



**IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE HA APPROVATO IL PROGETTO DI BILANCIO
D'ESERCIZIO E IL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2021**

Risultati consolidati 2021

- Ricavi delle vendite e delle prestazioni: € 2.812 migliaia (€ 1.421 migliaia nel 2020)
- Valore della produzione: € 5.363 migliaia (€ 1.473 migliaia nel 2020)
- EBITDA: € -4.995 migliaia (€ -212 migliaia nel 2020)
- EBITDA Adjusted, al netto di sopravvenienze attive e passive non ricorrenti, pari a € -876 migliaia
- EBIT: € -5.000 migliaia (€ -6.593 migliaia nel 2020)
- Risultato Netto: € -5.298 migliaia (€ -7.035 migliaia nel 2020)
- Patrimonio Netto: € 371 migliaia (€ 2.904 migliaia nel 2020)
- Posizione Finanziaria netta attiva € 52 migliaia (passiva ovvero debito per € 1.022 migliaia nel 2020)

Risultati della Capogruppo 2021

- Ricavi delle vendite e delle prestazioni: € 1.864 migliaia (€ 505 migliaia nel 2020)
- Valore della produzione: € 1.942 migliaia (€ 531 migliaia nel 2020)
- EBITDA: € -1.133 migliaia (€ -484 migliaia nel 2020)
- EBIT: € -1.138 migliaia (€ -1.329 migliaia nel 2020)
- Risultato Netto: € -5.356 migliaia (€ -7.383 migliaia nel 2020)
- Patrimonio Netto: € 399 migliaia (€ 2.990 migliaia nel 2020)
- Posizione Finanziaria netta attiva (cassa) € 105 migliaia (passiva ovvero debito per € 272



migliaia nel 2020)

Roma (RO), 26 maggio 2022

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 Italiana S.p.A., comunica che il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data odierna, ha approvato il progetto di bilancio civilistico e il bilancio consolidato relativi all'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2021, 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 legale 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.

Risultati economico-finanziari Consolidati del Gruppo Invest nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021

Nel corso dell'esercizio 2021 il Gruppo ha registrato **ricavi delle vendite e prestazioni** pari a € 2.811.600 (€ 1.420.953 nel 2020) principalmente così composti:

- € 1.759.100 si riferiscono ai ricavi derivanti dalla gestione caratteristica della Capogruppo di stipula dei contratti di compravendita aventi ad oggetto una serie di immobili a destinazione residenziale e commerciale;
- € 947.081 si riferiscono rispettivamente ai canoni relativi agli immobili locati da parte delle controllate Invest Short Rent S.r.l. (già Angizia S.r.l.) ed M.C. Real Estate S.p.A. ed alle altre prestazioni di compravendita e locazione da parte della controllata Invest Short Rent S.r.l., entrambe controllate al 100%;
- € 99.977 si riferiscono alle attività di locazione derivanti dal Ramo Short Rent;
- € 5.445 sono relativi a riaddebiti di spese di locazione.

Il **Valore della Produzione** è pari a € 5.363.019 (€ 1.472.611 nel 2020) comprensivo dei sopracitati ricavi delle vendite e delle prestazioni per € 2.811.601, di variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazioni, semilavorati e finiti negative per € 376.791, di contributi in conto esercizio per € 72.894 percepiti dalla Capogruppo e dalla controllata Invest Short Rent S.r.l. erogati dallo Stato ad integrazione dei mancati ricavi causati dalla diffusione del COVID-19 e di altri ricavi e proventi per € 2.855.315 imputabili alle sopravvenienze attive, di cui la principale si è verificata a seguito della risoluzione del contratto di leasing e del contratto di mutuo relativi agli immobili della controllata Invest Short Rent S.r.l. per € 2.715.291.

L'**EBITDA** è pari € -4.995.264 (€ -212.181 nel 2020), in particolare dopo aver speso costi della produzione per € 10.358.283 di cui oneri di gestione per € 7.271.057 imputabili principalmente a alla sopravvenienza passiva realizzata a seguito della risoluzione del contratto di leasing e del contratto di



mutuo relativi agli immobili della controllata Invest Short Rent S.r.l. per € 5.943.321, alle perdite su crediti per € 1.029.843, ed ad imposte indirette ed altri costi di gestione per € 297.893.

