



## IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE HA APPROVATO IL PROGETTO DI BILANCIO D'ESERCIZIO E IL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2022

### Risultati consolidati 2022<sup>1</sup>

- Ricavi delle vendite e delle prestazioni: € 4.054 migliaia (€ 2.812 migliaia nel 2021)
- Valore della produzione: € 4.559 migliaia (€ 3.470 migliaia nel 2021)
- EBITDA: € -509 migliaia (€ -652 migliaia nel 2021 EBITDA)
- EBIT: € -763 migliaia (€ -7.718 migliaia nel 2021)
- Risultato Netto: € -1.192 migliaia (€ -5.298 migliaia nel 2021)
- Patrimonio Netto: € 770 migliaia (€ 371 migliaia nel 2021)
- Posizione Finanziaria netta passiva € 1.956 migliaia<sup>2</sup> (passiva € 1.657 migliaia nel 2021)<sup>3</sup>

### Risultati della Capogruppo 2022

- Ricavi delle vendite e delle prestazioni: € 1.591 migliaia (€ 1.864 migliaia nel 2021)
- Valore della produzione: € 1.857 migliaia (€ 1.940 migliaia nel 2021)
- EBITDA: € -849 migliaia (€ -992 migliaia nel 2021)
- EBIT: € -972 migliaia (€ -1.141 migliaia nel 2021)
- Risultato Netto: € -1.225 migliaia (€ -5.356 migliaia nel 2021)
- Patrimonio Netto: € 810 migliaia (€ 399 migliaia nel 2021)
- Posizione Finanziaria netta attiva € 442 migliaia (attiva per € 430 migliaia nel 2021)

Roma (RM), 29 maggio 2023

Invest S.p.A., società operante nel settore immobiliare attraverso 3 linee di business: acquisizione gestione di *asset* immobiliari, attività di affitti brevi e l'offerta di servizi di brokerage e agency immobiliare quotata al mercato Euronext Growth Milan (EGM) organizzato e gestito da Borsa

<sup>1</sup> I dati sono coerenti con i prospetti di bilancio 2022 e tengono conto dell'attuale metodologia di riclassificazione.

<sup>3</sup> La posizione finanziaria netta contiene il debito (relativo agli immobili di via Giulia) della controllata MC Real Estate S.r.l. di € 2.147 migliaia, riclassificato quale "Debito verso banche". A tale riguardo si precisa che la controllata MC Real Estate, in data 30 dicembre 2022 ha sottoscritto un accordo vincolante per la cessione degli immobili di Via Giulia la cui efficacia era sottoposta all'avveramento di due condizioni sospensive. Tali condizioni sospensive si sono verificate, rispettivamente, in data 22 marzo 2023 e 16 maggio 2023 (cfr comunicati stampa dell'8 febbraio 2023, 22 marzo 2023 e 16 maggio 2023).



Italiana S.p.A., comunica che il Consiglio di Amministrazione, riunitosi venerdì 26 maggio 2023, sotto la presidenza del dott. Raffaele Israilovici, ha approvato il progetto di bilancio civilistico e il bilancio consolidato relativi all'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2022, redatti secondo i principi contabili nazionali (OIC).

Con riferimento ai dati contabili esposti nel seguente comunicato, si precisa che non è stata ancora completata l'attività di revisione contabile né l'attività di verifica da parte del Collegio Sindacale. Il progetto di bilancio di esercizio e bilancio consolidato, unitamente alle relative relazioni del Collegio sindacale e della società di revisione, nonché la documentazione accessoria, verranno messe a disposizione secondo le modalità e termini previsti dalla legge.

### **Principali Risultati della Capogruppo Invest S.p.A. al 31 dicembre 2022**

Il **Valore della produzione** è pari a € 1.857.165 (€ 1.942.261 nel 2021) e comprende ricavi delle vendite e prestazioni per € 1.591.500 e altri ricavi e proventi per € 382.862.

L'**EBITDA** è pari a € -848.709 rispetto a € - 991.924 nel 2021.

L'**EBIT** è pari a € -971.571 rispetto a € -1.141.115 nel 2021.

Il **Risultato ante imposte** è pari a € -1.153.667, dopo rettifiche di valori di attività e passività finanziarie per € 72.495 legate all'adeguamento del valore di carico delle partecipazioni delle controllate secondo il metodo di valutazione del patrimonio netto.

Il **Risultato Netto** è pari a € -1.225.237 rispetto a € -5.356.198 nel 2021.

Il **Patrimonio Netto** è pari a € 810.447 rispetto a € 398.716 nel 2021.

La **Posizione Finanziaria netta** attiva € 442.540,00 (attiva per € 430.294,00 nel 2021).

La perdita di esercizio sopra indicata, tenuto conto delle perdite sterilizzate relative agli esercizi precedenti (2020 e 2019) e portate a nuovo (esercizio 2021), comporta una riduzione in misura superiore al terzo del capitale sociale come risultante alla data del 31 dicembre pari a euro 17.869.436, integrando quindi la fattispecie di cui all'articolo 2446 del Codice Civile. Il Consiglio di Amministrazione ha pertanto deliberato di convocare l'assemblea degli azionisti, oltre che per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022, anche per l'adozione dei necessari provvedimenti di cui all'art. 2446 C.C., argomento in relazione al quale, nei termini di legge, sarà messa a disposizione del mercato la relativa relazione illustrativa redatta dagli amministratori ai sensi dello stesso articolo.

