esclusione pertanto degli investitori istituzionali di Australia, Canada, Giappone e Stati Uniti e ogni altro paese estero nel quale il collocamento non sia possibile in assenza di un’autorizzazione delle competenti autorità (gli “Investitori Qualificati”);
- di approvare l’Aumento di Capitale Retail a pagamento, scindibile, da eseguirsi anche in più *tranches*, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’articolo 2441, comma 5, del Codice Civile, per un ammontare massimo di **Euro 3.000.000,00, comprensivo di sovrapprezzo**, mediante emissione di azioni ordinarie, prive di valore nominale, aventi godimento regolare e con le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie in circolazione, da riservarsi alla sottoscrizione da parte di investitori diversi dagli Investitori Qualificati, purché il collocamento sia effettuato con modalità tali, per qualità e/o quantità, da consentire alla Società di beneficiare dell’esenzione dall’obbligo di pubblicazione di un prospetto informativo;
- di fissare alla data del **30 giugno 2025** il termine ultimo di sottoscrizione degli Aumenti di Capitale, salva la facoltà di anticipata chiusura degli Aumenti di Capitale;
- di conferire al Consiglio di Amministrazione, d’intesa con il Global Coordinator, ogni più ampio potere per dare esecuzione alla presente delibera, ivi compresi i poteri:
 - di determinare il numero delle azioni da emettere a servizio del Collocamento;
 - di determinare il Prezzo dell’Offerta secondo il meccanismo dell’“open price”, tenendo conto che la fissazione del prezzo minimo delle azioni ordinarie rinvenienti dagli Aumenti di Capitale, inclusivo del sovrapprezzo, non potrà essere inferiore al patrimonio netto contabile per azione della Società così come risultante dal bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 e tenendo conto, *inter alia*, dei risultati conseguiti dalla Società e dal Gruppo, delle prospettive di sviluppo dell’esercizio in corso e di quelli successivi, delle condizioni del mercato mobiliare domestico e internazionale, della qualità e quantità delle manifestazioni di interesse da parte degli investitori e comunque di quanto altro necessario per il buon fine dell’operazione;
 - di determinare i lotti minimi di sottoscrizione delle azioni riservate al Collocamento nonché di determinare, in caso di eccesso di richieste di sottoscrizione, gli eventuali criteri di sottoscrizione dei predetti lotti nell’ambito del Collocamento, fermo restando che, attese le sopra previste modalità del Collocamento, tali criteri di sottoscrizione assumeranno una valenza esclusivamente interna non addivenendosi ad una formale offerta al pubblico di strumenti finanziari né ad un collocamento al pubblico indistinto;

- di modificare, all’esito del Collocamento, lo Statuto per quanto concerne la determinazione esatta del capitale sociale e del numero delle azioni ordinarie da cui sarà composto, nonché di provvedere al suo successivo deposito presso il Registro delle Imprese;
- di approvare il nuovo testo dello Statuto efficace a far tempo dalla Data di Ammissione.

In data 27 novembre 2024, il Consiglio di Amministrazione, in esecuzione della delega conferita dall’Assemblea del 10 settembre 2024, ha determinato:

- (i) in Euro 0,95 il Prezzo di Offerta per ogni Nuova Azione, di cui Euro 0,02 a capitale sociale ed Euro 0,93 a titolo di sovrapprezzo;
- (ii) in massimo numero 1.065.000 le Nuove Azioni a servizio del Collocamento, incluso numero 84.000 Nuove Azioni a servizio dell’Opzione *Greenshoe*, queste ultime pari a circa l’8% del numero complessivo delle Nuove Azioni.

15.2 ATTO COSTITUTIVO E STATUTO SOCIALE

15.2.1 OGGETTO SOCIALE E SCOPI DELL’EMITTENTE

L’oggetto sociale dell’Emittente è specificato nell’art. 5 dello Statuto, come segue:

“5.1 La Società ha per oggetto:

- *lo svolgimento dell’attività di concessionaria di pubblicità da eseguirsi, sia per conto proprio che per conto di terzi, con qualunque mezzo o strumento di diffusione, anche telematico ovvero realizzato e diffuso nelle reti internet, con riferimento sia al campo editoriale che a quello radiotelevisivo e delle affissioni;*
- *l’attività di consulenza nel settore della pubblicità e dell’editoria, con particolare riferimento alla pubblicità inerente ai settori legale, finanziario e giudiziario, da svolgersi sia per conto proprio, sia per conto di terzi, con qualunque mezzo ovvero su qualunque forma di supporto di diffusione presso il pubblico;*
- *l’attività di compravendita di spazi pubblicitari, nonché l’ottenimento ed il conferimento di concessioni relative allo svolgimento della pubblicità, inerenti tanto al settore commerciale e finanziario, quanto a quello legale e di servizio, da svolgersi sia per conto proprio sia per conto di terzi;*
- *l’esercizio di attività editoriali e grafiche, il commercio, l’importazione e l’esportazione, la diffusione e/o la distribuzione, anche online, di libri, stampati, periodici, materiale didattico e grafico, in tutti i possibili standard e supporti offerti dalla tecnologia attuale e futura; l’attività editoriale è svolta nel pieno rispetto della Legge 5 agosto 1981 n. 416;*
- *la produzione, l’acquisto e la vendita di spazi pubblicitari in forma di pubblicità tabellare, televisiva, radiofonica, cinematografica e tramite qualsiasi altro mezzo di comunicazione, ivi compresi i giornali quotidiani in Italia ed all’estero, via internet ed in forma di pubblicità “dinamica”;*
- *l’attività di pubblicità in genere, inclusa la pubblicità c.d. esterna, quale quella sui mezzi pubblici di trasporto urbano ed extraurbano e nelle relative fermate, nelle metropolitane, negli aeroporti, nei centri commerciali, nelle stazioni, lungo le reti ferroviarie, a bordo dei treni, nonché in qualunque altro luogo pubblico o aperto al pubblico, realizzata con qualsiasi modalità ed anche attraverso elementi di arredo urbano, decorazioni, affissioni, mezzi digitali e qualsivoglia altro mezzo offerto dalla tecnologia attuale e futura;*