L'**EBITDA adjusted** al netto di sopravvenienze attive e passive non ricorrenti legate a quanto sopra riportato, è pari a € -875.547.

L'**EBIT** è pari € -5.000.095 (€ -6.592.678 nel 2020), dopo aver speso ammortamenti per € 4.831.

Il **Risultato netto** è pari a € -5.298.173 (€ -7.034.761 nel 2020)

La **Posizione Finanziaria Netta** è attiva (cassa) per € 52.215 (passiva ovvero debito per € 1.022.313 nel 2020) e composta da debiti finanziari per € 392.680 e disponibilità liquide per € 444.895.

Il **Patrimonio Netto** è pari a € 370.777 (€ 2.903.946 nel 2020) principalmente per effetto del risultato dell'esercizio.

Principali Risultati della Capogruppo Invest S.p.A. al 31 dicembre 2021

Il **Valore della produzione** è pari a € 1.942.261 (€ 531.047 nel 2020) e comprende ricavi delle vendite e prestazioni per € 1.864.520 e altri ricavi e proventi per € 77.741.

L'**EBITDA** è pari a € -1.133.458 rispetto a € - 483.766 nel 2020.

L'**EBIT** è pari a € -1.137.826, rispetto a €-1.329.132 nel 2020, dopo aver speso ammortamenti per € 4.368.

Il **Risultato ante imposte** è pari a € -5.342.572 , dopo rettifiche di valori di attività e passività finanziarie per € 4.008.967 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 € -5.356.198 rispetto a €-7.383.320 nel 2020.

Il **Patrimonio Netto** è pari a € 398.716 rispetto a € 2.989.914 nel 2020.

La **Posizione Finanziaria netta** è attiva (cassa) per € 104.835 (passiva ovvero debito per € 272 .469 nel 2020)

Proposta di destinazione del risultato di esercizio

Si ricorda che a seguito della perdita realizzata nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, si sono rese applicabili le disposizioni di cui all'articolo 2446 del codice civile, l'assemblea degli azionisti tenutasi il 25 giugno 2021 ha ritenuto opportuno usufruire del differimento alla copertura entro i cinque esercizi successivi ovvero fino alla approvazione del bilancio che si chiude il 31 dicembre 2025, ai sensi



dell'articolo 6, Decreto-Legge 8 aprile 2020, n. 23, convertito con modificazioni dalla L. 5 giugno 2020, n. 40, così come modificato dalla Legge 30 dicembre 2020, n. 178.

A seguito della perdita realizzata nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 pari a Euro 5.356.198, si rendono applicabili le disposizioni di cui all'art. 2446 codice civile. L'organo amministrativo ha ritenuto opportuno di usufruire del differimento alla copertura entro i cinque esercizi successivi ovvero fino alla approvazione del bilancio che si chiude il 31 dicembre 2026, ai sensi dell'articolo 6, Decreto-Legge 8 aprile 2020, n. 23, convertito con modificazioni dalla L. 5 giugno 2020, n. 40, così come da ultimo modificato dalla Legge 25 febbraio 2022, n. 15.

Il Consiglio di amministrazione, in considerazione di quanto sopra, e in conformità ed attuazione di quanto consentito dalla norma, propone all'Assemblea degli azionisti di rinviare le decisioni di cui all'articolo 2446 del Codice Civile e di riportare a nuovo la perdita d'esercizio di Euro 5.356.198.