A tal specifico riguardo, si precisa che la Società sta proseguendo un processo di sviluppo strategico, già avviato, che mira ad attuare un'espansione delle attività *core* esercitate a livello di Gruppo, mediante l'allargamento delle attuali linee di business ed includendo ulteriori attività, le quali, connesse ed accessorie alle prime, consentiranno di rendere sempre di più il Gruppo un operatore integrato di servizi immobiliari a 360° ad alto contenuto tecnologico, in grado di creare valore in ogni fase della gestione immobiliare. Pertanto, in tale ottica, il Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 26 maggio 2023 ha deliberato, altresì, il nuovo piano industriale



per il triennio 2023-2025 basato sul menzionato nuovo modello di business, che sarà sviluppato anche con una crescita per linee esterne, prevedendo nell'immediato, a partire dal secondo semestre 2023, l'integrazione, di due primarie realtà operanti rispettivamente nel settore dell'intermediazione immobiliare e dei servizi di consulenza e advisory.

Inoltre, si precisa che, subito dopo la chiusura dell'esercizio sociale 2022, entro il termine finale del 31 gennaio 2023, si è perfezionato l'aumento di capitale deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 28 dicembre 2022, in esercizio parziale della delega ad esso conferita dall'assemblea degli azionisti del 30 giugno 2021 per complessivi nominali Euro 903.210,06 e relativo sovrapprezzo di Euro 207.738,31 mediante la sottoscrizione di complessive n. 45.160.503 azioni ordinarie Invest di nuova emissione da parte di Maghen Capital S.p.A., Berenice Capital S.r.l. e Two Elle Group Ltd, Grandi Stabili, San Marco Re S.r.l., Dana Holding S.r.l., Mega moda S.p.A., Gruppo Naman S.r.l. e All in Re S.r.l., (gli "Investitori") (cfr comunicato stampa del 1° febbraio 2023).

Pertanto, il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto di tale ultimo aumento di capitale, degli elementi e/o delle informazioni conseguenti alla prevedibile situazione economica e patrimoniale-finanziaria, nonché delle attività poste in essere nel primo semestre 2023 in esecuzione delle linee guida del processo di sviluppo strategico già avviato, nonché dei risultati ottenibili con il nuovo piano industriale approvato per il triennio 2023-2025, ritiene che la fattispecie ex art. 2446 Codice Civile non costituisca al momento attuale un elemento che la possa influenzare negativamente la propria gestione. Si rimanda alla relazione redatta ai sensi dell'art. 2446 del Codice Civile e alla relativa proposta ivi contenuta che sarà sottoposta all'Assemblea Ordinaria degli Azionisti, che sarà convocata anche per l'adozione dei necessari provvedimenti di cui all'art. 2446 C.C.

### **Principali Fatti di Rilievo avvenuti durante l'esercizio**

Nell'ambito del processo di sviluppo del business richiamato più sopra, al fine di stringere sinergie e partnership strategiche, il Consiglio di Amministrazione, in esecuzione parziale della delega conferita dall'assemblea degli azionisti del 30 giugno 2021, ha deliberato in data 10 giugno 2022, un aumento di capitale sociale per complessivi euro 696.784,14 (seicentonovantaseimilasettecentoottantaquattro virgola quattordici), comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di massime numero 41.549.442 nuove azioni ordinarie prive di indicazione del valore nominale espresso, da sottoscrivere entro il termine finale di sottoscrizione del 30 giugno 2022, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma quinto del Codice Civile, in quanto riservato a terzi investitori ritenuti partner strategici, ed in esecuzione di accordi sottoscritti con la Società a supporto del predetto sviluppo strategico (Maghen Capital S.p.A., Berenice Capital S.r.l. e Two Elle Group Ltd). Tale aumento di capitale si è perfezionato con la sottoscrizione, in parti uguali tra loro, di n. 13.849.814 azioni ordinarie Invest di nuova emissione, per ciascun investitore, e relativo versamento per complessivi nominali Euro 415.494,42 e relativo sovrapprezzo di Euro 281.289,72 (cfr comunicati stampa del 30 maggio 2022, 8,9,10, 27 e 30 giugno 2022, 12 luglio 2022). In data 28 dicembre 2022 Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato un ulteriore aumento di capitale sociale, a pagamento in denaro, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quinto, del codice civile, e con termine finale di sottoscrizione ai sensi dell'art. 2439, comma secondo, del Codice civile, fissato al giorno 31 gennaio 2023, per massimi nominali Euro 984.580,34, oltre a sovrapprezzo di massimi Euro 226.453,48, mediante emissione di massime numero 49.229.017 nuove azioni ordinarie Invest, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione al prezzo per azione di euro 0,0246 ciascuna (di cui euro 0,02 ad incremento di capitale e euro 0,0046 a titolo di sovrapprezzo), riservato