- *l'ideazione, installazione, vendita e/o noleggio, in proprio o per conto terzi, di impianti pubblicitari di ogni genere, immagini per interni ed esterni, cartellonistica, affissioni, anche di grandi formati;*
- *l'assunzione di mandati con o senza rappresentanza, nella compravendita di spazi pubblicitari;*
- *l'acquisto, e la distribuzione di programmi televisivi e cinematografici (film, documentari, etc) in Italia ed all'estero;*
- *la gestione, per proprio e per conto terzi, di tutte le attività ed azioni legate all'immagine istituzionale e di prodotto di aziende;*
- *l'ideazione, la realizzazione e la pianificazione di campagne di relazioni pubbliche e/o pubblicitarie per conto terzi, italiani e stranieri;*
- *l'organizzazione e la gestione di eventi, nonché la ideazione e realizzazione di sponsorizzazioni ed allestimenti in ogni tipo di settore, politico, artistico, culturale, sportivo e dello spettacolo, sia in Italia che all'estero, sia direttamente che per conto terzi;*
- *la gestione di diritti artistici in genere e di diritti dell'ingegno, realizzati su qualsiasi supporto conosciuto o da scoprire, nonché la produzione di supporti audio, video, multimediali e/o cartacei;*
- *la produzione di audiovisivi e di impianti per la ricezione, l'amplificazione, la diffusione, l'elaborazione ed il trattamento dei segnali da e per lo spazio;*
- *l'installazione e la gestione, per conto proprio e/o di terzi, degli impianti tecnici utili al collegamento di poli di distribuzione di programmi radiotelevisivi e di servizi giornalistici, con qualsiasi mezzo tecnologico, nonché l'attività di agenzia di stampa;*
- *la gestione e la produzione, per conto proprio e/o di terzi, di servizi di assistenza e consulenza tecnica alle imprese radiotelevisive ed audiovisive;*
- *la compravendita ed il noleggio di apparati tecnici connessi alle attività radiotelevisive ed audiovisive, fotografiche e cinematografiche;*
- *la ristrutturazione di strutture residenziali o di edifici storici monumentali nonché l'esecuzione di opere di restauro, collegata alla produzione, all'acquisto e alla vendita di spazi pubblicitari, con qualunque mezzo ovvero su qualunque forma di supporto di diffusione presso il pubblico;*
- *l'organizzazione, la gestione e l'erogazione di servizi di supporto tecnico e giuridico a favore di operatori economici e pubbliche amministrazioni anche attraverso la messa a disposizione di una piattaforma di eProcurement e la fornitura di software necessari per l'approvvigionamento di beni, servizi e forniture a favore di operatori economici e pubbliche amministrazioni, fermo restando che i servizi di supporto giuridico saranno prestati direttamente da professionisti iscritti negli appositi albi;*
- *l'organizzazione e la gestione di servizi di assistenza tecnica e giuridica riservati alle aziende pubbliche e private, fermo restando che l'assistenza giuridica sarà prestata direttamente da professionisti iscritti negli appositi albi;*
- *l'esecuzione e/o la gestione di attività di formazione professionale, l'acquisto e la vendita di corsi di formazione professionale;*
- *l'acquisto e la vendita di abbonamenti a riviste scientifiche, quotidiani, settimanali, periodici, libri specializzati, siano essi on-line o cartacei;*

- *il servizio di rassegna stampa, monitoraggio stampa nazionale e locale, periodici, web, radio, tv e social;*
- *l'effettuazione di ricerche di mercato in ogni settore.*

5.2 *Nell'ambito dell'oggetto sociale ed ai soli fini della realizzazione dell'oggetto stesso, l'organo amministrativo nell'interesse della Società, in via accessoria e non prevalente:*

- *potrà compiere tutte quelle operazioni commerciali, industriali, turistiche, finanziarie, mobiliari ed immobiliari, purché non vietate dalla vigente legislazione ordinaria e speciale, che lo stesso ritenesse necessarie od utili al conseguimento degli scopi sociali o che, comunque, siano connesse od affini al conseguimento del medesimo;*
- *procedere all'acquisto o alla cessione, concessione e/o accettazione di licenze d'uso, brevetti industriali, know how, licenze e diritti di proprietà industriale, commerciale o tecnica in genere, nonché all'acquisizione di mandati di agenzia e/o di rappresentanza;*
- *effettuare la gestione, lo sviluppo e la realizzazione di servizi informatici ed attività multimediali;*
- *potrà assumere, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 2361 c.c. e dell'art. 106 del D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385, interessenze e partecipazioni, a fine diverso dal collocamento, in altre società aventi oggetto analogo o connesso al proprio;*
- *potrà, sempre nell'ambito dell'oggetto sociale ed ai soli fini della realizzazione dello stesso, prestare garanzie reali e concedere avalli e fidejussioni anche a favore di terzi, di enti, di istituti bancari, di persone fisiche e giuridiche, a condizione che tali attività rispondano all'interesse sociale;*
- *partecipare a gare ed appalti pubblici e privati;*
- *partecipare a consorzi od a raggruppamenti di imprese.*

5.3 *Tutte le attività di cui al presente oggetto sociale potranno essere svolte sia in Italia che all'estero."*

15.2.2 ESISTENZA DI CLASSI DI AZIONI, DESCRIZIONE DEI DIRITTI, DEI PRIVILEGI E DELLE RESTRIZIONI CONNESSI A CIASCUNA CLASSE

Ai sensi dell'articolo 6 dello Statuto, il capitale sociale dell'Emittente è suddiviso in Azioni Ordinarie e in Azioni a Voto Plurimo.

Le Azioni Ordinarie e le Azioni a Voto Plurimo sono sottoposte al regime di dematerializzazione ai sensi degli articoli 83-*bis* e ss. TUF. Le Azioni sono nominative, indivisibili e liberamente trasferibili per atto tra vivi o successione *mortis causa*.

Ciascuna Azione Ordinaria dà diritto ad un voto.