Fatti di rilievo avvenuti nel corso del 2021

La gestione societaria dell'esercizio sociale in rassegna è stata focalizzata sulla realizzazione delle opportunità immobiliari avviate nel corso dell'esercizio sociale precedente attraverso l'acquisizione di immobili destinati ad interventi di riqualificazione e commercializzazione, nonché sull'avvio di nuove opportunità immobiliari,

In particolare, relativamente alle operazioni immobiliari già avviate nel corso dell'esercizio sociale 2020, si evidenzia che l'operazione immobiliare "Pila/Suzzani" risulta interamente completata con la vendita di tutti gli immobili facenti parte dell'operazione e che, con riferimento all'operazione immobiliare "Genova/Montallegro" di ristrutturazione di box, posti autovetture e posti motocicli siti in Genova, la quale, si ricorda, era stata forzatamente interrotta a causa del blocco imposto dall'emergenza sanitaria nel precedente esercizio, sono stati ripresi regolarmente i lavori di ristrutturazione. Pertanto, nel corso dell'esercizio sociale 2021 sono stati perfezionati 27 atti di compravendita sulle complessive 37 unità oggetto di ristrutturazione e vendita e le restanti 10 unità sono state vendute nei primi mesi dell'esercizio sociale 2022;

Con riguardo, invece, alle nuove opportunità immobiliari avviate nel corso dell'esercizio sociale 2021 si evidenziano:

- l'operazione immobiliare "Noverasco": avente ad oggetto la compravendita di complessive 14 unità immobiliari residenziali con le relative pertinenze;
- l'operazione immobiliare "Il Salico": avente ad oggetto la compravendita di un'unità immobiliare residenziale con le relative pertinenze;

Con riguardo all'attività di "Short Rent", attualmente esercitata dalla controllata al 100% Invest Short Rent S.r.l. e focalizzata sul territorio del Comune di Milano, si segnala che, essendo stata avviata dalla Società nei primi mesi del 2021, ha inevitabilmente scontato gli effetti delle limitazioni al movimento delle persone imposte dai governi a livello globale a causa del perdurare della pandemia Covid-19.

Ciononostante, il rallentamento delle misure restrittive ha segnato un riavvio dell'attività medesima, che si prevede raggiungerà i massimi livelli operativi già a partire dai primi mesi del 2023 e si evidenzia, altresì, che è stato incrementato il numero di strutture ricettive in disponibilità mediante locazione ed in gestione. In particolare, nel corso dell'esercizio sociale 2021, sono state acquisite in locazione 7 strutture ricettive ed in gestione la struttura ricettiva in Piazzale Cadorna. Ad oggi la Società gestisce mediante



l'attività di "Short Rent" 17 appartamenti e 78 posti letto localizzati nel comune di Milano.

Gestione dell'emergenza Covid-19 per la salvaguardia la continuità aziendale

La Società ha gestito con molta attenzione gli sviluppi della diffusione e del COVID-19 e ha continuato ad adottare misure idonee a contrastare e prevenire il rischio contagio, presso le proprie sedi operative. In particolare, ha provveduto all'adozione di misure per la sicurezza del personale, adottando adottato uno specifico protocollo, con:

- misurazione della temperatura all'ingresso in azienda;
- distribuzione di liquidi detergenti;
- utilizzo, laddove possibile, del lavoro da remoto (cosiddetto "smart working");
- pulizia e sanificazione periodica dei locali di lavoro, delle postazioni e delle aree comuni;

Inoltre, sono stati ridotti o, in alcuni casi, annullati i viaggi di lavoro e le trasferte, laddove non strettamente necessari.

Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'Esercizio

Si segnala che in data 29 aprile 2022 ha preso avvio il nuovo progetto avente ad oggetto 21 unità immobiliari site nel Comune di Opera, località Noverasco, facenti parte del complesso residenziale denominato "Sporting Club". L'operazione consiste nell'acquisto, riqualificazione e rivendita a soggetti privati delle 21 unità immobiliari. La Società ha avviato le attività di commercializzazione e nelle ultime due settimane i primi rogiti di compravendita.