alla sottoscrizione, nelle proporzioni descritte nella rispettiva delibera, di terzi investitori partner strategici, ed in esecuzione degli accordi sottoscritti con la Società a supporto dello sviluppo strategico già menzionato. Tale aumento di capitale sociale si è perfezionato il 31 gennaio 2023 mediante la sottoscrizione e liberazione da parte degli investitori, e in particolare da parte di Maghen Capital S.p.A., Berenice Capital S.r.l. e Two Elle Group Ltd, Grandi Stabili S.r.l., San Marco Re S.r.l., Dana Holding S.r.l., Mega Moda S.p.A., Gruppo Naman S.r.l e All in Re S.r.l., di complessive n. 45.160.503 azioni ordinarie Invest per nominali Euro 903.210,06 e relativo soprapprezzo di Euro 207.738,31. (cfr comunicati stampa del 30 maggio 2022, 8,9,10 e 27 giugno 2022, 5 agosto 2022, 20, 23 e 27 dicembre 2022 e 3 gennaio 2023, 1° e 10 febbraio 2023).

### **Principali Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'Esercizio**

In data 28 dicembre 2022, in ulteriore esercizio parziale della delega conferita dall'assemblea straordinaria della società tenutasi in data 30 giugno 2021, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento, in denaro, in via scindibile, per massimi nominali Euro 984.580,34, oltre a soprapprezzo, per massimi Euro 226.453,48, mediante emissione di massime numero 49.229.017 nuove azioni ordinarie della Società, prive del valore nominale espresso, aventi le stesse caratteristiche delle azioni già in circolazione, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quinto, del codice civile, in quanto da riservare a terzi, partner strategici per la Società (gli "Investitori") fissando il termine finale di sottoscrizione dell'aumento di capitale, ai sensi dell'art. 2439, comma secondo, del codice civile, al giorno 31 gennaio 2023. Tale aumento di capitale sociale si è perfezionato il 31 gennaio 2023 mediante la sottoscrizione e liberazione da parte degli Investitori, e in particolare da parte di Maghen Capital S.p.A., Berenice Capital S.r.l. e Two Elle Group Ltd, Grandi Stabili S.r.l., San Marco Re S.r.l., Dana Holding S.r.l., Mega Moda S.p.A., Gruppo Naman S.r.l e All in Re S.r.l., di complessive n. 45.160.503 azioni ordinarie Invest per nominali Euro 903.210,06 e relativo soprapprezzo di Euro 207.738,31. (cfr comunicati stampa del 30 maggio 2022, 8,9,10 e 27 giugno 2022, 5 agosto 2022, 20, 23 e 27 dicembre 2022 e 3 gennaio 2023, 1° e 10 febbraio 2023).

Successivamente alla chiusura dell'esercizio, con riguardo al prestito obbligazionario convertibile esclusivamente riservato alla sottoscrizione da parte di European Growth Opportunities Securitization Fund (l'"Investitore") come deliberato dall'assemblea degli Azionisti del 28 luglio 2020 (il "POC"), è in corso di completamento la conversione delle n. 75 obbligazioni relative alle ultime due tranche (14 e 15), dal valore nominale di € 5.000, ciascuna, per un totale di € 375.000, come richiesta dall'Investitore, a seguito di conclusione del POC (cfr comunicato stampa del 21 marzo 2022, 19 luglio 2022, 31 ottobre 2022, 29 e 31 marzo 2023); le stesse obbligazioni erano state iscritte nel conto "versamenti in conto capitale".

Il Consiglio di Amministrazione ha redatto e approvato in data 26 maggio 2023 il nuovo piano industriale per il triennio 2023 – 2025. Tale piano risulta essere basato su un nuovo modello di business, che prevede l'erogazione di servizi di "Real Estate integrati", quali la gestione ed il trading immobiliare, la gestione degli affitti brevi, ed i servizi di advisory ed intermediazione immobiliare.

### **Evoluzione Prevedibile Della Gestione**

Per il 2023 si prevede la dismissione di tutto il portafoglio immobiliare pregresso di proprietà di



Invest e l'acquisizione di alcune nuove iniziative destinate al trading.

Con riferimento al presupposto di continuità aziendale, oltre all'intervento di capitalizzazione richiamato in precedenza, la Società ha proceduto alle dismissioni immobiliari del portafoglio residuo, e ha continuato la gestione sia economica che di cassa riveniente dalle strutture di Short Rent.

Gli organi societari terranno comunque monitorata attentamente e costantemente la situazione finanziaria, patrimoniale e reddituale della Società, al fine di valutare tempestivamente eventuali scostamenti che possano avere impatti significativi ed effetti negativi sull'attività aziendale (sia nel breve che nel medio termine).

Gli Amministratori in base agli elementi e/o alle informazioni conseguenti alla prevedibile situazione economica e patrimoniale-finanziaria, tenuto conto anche delle considerazioni sopra esposte e dei risultati ottenibili con il nuovo Piano Industriale, hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale.