Le Azioni a Voto Plurimo attribuiscono gli stessi diritti ed obblighi delle Azioni Ordinarie, ad eccezione del fatto che attribuiscono il diritto a 10 (dieci) voti ciascuna e si convertono secondo le regole di seguito descritte.

Ai sensi dell'articolo 8 dello Statuto sociale, le Azioni a Voto Plurimo si convertono automaticamente in Azioni Ordinarie, in rapporto di 1 (una) nuova Azione Ordinaria per ogni 1 (una) Azione a Voto Plurimo, in via automatica e senza che occorra alcuna deliberazione di alcun organo sociale, neppure l'assemblea speciale delle Azioni a Voto Plurimo ai sensi dell'articolo 2376 del Codice Civile, al verificarsi dei seguenti eventi ("**Cause di Conversione**"):

- (a) la richiesta di conversione da parte di un titolare di Azioni a Voto Plurimo, per tutte o parte delle Azioni a Voto Plurimo dal medesimo possedute, con apposita comunicazione pervenuta alla Società mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata, corredata dalla certificazione dell'intermediario aderente al sistema di gestione accentrata degli strumenti finanziari dematerializzati, relativamente alle Azioni a Voto Plurimo di cui viene chiesta la conversione (la **"Rinuncia al Voto Plurimo"**);
- (b) il trasferimento delle Azioni a Voto Plurimo a un altro soggetto che, alla data di efficacia del trasferimento, non detenga Azioni a Voto Plurimo; per trasferimento intendendosi qualsiasi vicenda giuridica che comporti, a qualsiasi titolo, il passaggio della titolarità della piena proprietà o dell'usufrutto delle Azioni a Voto Plurimo da un soggetto giuridico a un soggetto giuridico diverso, incluso il trasferimento *mortis causa* del titolare delle Azioni a Voto Plurimo, fatta eccezione per le ipotesi di trasferimento di seguito indicate (i **"Trasferimenti Consentiti"**):
- i. qualsiasi trasferimento tra soggetti che siano già titolari di Azioni a Voto Plurimo;
 - ii. qualsiasi trasferimento in cui il cessionario sia un soggetto direttamente o indirettamente controllante il, controllato da, anche congiuntamente, o soggetto a comune controllo con, il cedente, fermo restando che, in tale ipotesi, qualora il cessionario perdesse lo *status* di soggetto controllante il, controllato da, anche congiuntamente, o soggetto a comune controllo con, il cedente, tutte le Azioni a Voto Plurimo dallo stesso detenute saranno convertite automaticamente in Azioni Ordinarie, in ragione di una Azione Ordinaria per ogni Azione a Voto Plurimo;
 - iii. qualsiasi trasferimento a titolo di dotazione di un *trust* a condizione che i beneficiari del *trust* siano lo stesso soggetto trasferente e/o il suo coniuge e/o i suoi discendenti;
 - iv. qualsiasi trasferimento derivante da una fusione o da una scissione, a condizione che la società o l'ente a favore del quale si verifichi il passaggio della titolarità delle Azioni a Voto Plurimo continui ad essere assoggettato, anche dopo la fusione o la scissione, al medesimo soggetto che controllava il titolare delle azioni medesime;
 - v. qualsiasi trasferimento della mera titolarità formale a titolo di intestazione fiduciaria a favore di una Società Fiduciaria (come *infra* definita) oppure qualsiasi trasferimento della mera titolarità formale a titolo di reintestazione al fiduciante da parte di una Società Fiduciaria oppure qualsiasi trasferimento della mera titolarità formale da una Società Fiduciaria e un'altra società fiduciaria per conto del medesimo mandante;
 - vi. il Cambio di Controllo (come *infra* definito) e il Cambio di Mandato (come *infra* definito) non comportano la conversione delle Azioni a Voto Plurimo nelle ipotesi in cui essi dipendano da un Trasferimento Consentito;
- (c) il cambio di controllo di una società o ente che sia titolare di Azioni a Voto Plurimo, per tale intendendosi qualsiasi vicenda giuridica che comporti una vicenda modificativa del rapporto di controllo (nei limiti di quanto definito dall'articolo 2359, comma 1, n. 1, del Codice Civile, applicabile *mutatis mutandis* alle società ed enti diversi dalle società per azioni) relativo ad una società o ad un ente che sia titolare della piena proprietà o dell'usufrutto di Azioni a Voto Plurimo (**"Cambio di Controllo"**), fatta eccezione per i casi in cui il Cambio di Controllo dipenda (i) da un Trasferimento Consentito; (ii) dal trasferimento di azioni, quote o partecipazioni tra soggetti che siano già soci o titolari di partecipazioni della società o dell'ente titolare di Azioni a Voto Plurimo; (iii) dal trasferimento di azioni, quote o partecipazioni a favore di società o enti il cui controllo sia riconducibile a soggetti che siano già soci o titolari di partecipazioni della società o dell'ente titolare di Azioni a Voto Plurimo;

- (d) il trasferimento della titolarità sostanziale delle Azioni a Voto Plurimo intestate a una società fiduciaria operante ai sensi della Legge n. 1966/1939 (“**Società Fiduciaria**”), tale intendendosi qualsiasi vicenda giuridica che comporti il passaggio della titolarità sostanziale della piena proprietà o dell’usufrutto delle Azioni a Voto Plurimo da un soggetto giuridico mandante di una Società Fiduciaria a un soggetto giuridico diverso che divenga mandante della medesima Società Fiduciaria (“Cambio di Mandato”), fatta eccezione per i casi in cui il Cambio di Mandato avvenga in forza di un Trasferimento Consentito, come descritto e definito precedentemente.

Nel caso in cui si verifichi una Causa di Conversione gli intermediari aderenti al sistema di gestione accentrata degli strumenti finanziari dematerializzati (“**Intermediari**”) sono tenuti ed autorizzati a effettuare la scritturazione in accredito a favore del soggetto giuridico avente causa annotando quale oggetto del trasferimento un numero di Azioni Ordinarie corrispondente al numero di Azioni a Voto Plurimo oggetto di conversione. In tal caso, deve essere contestualmente inviata alla Società un’apposita comunicazione attestante l’avvenuto trasferimento.