Evoluzione Prevedibile Della Gestione

Con riguardo alla perdita registrata nell'esercizio sociale 2021, considerata l'applicabilità delle disposizioni di cui all'art. 2446 c.c. è pertanto la necessità dell'adozione dei provvedimenti ivi indicati, l'Organo Amministrativo ha ritenuto opportuno di sottoporre all'approvazione dell'Assemblea che sarà convocata in seduta ordinaria, di deliberare in merito alla facoltà di rinviare l'adozione dei suddetti provvedimenti sino alla chiusura del quinto esercizio successivo e, dunque sino alla Assemblea chiamata a deliberare sull'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2026. Si ricorda che la sospensione dall'obbligo di ripianare la perdita fino ai cinque esercizi successivi e senza obbligo di produrre lo scioglimento della società ex art. 2484 del c.c. era stata prevista inizialmente per il solo esercizio 2020 (art. 6, D.L. n. 23/2020), salvo poi essere prorogata con la L. 15/2022 di conversione del D.L. 228/2021 (decreto Milleproroghe).

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato dall'art. 2428, comma 3, punto 6 del codice civile, si segnala che, in linea con le politiche gestionali imposte nei precedenti periodi ed in previsione del consolidamento della clientela e l'acquisizione di nuovi mercati di sbocco attraverso iniziative volte ad un rafforzamento dell'organizzazione commerciale, proseguono le iniziative di investimento e sviluppo già programmate.

Gli Amministratori in base agli elementi e/o alle informazioni conseguenti alla prevedibile situazione economica e patrimoniale-finanziaria hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale, non prevedendosi significative incertezze anche alla luce di quanto riportato al paragrafo "Osservazioni sullo sviluppo strategico della Società 2022-2024" che segue.



Per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, si specifica che in relazione al conflitto tra la Russia e l'Ucraina, si precisa che la società non opera né nel mercato russo né in quello ucraino, non subisce quindi conseguenze dirette dal conflitto se non, come tutti, gli effetti dell'aumento dei costi delle materie prime tra cui anche l'energia e il gas. La Società si è adoperata per mitigare tali conseguenze nel limite del possibile.

Eventuali ulteriori impatti sull'evoluzione futura della gestione aziendale dovranno essere rivalutati durante l'anno in corso anche alla luce dell'evoluzione e della durata della pandemia Covid-19, a livello nazionale e internazionale.

Gli organi societari terranno comunque monitorata costantemente la situazione finanziaria, patrimoniale e reddituale della società, al fine di valutare tempestivamente eventuali scostamenti che potrebbero avere impatti significativi ed effetti negativi sull'attività aziendale, sia nel breve che nel medio termine. Contestualmente, saranno adottati i provvedimenti ritenuti più utili e opportuni per garantire la continuità aziendale.

Osservazioni sullo sviluppo strategico della Società 2022-2024

Nell'ottica di una crescita organica e funzionale del Gruppo, al fine di migliorare e rendere più sistematica l'articolazione delle attività svolte al suo interno, garantendo una maggiore efficienza, anche nell'utilizzo delle risorse, con conseguente ottimizzazione dei costi, e nell'ottica, altresì, dello sviluppo futuro delle attività esercitate dal Gruppo, volto ad un allargamento delle medesima ad attività connesse ed accessorie, è stato avviato e prosegue il processo di riorganizzazione, che ha già visto il trasferimento dell'attività di "Short Rent", mediante conferimento del ramo d'azienda, in favore della controllata al 100% Angizia S.r.l., con conseguente cambio di denominazione sociale della stessa in "Imvest Short Rent" (come già come comunicato in data 28 dicembre 2021), nonché la costituzione con atto in data 15/07/2021 a rogito del notaio dott. Ruben Israel, della società denominata IMVEST-DIRE S.R.L. per l'avvio della attività di intermediazione immobiliare.

In particolare, alla base di tale riorganizzazione strutturale vi è lo sviluppo strategico al livello di Gruppo sul quale il Consiglio di Amministrazione intende focalizzarsi per il periodo 2022-2024, incrementando e rafforzando le linee di *business* attraverso le quali opera, nell'ottica di un modello di *business* integrato basato sull'erogazione di servizi Real Estate innovativi a 360°, in grado di creare valore in ogni fase della gestione immobiliare.