### **Osservazioni sullo sviluppo strategico della Società 2023-2025**

Il nuovo piano industriale redatto per il triennio 2023-2025, basato sul nuovo modello di business di servizi integrati nel settore *real estate*, prevede, altresì, una crescita per linee esterne, includendo nell'immediato, a partire dal secondo semestre 2023, l'eventuale integrazione di due primarie realtà operanti nel settore dell'intermediazione immobiliare e della consulenza e advisory (vedasi più sotto).. A tale specifico riguardo, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato in data 26 maggio 2023 di sottoporre all'esame e all'approvazione dell'Assemblea degli Azionisti convocata in seduta straordinaria, un aumento di capitale sociale a pagamento, mediante emissione di nuove azioni ordinarie con le medesime caratteristiche di quelle in circolazione e prive dell'indicazione del valore nominale, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quarto, primo periodo Codice Civile, da liberarsi mediante conferimento di partecipazioni sociali.

Attraverso il nuovo piano industriale e le operazioni straordinarie ad esso connesse, lo sviluppo strategico della Società riguarderà il rafforzamento delle seguenti linee di *business*:

Trading Immobiliare: servizi di advisory e intermediazione per la compravendita e la locazione di singoli immobili e interi portafogli sia commerciali che residenziali;

Asset Management: gestione di investimenti immobiliari, massimizzando il valore per la proprietà, e partnership strategica nelle decisioni di investimento immobiliare;

Short Rent: gestione di affitti a breve termine localizzati prevalentemente sul territorio del comune di Milano, ma che a tendere si intende incrementare e sviluppare su tutto il territorio nazionale;

Agency: servizi di agenzia mediante i quali la società gestisce l'intero ciclo di vita del processo di vendita immobiliare dalla fase di ottenimento di mandati alla vendita sul mercato degli asset;

Advisory: definizione della migliore strategia di investimento, supporto in fase di sottoscrizione di contratti, predisposizione di business plan, consulenza in tutte le fasi delle transazioni immobiliari.

### **Approvata la firma dell' accordo vincolante per l'acquisizione del 100% di Dismissioni Immobiliari S.r.l. e Lira Advisory S.r.l. (NewCo)**



Il Consiglio di Amministrazione ha altresì deliberato l'approvazione della sottoscrizione degli accordi vincolanti aventi ad oggetto, ciascuno, i termini e le condizioni essenziali relative al perfezionamento dell'acquisizione da parte di Invest, rispettivamente delle quote di partecipazione rappresentative del 100% del capitale sociale della società Dismissioni Immobiliari S.r.l. e della Società Lira Advisory S.r.l. mediante conferimento di partecipazioni.

Dismissioni Immobiliari S.r.l. è una società che opera nel settore dell'intermediazione immobiliare, gestendo patrimoni sia privati sia in portafoglio a enti istituzionali, su tutto il territorio nazionale, con particolare focus sulle città di Roma, Milano e Torino. In particolare, svolge la propria attività fornendo servizi di consulenza tecnico-commerciale per la valutazione degli immobili, consulenza in materia fiscale, nonché servizi di assistenza e consulenza per la vendita e la locazione degli immobili, anche nella fase successiva alla vendita e/o alla locazione stesse.

Lira Advisory S.r.l. sarà costituita da parte di Lira Consulting Srl mediante conferimento del ramo di azienda costituito dalle attività di consulenza e advisory, che saranno svolte coordinando nella propria struttura societaria le competenze di diversi professionisti con pluriennale esperienza nell'ambito legale, amministrativo e finanziario. In particolare, la neo-costituita società offrirà servizi di consulenza e advisory in favore di società a supporto dello sviluppo delle proprie attività, con particolare focus nel settore real estate e dei crediti non performing con sottostante immobiliare.

Le operazioni di acquisizione permetteranno a Invest di rafforzare l'offerta di servizi immobiliari integrati, mediante il rafforzamento dell'attuale linea di business dell'intermediazione immobiliare e l'ampliamento del business, includendo le nuove attività di consulenza e advisory nel settore real estate, con il know-how apportato dal management delle due nuove realtà.

Il closing di entrambe le operazioni è sospensivamente condizionato, tra le altre, all'approvazione da parte dell'assemblea degli azionisti, che sarà altresì convocata in seduta straordinaria per il giorno 26 giugno 2023 in prima convocazione, e, occorrendo, per il giorno 27 giugno 2023 in seconda convocazione, della proposta di un aumento di capitale sociale a pagamento a fronte di conferimento di partecipazioni, mediante emissioni di nuove azioni ordinarie Invest con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, primo periodo Codice Civile.

Nessuna delle due operazioni integra i presupposti di cui all'articolo 14 del Regolamento Emittenti Euronext Growth ("Reverse take-over"), in quanto i relativi valori non superano gli indici di rilevanza di cui alla Scheda Tre del Regolamento Emittenti medesimo.