Qualora il trasferimento delle Azioni a Voto Plurimo abbia natura di Trasferimento Consentito, è onere dei soggetti interessati al Trasferimento Consentito fornire istruzioni all’Intermediario affinché la scritturazione in accredito a favore del soggetto giuridico avente causa abbia ad oggetto Azioni a Voto Plurimo, anziché Azioni Ordinarie ai sensi di quanto previsto precedentemente. In tal caso, deve essere contestualmente inviata alla Società copia della documentazione attestante la natura di Trasferimento Consentito.

In ogni ipotesi di conversione di Azioni a Voto Plurimo in Azioni Ordinarie, la conversione produce effetto nei confronti della Società l’ultimo giorno di calendario del mese solare entro il quale si è verificata la Causa di Conversione - ovvero, se antecedente (ma comunque successivo alla data di verifica della Causa di Conversione), il giorno precedente alla c.d. *record date* di qualsiasi assemblea che venisse convocata dopo la Causa di Conversione - fermo restando l’obbligo degli Intermediari di effettuare le annotazioni derivanti dalla conversione, anche prima di tali termini, in conformità alle disposizioni contenute nei commi che precedono. L’organo amministrativo, nei primi 10 (dieci) giorni di ciascun mese solare, accerta e prende atto del verificarsi delle Cause di Conversione e della conseguente conversione. In dipendenza di ciò, l’organo amministrativo effettua tutte le opportune comunicazioni ai sensi della disciplina normativa e regolamentare vigente, ivi incluso il deposito dello Statuto aggiornato nel Registro delle Imprese, ai sensi dell’articolo 2436, comma 6, del Codice Civile, riportante il numero delle Azioni Ordinarie e delle Azioni a Voto Plurimo in cui è suddiviso il capitale sociale.

In ogni caso di violazione degli obblighi di comunicazione del verificarsi di una Causa di Conversione o di mancata annotazione da parte degli Intermediari dell’avvenuta conversione, il diritto di voto delle Azioni a Voto Plurimo per le quali non sono state effettuate le comunicazioni o le annotazioni prescritte è ridotto da 10 (dieci) voti a 1 (uno) voto ciascuna, sino al momento in cui la situazione non venga regolarizzata.

Le deliberazioni assunte con il voto determinante delle Azioni a Voto Plurimo per le quali si sia verificata una Causa di Conversione non regolarizzata (con ciò intendendosi il raggiungimento delle maggioranze previste per l’adozione della relativa delibera, conteggiando dieci voti in luogo di uno per ciascuna Azione in oggetto) sono annullabili ai sensi dell’articolo 2377 del Codice Civile.

In caso di aumento del capitale sociale, valgono le disposizioni che seguono:

- (i) in caso di aumento gratuito del capitale sociale con emissione di nuove Azioni, devono essere emesse nuove Azioni Ordinarie e nuove Azioni a Voto Plurimo in proporzione al numero di

Azioni delle due categorie in cui risulterà suddiviso il capitale sociale alla data di efficacia della relativa deliberazione;

- (ii) in caso di aumento di capitale sociale da effettuare mediante emissione di sole Azioni Ordinarie, il diritto di sottoscrivere le emittende Azioni Ordinarie sarà riconosciuto a tutti i soci (salvo che il relativo diritto di opzione sia escluso nei modi di legge o non spetti) in proporzione ed in relazione alle Azioni - siano Azioni Ordinarie ovvero Azioni a Voto Plurimo - da ciascuno degli stessi detenute al momento dell'esecuzione dell'aumento di capitale. In tale ipotesi è esclusa in ogni caso la necessità di approvazione della relativa delibera, ai sensi dell'articolo 2376 del Codice Civile, da parte dell'assemblea speciale dei titolari di Azioni a Voto Plurimo;
- (iii) in caso di aumento di capitale da attuarsi mediante emissione di Azioni Ordinarie e Azioni a Voto Plurimo: (a) il numero delle emittende Azioni Ordinarie e Azioni a Voto Plurimo dovrà essere proporzionale al numero di Azioni Ordinarie e Azioni a Voto Plurimo in cui risulterà suddiviso il capitale sociale alla data di efficacia della relativa deliberazione, e (b) le Azioni Ordinarie e le Azioni a Voto Plurimo di nuova emissione dovranno essere offerte prioritariamente in sottoscrizione al singolo socio in base alla proporzione, rispettivamente, di Azioni Ordinarie e di Azioni a Voto Plurimo dallo stesso detenute al momento della esecuzione dell'aumento di capitale, precisandosi, altresì, che: (I) le Azioni a Voto Plurimo potranno essere sottoscritte soltanto da soci già titolari di Azioni a Voto Plurimo; (II) in assenza totale o parziale di sottoscrizione delle Azioni a Voto Plurimo di nuova emissione da parte dei soci già titolari di Azioni a Voto Plurimo, le Azioni a Voto Plurimo si convertiranno automaticamente in Azioni Ordinarie in ragione di una Azione Ordinaria per ogni Azione a Voto Plurimo e saranno offerte in opzione agli altri soci secondo quanto previsto dalla legge;
- (iv) in caso di aumento a pagamento del capitale sociale, con esclusione o non spettanza del diritto di opzione in conformità a quanto previsto dalla legge, non è necessaria l'approvazione dell'assemblea speciale né delle Azioni Ordinarie né dei titolari di Azioni a Voto Plurimo ai sensi dell'articolo 2376 del Codice Civile.

15.2.3 DISPOSIZIONI DELLO STATUTO DELL'EMITTENTE CHE POTREBBERO AVERE L'EFFETTO DI RITARDARE, RINVIARE O IMPEDIRE UNA MODIFICA DELL'ASSETTO DI CONTROLLO DELL'EMITTENTE

Salvo quanto di seguito specificato, lo Statuto dell'Emittente non contiene disposizioni, che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente.