In particolare, lo sviluppo strategico riguarderà il rafforzamento delle seguenti linee di *business*:

- **Trading & Asset Management**, la quale comprende le attività di trading di asset immobiliari commerciali e residenziali ad alta diversificazione e redditività;
- **Short/Long Rentals**, la quale attualmente comprende l'attività di gestione di affitti turistici localizzati sul territorio del comune di Milano ma che si intende incrementare e sviluppare divenendo attività di gestione multi-asset di *short-term rentals* e affitti turistici, estesa su tutto il territorio nazionale;



- **Brokerage & Agency**, interamente dedicate all'erogazione di servizi di agency, brokerage e active management, con 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.

È inoltre previsto il lancio di nuove iniziative tecnologiche ad alto valore aggiunto, attualmente in corso di sviluppo. Prevediamo infatti di introdurre una piattaforma tecnologica innovativa disegnata intorno alle esigenze del settore immobiliare: un ecosistema in cloud pensato per digitalizzare sia la gestione immobiliare dal punto di vista finanziario ed operativo, attraverso funzionalità avanzate di portfolio e property management, attraverso le quali sarà possibile gestire e monitorare i flussi finanziari di interi portafogli immobiliari e quindi programmare la strategia operativa in tempo reale, sia dal punto di vista tecnico e funzionale, grazie ad una piattaforma dedicata al facility management e building automation, altamente scalabile e quindi applicabile sia al singolo asset che a portafogli di asset. Attraverso quest'ultima, sarà infatti possibile monitorare in tempo reale il profilo e la performance tecnica di uno o più asset, inclusi i consumi energetici, gli accessi, e tutte le metriche relative a tutte le applicazioni tecniche interconnesse di edifici residenziali e commerciali.

Aggiornamento Procedura Operazioni con Parti Correlate

Il Consiglio di Amministrazione ha altresì deliberato in merito all'aggiornamento della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, al fine di recepire le modifiche disposte a seguito della delibera n.21624 di Consob del 10 dicembre 2020, come indicato dall'Avviso n.22008 pubblicato da Borsa Italiana S.p.A. in data 25 giugno 2021.

La Procedura per le Operazioni con Parti Correlate aggiornata sarà disponibile sul sito *internet* della Società www.imvest.it, sezione Governance/Documenti Societari, nonché sul sito *internet* di Borsa Italiana S.p.A. www.borsaitaliana.it, sezione Azioni/Documenti

Convocazione dell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti e deposito della Documentazione

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti, per l'approvazione del Bilancio di esercizio e presentazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2021 e per la destinazione del risultato di esercizio, il 28 giugno 2022, in unica convocazione, nel luogo ed orario che saranno comunicati nel relativo Avviso di Convocazione, che sarà pubblicato secondo le modalità e i termini previsti dalla normativa e dai regolamenti applicabili.

L'Avviso di Convocazione dell'Assemblea indicherà altresì le modalità di partecipazione all'adunanza. La documentazione relativa alle materie all'ordine del giorno sarà messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale e sul sito internet della Società <https://www.imvest.it/investor>, sezione Assemblee degli Azionisti, nonché sul sito internet di Borsa Italiana S.p.A. www.borsaitaliana.it, sezione Azioni/Documenti.



Il comunicato stampa è disponibile sui siti www.invest.it e www.1info.it

Invest 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.invest.it

Integrae SIM S.p.A.
Euronext Growth Advisor
E-mail: info@integraesim.it
Via Meravigli 13
20123 Milano (MI)
Tel: +39 02 39448386

Invest S.p.A.
Emittente
Raffaele Israilovici
Investor Relations Manager
E-mail: investorrelations@invest.it
www.invest.it

Allegati:

Conto Economico Riclassificato Consolidato

invest

| Conto economico | 2020 | | 2021 | |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | | % | | % |
| Ricavi delle vendite e prestazioni | 1.420.954 | 96,5% | 2.811.601 | 52,4% |
| | <i>y on y</i> | | 97,9% | |
| Variazioni rim. di prodotti in corso di lav., semilav. e finiti | | 0,0% | (376.791) | -7,0% |
| Altri ricavi e proventi | 51.657 | 3,5% | 2.928.209 | 54,6% |
| Valore della produzione | 1.472.611 | 100,0% | 5.363.019 | 100,0% |
| | <i>y on y</i> | | 264,2% | |
| Consumi di materie prime, sussidiarie al netto var. | (124.530) | -8,5% | (1.233.640) | -23,0% |
| Costi per servizi | (810.369) | -55,0% | (1.449.613) | -27,0% |
| Costi per godimento beni di terzi | (320.279) | -21,7% | (239.985) | -4,5% |
| Costi per il personale | (71.451) | -4,9% | (163.988) | -3,1% |
| Oneri diversi di gestione | (358.163) | -24,3% | (7.271.057) | -135,6% |
| Totale costi di produzione | (1.684.792) | -114,4% | (10.358.283) | -193,1% |
| EBITDA | (212.181) | -14,4% | (4.995.264) | -93,1% |
| | <i>y on y</i> | | 2254,2% | |
| Ammortamenti immateriali | (4.104) | -0,3% | (2.863) | -0,1% |
| Ammortamenti materiali | (4.708) | -0,3% | (1.968) | 0,0% |
| Svalut. Imm. e crediti | (5.265.212) | | | |
| Altri accantonamenti | (1.106.473) | -75,1% | | 0,0% |
| Ebit | (6.592.678) | -447,7% | (5.000.095) | -93,2% |
| | <i>y on y</i> | | -24,2% | |
| Proventi finanziari / (oneri finanziari) | (331.306) | -22,5% | (196.287) | -3,7% |
| Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie | | 0,0% | | 0,0% |
| Risultato ante imposte | (6.923.984) | -470,2% | (5.196.382) | -96,9% |
| | <i>y on y</i> | | -25,0% | |
| Imposte sul reddito d'esercizio | (110.777) | -7,5% | (101.791) | -1,9% |
| Utile (perdita) d'esercizio | (7.034.761) | -477,7% | (5.298.173) | -98,8% |
| | <i>y on y</i> | | -24,7% | |

Stato Patrimoniale Riclassificato Consolidato

invest

| Stato patrimoniale | 2020 | | 2021 | |
|-------------------------------------------|--------------------|---------------|--------------------|----------------|
| | | % | | % |
| Rimanenze prodotti finiti e merci | 1.757.921 | 44,8% | 779.374 | 244,7% |
| Crediti verso clienti | 446.140 | 11,4% | 91.058 | 28,6% |
| Debiti verso fornitori | (765.194) | -19,5% | (453.125) | -142,2% |
| Capitale circolante commerciale | 1.438.867 | 36,6% | 417.307 | 131,0% |
| Altre Attività | 812.200 | 20,7% | 1.105.138 | 346,9% |
| Altre Passività | (4.996.836) | -127,3% | (4.640.331) | -1456,6% |
| Capitale circolante netto | (2.745.769) | -69,9% | (3.117.886) | -978,7% |
| Immobilizzazioni immateriali | 34.293 | 0,9% | 10.934 | 3,4% |
| Immobilizzazioni materiali | 9.499.768 | 242,0% | 4.456.409 | 1398,9% |
| Partecipazioni | 10.000 | 0,3% | 10.000 | 3,1% |
| Altre attività fisse | 90 | 0,0% | | 0,0% |
| Capitale investito lordo | 6.798.382 | 173,2% | 1.359.457 | 426,7% |
| TFR | (20.535) | -0,5% | (3.645) | -1,1% |
| Fondi rischi e oneri | (2.851.588) | -72,6% | (1.037.250) | -325,6% |
| Capitale investito netto | 3.926.259 | 100,0% | 318.562 | 100,0% |
| Debiti vs banche a breve termine | 22.658 | 0,6% | | 0,0% |
| Debiti verso banche a medio/lungo termine | | 0,0% | | 0,0% |
| Debiti vs altri finanziatori | 1.037.914 | 26,4% | 392.680 | 123,3% |
| Totale debiti finanziari | 1.060.572 | 27,0% | 392.680 | 123,3% |
| Disponibilità liquide | (38.259) | -1,0% | (444.895) | -139,7% |
| Altre attività finanziarie correnti | | 0,0% | | 0,0% |
| Indebitamento finanziario netto | 1.022.313 | 26,0% | (52.215) | -16,4% |
| Capitale sociale | 14.168.942 | 360,9% | 16.933.942 | 5315,7% |
| Riserve + Utili (perdite) portati a nuovo | (4.230.235) | -107,7% | (11.264.992) | -3536,2% |
| Utile (perdita) d'esercizio | (7.034.761) | -179,2% | (5.298.173) | -1663,2% |
| Totale patrimonio netto | 2.903.946 | 74,0% | 370.777 | 116,4% |
| Totale fonti e PN | 3.926.259 | 100,0% | 318.562 | 100,0% |