L'operazione relativa a Dismissioni Immobiliari S.r.l., invece, rientra tra le operazioni significative di cui all'art. 12 del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan e si configura quale operazione con parte correlata di maggiore rilevanza, ai sensi della Procedura per le operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società in conformità al Regolamento per le Operazioni con Parti Correlate adottato da CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche. Essa rappresenta una operazione con parte correlata anche ai sensi del principio contabile internazionale ISA 24 pro tempore vigente, applicabile, con specifico riferimento a IPG S.r.l., in ragione del fatto che il Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato dott. Raffaele Israilovici detiene, direttamente e indirettamente, l'intero capitale sociale della stessa.. Verrà



pertanto prodotta tutta la documentazione all'uopo prevista dagli articoli 12 e 13 del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, le informazioni richieste dalla Scheda Quattro e quelle richieste dalla Procedura per le operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società.

I dettagli illustrativi delle operazioni (ivi compresi i dati finanziari di entrambi i conferimenti), dei relativi accordi, delle ragioni delle due acquisizioni mediante conferimenti, dell'interesse per l'Emittente, nonché dei termini e delle modalità dell'aumento di capitale che sarà proposto all'Assemblea degli Azionisti, ivi compresi i criteri di determinazione del prezzo delle relative azioni di nuova emissione in conformità alle disposizioni applicabili di cui all'12 del Regolamento Emittenti EGM e alla Procedura OPC e all'art. 2441 C.C., saranno pubblicati, insieme alla documentazione assembleare accessoria, con le modalità e nel rispetto dei termini della normativa e dei regolamenti applicabili.

### **Convocazione dell'Assemblea Ordinaria e Straordinaria degli Azionisti e deposito della Documentazione**

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea degli Azionisti in seduta Ordinaria (anche per i provvedimenti di cui all'art. 2446 C.C., e in seduta Straordinaria per il giorno 26 giugno 2023 in prima convocazione, ed occorrendo per il giorno 27 giugno 2023 in seconda convocazione, agli orari, presso i luoghi e con le modalità che saranno comunicati, insieme al relativo ordine del giorno, nel relativo Avviso di Convocazione che sarà pubblicato con le modalità e i termini previsti dalla normativa e dai regolamenti applicabili.

La documentazione relativa alle materie all'ordine del giorno e la restante documentazione assembleare accessoria sarà pubblicata con le modalità e i termini previsti dalla normativa e dai regolamenti applicabili.

### **Variazione Calendario Finanziario**

Il Consiglio di Amministrazione ha altresì deliberato di modificare il calendario annuale degli eventi societari dell'esercizio sociale 2023 reso noto in data 20 gennaio 2023, al fine di integrare la convocazione dell'assemblea degli azionisti anche in seduta straordinaria per il giorno 26 giugno 2023 in prima convocazione, ed occorrendo per il giorno 27 giugno 2023 in seconda convocazione, come approvata in data 26 maggio 2026.

Il nuovo calendario annuale degli eventi societari sarà reso disponibile sul sito internet della società [www.imvest.it](http://www.imvest.it), sezione Investor Relations/Calendario.

\*\*\*

Il comunicato stampa è disponibile sui siti [www.imvest.it](http://www.imvest.it) e [www.1info.it](http://www.1info.it)

Imvest S.p.A. è attiva in due linee di business:

- servizi di locazione immobiliare relativi ad immobili ad uso commerciale e direzionale nonché servizi di *facility management*, ovvero la gestione e l'erogazione di servizi integrati, alla clientela pubblica e privata, rivolti agli immobili e al territorio;
- *trading* e sviluppo immobiliare.

ISIN Azioni ordinarie IT0004670532

Per ulteriori informazioni: [www.imvest.it](http://www.imvest.it)



**Integrae SIM S.p.A.**  
Euronext Growth Advisor  
E-mail: info@integraesim.it  
Piazza Castello 24  
20121 Milano (MI)  
Tel: +39 02 96 84 68 64

**Imvest S.p.A.**  
Emittente  
Raffaele Israilovici  
Investor Relations Manager  
E-mail: investorrelations@imvest.it  
www.imvest.it

Allegati:

## Conto Economico Riclassificato Consolidato

Conto Economico						
Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>4.558.656</b>	<b>100,00 %</b>	<b>2.644.439</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1.914.217</b>	<b>72,39 %</b>
- Consumi di materie prime	1.646.853	36,13 %	1.233.640	46,65 %	413.213	33,50 %
- Spese generali	2.046.951	44,90 %	1.689.598	63,89 %	357.353	21,15 %
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>864.852</b>	<b>18,97 %</b>	<b>(278.799)</b>	<b>(10,54) %</b>	<b>1.143.651</b>	<b>410,21 %</b>
- Altri ricavi	998.531	21,90 %	209.629	7,93 %	788.902	376,33 %
- Costo del personale	343.703	7,54 %	163.988	6,20 %	179.715	109,59 %
- Accantonamenti	31.195	0,68 %			31.195	
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>(508.577)</b>	<b>(11,16) %</b>	<b>(652.416)</b>	<b>(24,67) %</b>	<b>143.839</b>	<b>22,05 %</b>
- Ammortamenti e svalutazioni	177.983	3,90 %	4.831	0,18 %	173.152	3.584,19 %
<b>RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)</b>	<b>(686.560)</b>	<b>(15,06) %</b>	<b>(657.247)</b>	<b>(24,85) %</b>	<b>(29.313)</b>	<b>(4,46) %</b>
+ Altri ricavi	998.531	21,90 %	209.629	7,93 %	788.902	376,33 %
- Oneri diversi di gestione	1.075.218	23,59 %	7.271.057	274,96 %	(6.195.839)	(85,21) %
<b>REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>(763.247)</b>	<b>(16,74) %</b>	<b>(7.718.675)</b>	<b>(291,88) %</b>	<b>6.955.428</b>	<b>90,11 %</b>
+ Proventi finanziari	661	0,01 %	48.766	1,84 %	(48.105)	(98,64) %
+ Utili e perdite su cambi	(2.170)	(0,05) %			(2.170)	
<b>RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)</b>	<b>(764.756)</b>	<b>(16,78) %</b>	<b>(7.669.909)</b>	<b>(290,04) %</b>	<b>6.905.153</b>	<b>90,03 %</b>
+ Oneri finanziari	(238.411)	(5,23) %	(245.053)	(9,27) %	6.642	2,71 %
<b>REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>(1.003.167)</b>	<b>(22,01) %</b>	<b>(7.914.962)</b>	<b>(299,31) %</b>	<b>6.911.795</b>	<b>87,33 %</b>
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	(10.000)	(0,22) %			(10.000)	
<b>+ Quota ex area straordinaria</b>	<b>(30.771)</b>	<b>(0,68) %</b>	<b>825.616</b>	<b>31,22 %</b>	<b>(856.387)</b>	<b>(103,73) %</b>
REDDITO ANTE IMPOSTE	(1.043.938)	(22,90) %	(7.089.346)	(268,09) %	6.045.408	85,27 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	148.842	3,27 %	(1.791.173)	(67,73) %	1.940.015	108,31 %
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>(1.192.780)</b>	<b>(26,17) %</b>	<b>(5.298.173)</b>	<b>(200,35) %</b>	<b>4.105.393</b>	<b>77,49 %</b>



## Stato Patrimoniale Riclassificato Consolidato

### Stato Patrimoniale Passivo

### Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>4.978.425</b>	<b>70,29 %</b>	<b>5.399.647</b>	<b>78,28 %</b>	<b>(421.222)</b>	<b>(7,80) %</b>
Debiti a breve termine	4.959.836	70,03 %	5.386.378	78,09 %	(426.542)	(7,92) %
Ratei e risconti	18.589	0,26 %	13.269	0,19 %	5.320	40,09 %
<b>PASSIVITA' CONSOLIDATE</b>	<b>1.334.675</b>	<b>18,84 %</b>	<b>1.127.384</b>	<b>16,34 %</b>	<b>207.291</b>	<b>18,39 %</b>
Debiti a m/l termine	438.149	6,19 %	86.489	1,25 %	351.660	406,60 %
Fondi per rischi e oneri	881.108	12,44 %	1.037.250	15,04 %	(156.142)	(15,05) %
TFR	15.418	0,22 %	3.645	0,05 %	11.773	322,99 %
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>769.781</b>	<b>10,87 %</b>	<b>370.777</b>	<b>5,38 %</b>	<b>399.004</b>	<b>107,61 %</b>
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>	<b>769.781</b>	<b>10,87 %</b>	<b>370.777</b>	<b>5,38 %</b>	<b>399.004</b>	<b>107,61 %</b>
Capitale	17.869.436	252,29 %	16.933.942	245,50 %	935.494	5,52 %
Riserve	628.352	8,87 %	(85.964)	(1,25) %	714.316	830,95 %
Utili (perdite) portati a nuovo	(16.535.227)	(233,45) %	(11.179.028)	(162,07) %	(5.356.199)	(47,91) %
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.192.780)	(16,84) %	(5.298.173)	(76,81) %	4.105.393	77,49 %
<b>Patrimonio netto di terzi</b>						
Capitale e riserve di terzi						
Risultato di pertinenza di terzi						
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>7.082.881</b>	<b>100,00 %</b>	<b>6.897.808</b>	<b>100,00 %</b>	<b>185.073</b>	<b>2,68 %</b>

## Rendiconto finanziario consolidato, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2022	Importo al 31/12/2021
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.192.780)	(5.298.173)
Imposte sul reddito	161.527	(1.791.173)
Interessi passivi/(attivi)	237.750	245.050
(Dividendi)		(48.763)
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>(793.503)</i>	<i>(6.893.059)</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	318.124	61.736
Ammortamenti delle immobilizzazioni	43.276	4.831
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	343.535	
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano	(215.745)	