15.2.4 INDICAZIONE DI EVENTUALI DISPOSIZIONI DELLO STATUTO DELL'EMITTENTE CHE DISCIPLINANO LA SOGLIA DI POSSESSO AL DI SOPRA DELLA QUALE VIGE L'OBBLIGO DI COMUNICAZIONE AL PUBBLICO DELLA QUOTA DI AZIONI POSSEDUTA

In conformità a quanto previsto dal Regolamento Emittenti EGM, ai sensi dell'articolo 12 dello Statuto, per tutto il periodo in cui le Azioni Ordinarie sono ammesse alle negoziazioni su EGM, gli azionisti dovranno comunicare all'Emittente qualsiasi "cambiamento sostanziale" ai sensi del Regolamento Emittenti EGM relativo alla partecipazione detenuta nel capitale sociale dell'Emittente.

La mancata comunicazione all'organo amministrativo di un "cambiamento sostanziale" ai sensi del Regolamento Emittenti EGM comporta la sospensione del diritto di voto sulle Azioni per i quali è stata omessa la comunicazione.

16 CONTRATTI IMPORTANTI

Il presente Capitolo riporta una sintesi di ogni contratto importante, diverso dai contratti conclusi nel corso del normale svolgimento dell'attività, cui partecipano le società del Gruppo nonché i contratti, non conclusi nel corso del normale svolgimento dell'attività, stipulati dalle società del Gruppo, contenenti disposizioni in base alle quali le società del Gruppo hanno un'obbligazione o un diritto rilevante per le stesse.

16.1 CONTRATTO DI MUTUO CHIROGRAFARIO CONCLUSO CON BANCA PROGETTO S.P.A.

In data 21 marzo 2024, l'Emittente ha concluso con Banca Progetto S.p.A. (di seguito "**Banca Progetto**"), un contratto di mutuo chirografario a tasso variabile per l'importo di Euro 1.500.000,00, da destinare all'acquisto di una fornitura di circa 10 schermi a tecnologia *led* a scopo pubblicitario e di grandi dimensioni.

Il mutuo deve essere rimborsato in 72 rate mensili posticipate, con scadenza il 31 marzo 2030, di cui le prime 6 rate comprensive dei soli interessi e le ulteriori 66 rate costituite da una quota interessi e una quota di capitale.

Il mutuo è assistito dalla garanzia di Mediocredito Centrale S.p.A. in misura pari al 80% dell'importo del finanziamento e, conseguentemente, l'Emittente ha assunto anche gli impegni *standard* per il mantenimento della suddetta garanzia.

In caso di ritardo o inadempimento da parte dell'Emittente, e in caso di risoluzione del contratto o di decadenza dal beneficio del termine, è prevista l'applicazione di interessi di mora pari a 2,00 punti percentuali in più rispetto al tasso di interesse nominale annuo.

Costituisce decadenza del beneficio del termine il verificarsi delle ipotesi di cui all'art. 1186 c.c..

Banca Progetto ha la facoltà di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., *inter alia*, nei seguenti casi:

- mancata destinazione del finanziamento agli scopi per cui è stato concesso;
- inadempimento agli ulteriori obblighi previsti in contratto nonché alle obbligazioni derivanti dalla concessione della garanzia di Mediocredito Centrale S.p.A.;
- mancato puntuale pagamento di una qualsiasi somma dovuta in dipendenza del finanziamento;
- eventi che, a giudizio di Banca Progetto, siano in grado di compromettere la capacità dell'Emittente di far fronte alle obbligazioni assunte o che siano in grado di incidere negativamente sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'Emittente (quali protesti, procedimenti conservativi o esecutivi, apertura di procedure concorsuali, mutamenti dell'assetto giuridico) o che incidano sull'integrità ed efficacia delle garanzie prestate;
- mancato pagamento alle scadenze pattuite, intervento di una causa di decadenza dal beneficio del termine, richiesta di rimborso anticipato o escussione di garanzie relativamente ad altri finanziamenti contratti dall'Emittente o da altre società del Gruppo;
- produzione di documentazione, ai fini della concessione del finanziamento, risultata non veritiera;
- diminuzione del valore delle garanzie concesse;

- mutamento della partecipazione di maggioranza e/o di controllo dell'Emittente da parte dei soci di riferimento ovvero approvazione di operazioni straordinarie senza preventiva comunicazione a Banca Progetto.

È previsto che Banca Progetto, in caso di risoluzione o decadenza dal beneficio del termine, abbia il diritto di esigere l'immediato rimborso del credito per capitale, interessi, anche di mora, e accessori.

È convenuto che sarà dovuto dall'Emittente il pagamento di una penale pari al 3,00% del debito residuo, in linea capitale, del finanziamento in caso di violazione di uno degli obblighi, *inter alia*, di seguito indicati: (i) astensione da operazioni che possono avere un effetto pregiudizievole sulla situazione giuridica, patrimoniale, economica o finanziaria; (ii) mantenimento, da parte dei soci di riferimento, del controllo dell'Emittente e astensione dalle operazioni che comportino mutamenti all'assetto dell'Emittente; (iii) mantenimento della sede sociale o dell'attività, salvo il preventivo assenso di Banca Progetto; (iv) astensione dall'erogazione di finanziamenti infragruppo e/o dalla concessione di garanzie nell'interesse di società collegate/controlate; (v) astensione dalla costituzione di privilegi, pigni o ipoteche su beni dell'Emittente; (vi) astensione dal rimborso anticipato dei finanziamenti soci o dei prestiti esistenti senza assenso preventivo di Banca Progetto.

È prevista la facoltà di rimborso anticipato del finanziamento alle condizioni declinate in contratto, che, *inter alia*, prevedono la corresponsione a Unicredit di un compenso omnicomprensivo pari al 2,00% del capitale rimborsato anticipatamente.

1 INFORMAZIONI RELATIVE ALLE PERSONE RESPONSABILI DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE

1.1 RESPONSABILI DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE

La responsabilità per le informazioni fornite nel presente Documento di Ammissione è assunta dal soggetto indicato nella Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.1, del presente Documento di Ammissione.

1.2 DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

La dichiarazione di responsabilità relativa alle informazioni contenute nel presente Documento di Ammissione è riportata nella Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.2 del presente Documento di Ammissione.

1.3 INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, PARERI E DICHIARAZIONI DI ESPERTI

Le informazioni contenute nel presente Documento di Ammissione provengono da terzi solo dove espressamente indicato nel testo.

1.4 INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI

La dichiarazione relativa alle informazioni provenienti da terzi, eventualmente riportate nel presente Documento di Ammissione, è presente nella Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.4 del presente Documento di Ammissione.

1.5 AUTORITÀ COMPETENTE

Il contenuto del presente Documento di Ammissione non è stato esaminato né approvato da Borsa Italiana o da Consob.

L'investitore deve essere consapevole dei rischi derivanti dall'investimento in questa tipologia di emittenti e deve decidere se investire soltanto dopo attenta valutazione.

2 FATTORI DI RISCHIO

Per una descrizione dettagliata dei rischi relativi all'Emittente, al settore in cui opera, nonché dei rischi relativi all'ammissione alle negoziazioni delle Azioni Ordinarie dell'Emittente su EGM, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 4, del presente Documento di Ammissione.

3 INFORMAZIONI ESSENZIALI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE/AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE

3.1 DICHIARAZIONE RELATIVA AL CAPITALE CIRCOLANTE

Gli amministratori dell'Emittente, dopo aver svolto tutte le necessarie e approfondite indagini, ritengono che, a loro giudizio, il capitale circolante a disposizione dell'Emittente e del Gruppo sarà sufficiente per le esigenze attuali, cioè per almeno 12 (dodici) mesi a decorrere dalla Data di Ammissione delle Azioni Ordinarie dell'Emittente su EGM.

3.2 RAGIONI DELL'OFFERTA E IMPIEGO DEI PROVENTI

L'operazione è finalizzata all'ammissione alle negoziazioni delle Azioni Ordinarie dell'Emittente su EGM. I proventi derivanti dal Collocamento saranno utilizzati al fine di contribuire a rafforzare ulteriormente la struttura patrimoniale e finanziaria della Società e di supportare gli obiettivi di crescita e sviluppo del Gruppo così come descritti nella Sezione Prima, Capitolo 6, del presente Documento di Ammissione.

4 INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE E AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE

4.1 DESCRIZIONE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI PER I QUALI È STATA RICHIESTA L'AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE

Gli strumenti finanziari per i quali è stata chiesta l'ammissione alle negoziazioni su EGM sono le Azioni Ordinarie dell'Emittente.

Alle Azioni Ordinarie è stato attribuito il codice ISIN IT0005622581.

Alle Azioni a Voto Plurimo è stato attribuito il codice ISIN IT0005622599.

Le Azioni Ordinarie sono assoggettate al regime di dematerializzazione ai sensi degli articoli 83-*bis* e seguenti del TUF e dei relativi regolamenti di attuazione e sono immesse nel sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli.

4.2 LEGISLAZIONE IN BASE ALLA QUALE GLI STRUMENTI FINANZIARI SONO STATI CREATI

Le Azioni sono state emesse in base alla legge italiana.

4.3 CARATTERISTICHE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI

Le Azioni sono nominative, indivisibili, liberamente trasferibili, prive di indicazione del valore nominale e a godimento regolare.

4.4 VALUTA DI EMISSIONE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI

Le valuta degli strumenti finanziari è l'Euro.

4.5 DESCRIZIONE DEI DIRITTI CONNESSI AGLI STRUMENTI FINANZIARI

Ai sensi dell'articolo 6 dello Statuto, il capitale sociale dell'Emittente è suddiviso in Azioni Ordinarie e Azioni a Voto Plurimo, queste ultime non sono oggetto di Offerta né di ammissione alle negoziazioni su EGM.

Ogni Azione Ordinaria attribuisce il diritto ad 1 (uno) voto nelle Assemblee ordinarie e straordinarie della Società, nonché gli altri diritti patrimoniali e amministrativi secondo le disposizioni di legge e di Statuto applicabili.

Ogni Azione a Voto Plurimo Ordinaria attribuisce il diritto a 10 (dieci) voti nelle Assemblee ordinarie e straordinarie della Società, nonché gli altri diritti patrimoniali e amministrativi secondo le disposizioni di legge e di Statuto applicabili.

Per una descrizione dettagliata dei diritti amministrativi e patrimoniali incorporati nelle Azioni a Voto Plurimo, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.2.2, del Documento di Ammissione.

Per maggiori informazioni si rinvia al testo dello Statuto dell'Emittente.

4.6 DELIBERE, AUTORIZZAZIONI E APPROVAZIONI IN VIRTÙ DELLE QUALI GLI STRUMENTI FINANZIARI SONO STATI EMESSI

Per le informazioni relative emissione delle Azioni Ordinarie, si rinvia alla delibera dell'Assemblea straordinaria del 10 settembre 2024 nonché a quella del Consiglio di Amministrazione del 27 novembre 2024 dell'Emittente, come descritte alla Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.1.6, del presente Documento di Ammissione.

4.7 DATA PREVISTA PER L'EMISSIONE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI

Contestualmente al pagamento del Prezzo di Offerta, le Azioni Ordinarie verranno messe a disposizione degli aventi diritto entro la Data di Inizio delle Negoziazioni su EGM, in forma dematerializzata, mediante contabilizzazione sui relativi conti deposito intrattenuti presso Monte Titoli.

4.8 DESCRIZIONE DI EVENTUALI RESTRIZIONI ALLA TRASFERIBILITÀ DEGLI STRUMENTI FINANZIARI

Lo Statuto non prevede limitazioni alla libera trasferibilità delle Azioni.

Per l'esatta descrizione degli Impegni di *lock-up*, si rinvia alla Seconda Sezione, Capitolo 5, Paragrafo 5.2, del presente Documento di Ammissione.

4.9 INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI NORME IN MATERIA DI OBBLIGO DI OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO E/O DI OFFERTA DI ACQUISTO RESIDUALI IN RELAZIONE AGLI STRUMENTI FINANZIARI

L'articolo 13 dello Statuto contiene, in ossequio alle disposizioni di cui all'articolo 6-*bis* del Regolamento Emittenti EGM, la clausola in materia di offerta pubblica di acquisto di cui alla Scheda Sei del Regolamento Emittenti EGM.