	Importo al 31/12/2022	Importo al 31/12/2021
movimentazione monetarie		
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(119.539)	5.977.172
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>369.651</i>	<i>6.043.739</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(423.852)</i>	<i>(849.320)</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	340.716	978.547
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(1.172.871)	355.082
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	117.004	(594.313)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(11.779)	4.654
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	5.320	(2.005)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	27.152	(905.801)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(694.458)</i>	<i>(163.836)</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(1.118.310)</i>	<i>(1.013.156)</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(237.750)	(245.050)
(Imposte sul reddito pagate)	(161.527)	(120.810)
Dividendi incassati		48.763
(Utilizzo dei fondi)	(474.266)	
Altri incassi/(pagamenti)	(6.478)	
Totale altre rettifiche	(880.021)	(317.097)
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>(1.998.331)</b>	<b>(1.330.253)</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(194.247)	(1.060.949)
Disinvestimenti	362.625	
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(110.861)	(2.315)
Disinvestimenti	40.666	22.811
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	10.000	
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>108.183</b>	<b>(1.040.453)</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	169.275	(22.658)
Accensione finanziamenti	71.121	35.000



	Importo al 31/12/2022	Importo al 31/12/2021
(Rimborso finanziamenti)	(374.054)	
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.591.784	2.765.000
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>1.458.126</b>	<b>2.777.342</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>(432.022)</b>	<b>406.636</b>
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	438.073	38.259
Danaro e valori in cassa	6.822	
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	444.895	38.259
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	12.598	438.073
Danaro e valori in cassa	275	6.822
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	12.873	444.895

## Conto Economico Riclassificato Capogruppo

### Conto Economico

Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>1.857.165</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1.938.972</b>	<b>100,00 %</b>	<b>(81.807)</b>	<b>(4,22) %</b>
- Consumi di materie prime	1.019.585	54,90 %	1.233.640	63,62 %	(214.055)	(17,35) %
- Spese generali	1.089.829	58,68 %	1.532.935	79,06 %	(443.106)	(28,91) %
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>(252.249)</b>	<b>(13,58) %</b>	<b>(827.603)</b>	<b>(42,68) %</b>	<b>575.354</b>	<b>69,52 %</b>
- Altri ricavi	382.862	20,62 %	74.452	3,84 %	308.410	414,24 %
- Costo del personale	213.598	11,50 %	89.869	4,63 %	123.729	137,68 %
- Accantonamenti						
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>(848.709)</b>	<b>(45,70) %</b>	<b>(991.924)</b>	<b>(51,16) %</b>	<b>143.215</b>	<b>14,44 %</b>
- Ammortamenti e svalutazioni	59.209	3,19 %	4.368	0,23 %	54.841	1.255,52 %
<b>RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)</b>	<b>(907.918)</b>	<b>(48,89) %</b>	<b>(996.292)</b>	<b>(51,38) %</b>	<b>88.374</b>	<b>8,87 %</b>
+ Altri ricavi	382.862	20,62 %	74.452	3,84 %	308.410	414,24 %
- Oneri diversi di gestione	446.515	24,04 %	219.275	11,31 %	227.240	103,63 %
<b>REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>(971.571)</b>	<b>(52,31) %</b>	<b>(1.141.115)</b>	<b>(58,85) %</b>	<b>169.544</b>	<b>14,86 %</b>
+ Proventi finanziari	661	0,04 %	48.766	2,52 %	(48.105)	(98,64) %
+ Utili e perdite su cambi	(2.170)	(0,12) %			(2.170)	



Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)</b>	<b>(973.080)</b>	<b>(52,40) %</b>	<b>(1.092.349)</b>	<b>(56,34) %</b>	<b>119.269</b>	<b>10,92 %</b>
+ Oneri finanziari	(108.092)	(5,82) %	(244.815)	(12,63) %	136.723	55,85 %
<b>REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>(1.081.172)</b>	<b>(58,22) %</b>	<b>(1.337.164)</b>	<b>(68,96) %</b>	<b>255.992</b>	<b>19,14 %</b>
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	(72.495)	(3,90) %	(4.008.697)	(206,74) %	3.936.202	98,19 %
<b>+ Quota ex area straordinaria</b>	<b>(12.685)</b>	<b>(0,68) %</b>	<b>3.289</b>	<b>0,17 %</b>	<b>(15.974)</b>	<b>(485,68) %</b>
REDDITO ANTE IMPOSTE	(1.166.352)	(62,80) %	(5.342.572)	(275,54) %	4.176.220	78,17 %
<b>- Imposte sul reddito dell'esercizio</b>	<b>58.885</b>	<b>3,17 %</b>	<b>13.626</b>	<b>0,70 %</b>	<b>45.259</b>	<b>332,15 %</b>
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>(1.225.237)</b>	<b>(65,97) %</b>	<b>(5.356.198)</b>	<b>(276,24) %</b>	<b>4.130.961</b>	<b>77,12 %</b>