Inoltre, l'articolo 14 dello Statuto prevede che si rendano applicabili, per richiamo volontario e in quanto compatibili, le disposizioni relative alle società quotate di cui al TUF ed ai regolamenti Consob di attuazione in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria (limitatamente alla disciplina prevista dagli articoli 108 e 111 del TUF).

Per maggiori informazioni si rinvia agli articoli 13 e 14 dello Statuto disponibile sul sito *internet* dell'Emittente all'indirizzo www.vivenda.it.

4.10 PRECEDENTI OFFERTE PUBBLICHE DI ACQUISTO SUGLI STRUMENTI FINANZIARI

Le Azioni dell'Emittente non sono mai state oggetto di alcuna offerta pubblica di acquisto o di scambio, né l'Emittente ha mai assunto la qualità di offerente nell'ambito di tali operazioni.

4.11 AVVERTENZA IN RELAZIONE ALLA NORMATIVA FISCALE E TRATTAMENTO FISCALE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI

Si segnala che la normativa fiscale dello Stato dell'investitore e quella del paese di registrazione dell'Emittente possono avere un impatto sul reddito generato dalle Azioni Ordinarie.

Pertanto, gli investitori sono tenuti a consultare i propri consulenti al fine di valutare il regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle Azioni Ordinarie, avendo riguardo anche alla normativa fiscale dello Stato dell'investitore in presenza di soggetti non residenti in Italia.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'investimento proposto non è soggetto a un regime fiscale specifico nei termini di cui all'Allegato 11, punto 4.11, Regolamento Delegato UE 2019/980.

4.12 IDENTITÀ E DATI DI CONTATTO DELL'OFFERENTE GLI STRUMENTI FINANZIARI, SE DIVERSO DALL'EMITTENTE

Le Azioni Ordinarie sono offerte dall'Emittente.

Per l'identificazione esatta dell'Emittente, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 5, del presente Documento di Ammissione.

5 POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA

5.1 POSSESSORI DI TITOLI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA

Non vi sono possessori di Azioni che procedono alla vendita.

Per informazioni sull'evoluzione dell'azionariato in seguito al Collocamento, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 13 del Documento di Ammissione.

5.2 IMPEGNI DI *LOCK-UP*

L'Emittente e gli Azionisti dell'Emittente hanno assunto Impegni di *lock-up* irrevocabili nei confronti del *Global Coordinator*, validi dalla data di stipulazione dei medesimi e sino allo spirare dell'ultimo giorno del trentaseiesimo mese decorrente dalla Data di Inizio delle Negoziazioni (inclusa) (gli "Impegni di *lock-up*"):

- in particolare, l'Emittente si impegna a:
 - a. non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita, di trasferimento ovvero atti di disposizione o comunque operazioni che abbiano per oggetto o per effetto l'attribuzione o il trasferimento a terzi, a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma, in via diretta o indiretta, delle Azioni che dovessero essere dalla stessa detenute (ovvero di altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in, o scambiare con azioni o altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari), fatta eccezione per l'esecuzione degli Aumenti di Capitale;
 - b. non proporre né deliberare operazioni di aumento di capitale né emettere e/o collocare (anche tramite terzi) sul mercato titoli azionari né direttamente né nel contesto dell'emissione di obbligazioni convertibili in azioni da parte dell'Emittente o di terzi o nel contesto dell'emissione di warrant da parte dell'Emittente o di terzi né in alcuna altra modalità, fatta eccezione (i) per gli aumenti di capitale effettuati ai sensi degli articoli 2446 e 2447 del Codice Civile, sino alla soglia necessaria per il rispetto del limite legale (ii) per gli Aumenti di Capitale;
 - c. non apportare alcuna modifica alla dimensione e alla composizione del proprio capitale (ivi inclusi aumenti di capitale ed emissione di Azioni) nonché alla struttura societaria;
 - d. non emettere e/o collocare sul mercato obbligazioni convertibili o scambiabili con, Azioni dell'Emittente o in buoni di acquisto o di sottoscrizione in Azioni dell'Emittente, ovvero altri strumenti finanziari, anche partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari;
 - e. non concedere opzioni per l'acquisto o lo scambio delle Azioni, nonché a non stipulare o comunque concludere contratti di *swap* o altri contratti nonché a non approvare e/o effettuare operazioni su strumenti derivati, che abbiano i medesimi effetti, anche solo economici, delle operazioni sopra richiamate;

gli impegni assunti dall'Emittente riguarderanno le Azioni eventualmente possedute e/o eventualmente acquistate dall'Emittente nel Periodo di *lock-up* e potranno essere derogati solamente nei seguenti e tassativi casi:

- i. con il preventivo consenso scritto del *Global Coordinator*;

- ii. in ottemperanza a obblighi di legge o regolamentari ovvero a provvedimenti o richieste di Autorità competenti;
 - iii. qualora si tratti di costituzione o dazione in pegno delle Azioni Ordinarie dell'Emittente di proprietà della medesima alla tassativa condizione che la stessa mantenga gli stessi diritti ai sensi dell'art. 2357-ter del Codice Civile, fermo restando che l'eventuale escussione del pegno da parte del creditore pignoratizio dovrà considerarsi alla stregua di un inadempimento dei divieti di alienazione di cui infra;
 - iv. in caso di esercizio dell'Opzione *Greenshoe*;
- in particolare, gli Azionisti si impegnano a:
- a) non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita, atti di disposizione o comunque operazioni che abbiano per oggetto o per effetto l'attribuzione o il trasferimento a terzi, a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma, in via diretta o indiretta, delle Azioni dell'Emittente (ovvero di altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in, o scambiare con azioni o altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari);
 - b) non proporre o approvare operazioni di aumento di capitale, né collocare sul mercato titoli azionari nel contesto dell'emissione di obbligazioni convertibili in Azioni da parte dell'Emittente o di terzi o nel contesto dell'emissione di warrant da parte dell'Emittente o di terzi né in alcuna altra modalità, fatta eccezione per gli aumenti di capitale effettuati ai sensi degli articoli 2446 e 2447 del Codice Civile, sino alla soglia necessaria per il rispetto del limite legale;
 - c) non concedere diritti o opzioni per l'acquisto o lo scambio delle Azioni, nonché a non stipulare o comunque concludere contratti di swap o altri contratti nonché a non approvare e/o effettuare operazioni su strumenti derivati, che abbiano i medesimi effetti, anche solo economici, delle operazioni sopra richiamate;

gli impegni assunti dagli Azionisti potranno essere derogati solamente nei seguenti e tassativi casi:

- i. con il preventivo consenso scritto del *Global Coordinator*;
- ii. in caso di operazioni eseguite in ottemperanza a obblighi di legge o regolamentari ovvero a provvedimenti o richieste di Autorità competenti;
- iii. in caso di trasferimento in adesione ad un'offerta pubblica di acquisto o scambio sulle Azioni dell'Emittente, fermo restando che, qualora l'offerta pubblica di acquisto o di scambio sulle Azioni dell'Emittente non vada a buon fine, i vincoli contenuti nel presente Impegno di *lock-up* riacquisteranno efficacia sino alla loro scadenza naturale;
- iv. in caso di costituzione o dazione in pegno delle Azioni di proprietà degli Azionisti alla tassativa condizione che agli stessi spetti il diritto di voto, fermo restando che l'eventuale escussione del pegno da parte del creditore pignoratizio dovrà considerarsi alla stregua di un inadempimento dei divieti di alienazione di cui alla lettera a) che precede;
- v. in caso di trasferimenti *mortis causa*;
- vi. in caso di esercizio dell'Opzione di *Over-Allotment*.

6 SPESE RELATIVE ALL'AMMISSIONE DELLE AZIONI DELL'EMITTENTE SU EGM

6.1 PROVENTI NETTI TOTALI E STIMA DELLE SPESE TOTALI LEGATE ALL'AMMISSIONE DELLE AZIONI ALLA NEGOZIAZIONE SU EGM

Il ricavato derivante dall'Offerta, spettante alla Società a titolo di capitale e sovrapprezzo ammonta a circa Euro 0,3 milioni al netto delle spese relative al processo di ammissione.

L'Emittente stima che le spese relative al processo di ammissione alle negoziazioni delle Azioni Ordinarie su EGM, comprese le commissioni di collocamento riservate al *Global Coordinator*, le spese di pubblicità, ammontano a circa Euro 0,7 milioni e saranno interamente sostenute dall'Emittente.

Per informazioni sulla destinazione dei proventi del Collocamento, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 3, Paragrafo 3.2, del Documento di Ammissione.

7 DILUIZIONE

7.1 VALORE DELLA DILUIZIONE

7.1.1 AMMONTARE E PERCENTUALE DELLA DILUIZIONE IMMEDIATA DERIVANTE DALL'OFFERTA

Nell'ambito del Collocamento, sono state offerte in sottoscrizione a terzi numero 1.065.000 Azioni Ordinarie al Prezzo di Offerta di Euro 0,95 per ciascuna Azione Ordinaria.

La percentuale massima di flottante (calcolata assumendo l'integrale sottoscrizione delle Nuove Azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale e l'integrale esercizio dell'Opzione *Greenshoe*) sarà pari al 13,82%. Inoltre, assumendo l'integrale conversione delle Azioni a Voto Plurimo in Azioni Ordinarie la percentuale massima di flottante sarà pari al 11,37% del capitale sociale.

Per maggiori informazioni in merito alla diluizione si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 13, Paragrafo 13.1, del Documento di Ammissione.

7.1.2 CONFRONTO TRA IL VALORE DEL PATRIMONIO NETTO E IL PREZZO DI OFFERTA A SEGUITO DELL'OFFERTA

La tabella che segue illustra il valore del patrimonio netto per Azione alla data dell'ultimo stato patrimoniale precedente gli Aumenti di Capitale e il Prezzo di Offerta per Azione a seguito dell'Offerta.

Patrimonio netto per Azione al 31 dicembre 2023	Prezzo dell'Offerta per Azione
Euro 0,06	Euro 0,95

8 INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

8.1 SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'OPERAZIONE

Di seguito sono indicati i soggetti che partecipano all'operazione:

SOGGETTO	RUOLO
Vivenda Group S.p.A.	Emittente
Integrae SIM S.p.A.	EGA, <i>Global Coordinator</i> e <i>Specialista</i>
RSM Società di Revisione e Organizzazione Contabile S.p.A.	<i>Auditor & Financial Due Diligence Advisor</i>
Grimaldi Alliance (sedi di Bologna e Roma)	<i>Advisor</i> legale e fiscale
Studio Ragnoni	<i>Advisor payroll</i>

8.2 INDICAZIONE DI ALTRE INFORMAZIONI CONTENUTE NELLA NOTA INFORMATIVA SUGLI STRUMENTI FINANZIARI SOTTOPOSTE A REVISIONE O A REVISIONE LIMITATA DA PARTE DI REVISORI LEGALI DEI CONTI

La Seconda Sezione del presente Documento di Ammissione non contiene informazioni aggiuntive, rispetto a quelle contenute nella Sezione Prima, che siano state sottoposte a revisione contabile completa e/o a revisione limitata da parte della Società di Revisione.

8.3 LUOGHI OVE È DISPONIBILE IL DOCUMENTO DI AMMISSIONE

Il presente Documento di Ammissione è disponibile nella sezione *Investor Relations* del sito *internet* dell'Emittente www.vivenda.it

8.4 DOCUMENTAZIONE INCORPORATA MEDIANTE RIFERIMENTO

Lo Statuto dell'Emittente è incorporato per riferimento al Documento di Ammissione ed è disponibile sul sito *internet* dell'Emittente www.vivenda.it.

8.5 APPENDICE

La seguente documentazione è allegata al Documento di Ammissione:

- Bilancio di esercizio dell'Emittente chiuso al 31 dicembre 2023;
- Bilancio consolidato del Gruppo chiuso al 31 dicembre 2023;
- Bilancio consolidato del Gruppo pro-forma chiuso al 31 dicembre 2023;
- Relazione semestrale intermedia consolidata al 30 giugno 2024.