## Stato Patrimoniale riclassificato

### Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>CAPITALE CIRCOLANTE</b>	<b>998.782</b>	<b>37,01 %</b>	<b>2.271.962</b>	<b>78,32 %</b>	<b>(1.273.180)</b>	<b>(56,04) %</b>
Liquidità immediate	4.736	0,18 %	414.835	14,30 %	(410.099)	(98,86) %
Disponibilità liquide	4.736	0,18 %	414.835	14,30 %	(410.099)	(98,86) %
<b>Liquidità differite</b>	<b>647.388</b>	<b>23,99 %</b>	<b>1.455.084</b>	<b>50,16 %</b>	<b>(807.696)</b>	<b>(55,51) %</b>
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	638.431	23,66 %	1.450.441	50,00 %	(812.010)	(55,98) %
Crediti immobilizzati a breve termine						
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	8.957	0,33 %	4.643	0,16 %	4.314	92,91 %
Rimanenze	346.658	12,85 %	402.043	13,86 %	(55.385)	(13,78) %
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>1.699.621</b>	<b>62,99 %</b>	<b>629.090</b>	<b>21,68 %</b>	<b>1.070.531</b>	<b>170,17 %</b>
Immobilizzazioni immateriali	43.631	1,62 %	9.000	0,31 %	34.631	384,79 %
Immobilizzazioni materiali	73.234	2,71 %	61.209	2,11 %	12.025	19,65 %
Immobilizzazioni finanziarie	1.347.099	49,92 %	225.744	7,78 %	1.121.355	496,74 %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	235.657	8,73 %	333.137	11,48 %	(97.480)	(29,26) %
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>2.698.403</b>	<b>100,00 %</b>	<b>2.901.052</b>	<b>100,00 %</b>	<b>(202.649)</b>	<b>(6,99) %</b>

### Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>CAPITALE DI TERZI</b>	<b>1.887.956</b>	<b>69,97 %</b>	<b>2.502.336</b>	<b>86,26 %</b>	<b>(614.380)</b>	<b>(24,55) %</b>
<b>Passività correnti</b>	<b>1.664.742</b>	<b>61,69 %</b>	<b>1.871.157</b>	<b>64,50 %</b>	<b>(206.415)</b>	<b>(11,03) %</b>
Debiti a breve termine	1.660.512	61,54 %	1.863.888	64,25 %	(203.376)	(10,91) %
Ratei e risconti passivi	4.230	0,16 %	7.269	0,25 %	(3.039)	(41,81) %
<b>Passività consolidate</b>	<b>223.214</b>	<b>8,27 %</b>	<b>631.179</b>	<b>21,76 %</b>	<b>(407.965)</b>	<b>(64,64) %</b>
Debiti a m/l termine	161.792	6,00 %	17.435	0,60 %	144.357	827,97 %
Fondi per rischi e oneri	51.625	1,91 %	610.099	21,03 %	(558.474)	(91,54) %
TFR	9.797	0,36 %	3.645	0,13 %	6.152	168,78 %
<b>CAPITALE PROPRIO</b>	<b>810.447</b>	<b>30,03 %</b>	<b>398.716</b>	<b>13,74 %</b>	<b>411.731</b>	<b>103,26 %</b>
Capitale sociale	17.869.436	662,22 %	16.933.942	583,72 %	935.494	5,52 %
Riserve	701.475	26,00 %			701.475	
Utili (perdite) portati a nuovo	(16.535.227)	(612,78) %	(11.179.028)	(385,34) %	(5.356.199)	(47,91) %
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.225.237)	(45,41) %	(5.356.198)	(184,63) %	4.130.961	77,12 %
Perdita ripianata dell'esercizio						
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>2.698.403</b>	<b>100,00 %</b>	<b>2.901.052</b>	<b>100,00 %</b>	<b>(202.649)</b>	<b>(6,99) %</b>

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2022	Importo al 31/12/2021
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.225.237)	(5.356.198)
Imposte sul reddito	71.570	13.626
Interessi passivi/(attivi)	107.431	244.812
(Dividendi)		(48.763)
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>(1.046.236)</i>	<i>(5.146.523)</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	40.382	4.368
Ammortamenti delle immobilizzazioni	18.827	4.368
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	72.495	4.008.697
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(58.354)	(771.211)
<b>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>	<b>73.350</b>	<b>3.246.222</b>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(972.886)</i>	<i>(1.900.301)</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	55.385	601.757



	Importo al 31/12/2022	Importo al 31/12/2021
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(10.141)	442
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	67.104	(260.197)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(4.314)	4.643
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(3.039)	(4.925)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	1.007.462	(920.146)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>1.112.457</i>	<i>(578.426)</i>
<b>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>139.571</b>	<b>(2.478.727)</b>
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(107.431)	(244.812)
(Imposte sul reddito pagate)	(71.570)	64.822
Dividendi incassati		48.763
(Utilizzo dei fondi)	(558.474)	
Altri incassi/(pagamenti)	(3.187)	
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(740.662)</i>	<i>(131.227)</i>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>(601.091)</b>	<b>(2.609.954)</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(19.947)	(55.742)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(45.536)	
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(1.121.355)	(10.000)
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(1.186.838)</b>	<b>(65.742)</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	558	(22.620)
Accensione finanziamenti	90.488	310.000
(Rimborso finanziamenti)	(305.000)	
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.591.784	2.765.000
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>1.377.830</b>	<b>3.052.380</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>(410.099)</b>	<b>376.684</b>
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	408.013	38.151
Danaro e valori in cassa	6.822	



	Importo al 31/12/2022	Importo al 31/12/2021
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	414.835	38.151
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	4.514	408.013
Danaro e valori in cassa	222	6.822
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.736	414.835