| | Importo al 31/12/2021 | Importo al 31/12/2020 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo Indiretto) | | |
| Utile (perdita) dell'esercizio | (5.298.173) | (7.383.320) |
| Imposte sul reddito | 101.791 | 110.777 |
| Interessi passivi/(attivi) | 245.050 | 274.292 |
| (Dividendi) | (48.763) | |
| <i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i> | <i>(5.000.095)</i> | <i>(6.998.251)</i> |
| Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto | | |
| Accantonamenti ai fondi | 7.990 | 526.473 |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni | 4.831 | 2.447 |
| Svalutazioni per perdite durevoli di valore | | 6.125.262 |
| Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari | | (753.130) |
| <i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i> | <i>12.821</i> | <i>5.901.052</i> |
| <i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i> | <i>(4.987.274)</i> | <i>(1.097.199)</i> |
| Variazioni del capitale circolante netto | | |
| Decremento/(Incremento) delle rimanenze | 978.547 | (878.800) |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti | 355.082 | 172.902 |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori | (594.313) | 166.092 |
| Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi | 50.864 | (112.292) |
| Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi | (2.005) | 8.615 |
| Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto | (952.011) | 303.615 |
| <i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i> | <i>(163.836)</i> | <i>(339.868)</i> |
| <i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i> | <i>(5.151.110)</i> | <i>(1.437.067)</i> |
| Altre rettifiche | | |
| Interessi incassati/(pagati) | (245.050) | |
| (Imposte sul reddito pagate) | (120.810) | |
| Dividendi incassati | 48.763 | |
| (Utilizzo dei fondi) | (1.839.218) | (20.396) |
| Totale altre rettifiche | (2.156.315) | (20.396) |
| Flusso finanziario dell'attività operativa (A) | (7.307.425) | (1.457.463) |



| | Importo al 31/12/2021 | Importo al 31/12/2020 |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento | | |
| Immobilizzazioni materiali | | |
| (Investimenti) | (1.060.949) | (972) |
| Disinvestimenti | 5.977.172 | |
| Immobilizzazioni immateriali | | |
| (Investimenti) | (2.315) | (12.000) |
| Disinvestimenti | 22.811 | |
| Flusso finanziario dell'attività di investimento (B) | 4.936.719 | (12.972) |
| C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento | | |
| Mezzi di terzi | | |
| Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche | (22.658) | (49.062) |
| Accensione finanziamenti | 35.000 | 388.000 |
| Mezzi propri | | |
| Aumento di capitale a pagamento | 2.765.000 | 1.025.000 |
| Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C) | 2.777.342 | 1.363.938 |
| Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C) | 406.636 | (106.497) |
| Disponibilità liquide a inizio esercizio | | |
| Depositi bancari e postali | 38.259 | 54.648 |
| Assegni | | 90.000 |
| Totale disponibilità liquide a inizio esercizio | 38.259 | 144.648 |
| Disponibilità liquide a fine esercizio | | |
| Depositi bancari e postali | 438.073 | 38.151 |
| Danaro e valori in cassa | 6.822 | |
| Totale disponibilità liquide a fine esercizio | 444.895 | 38.151 |
| Differenza di quadratura | | |



Conto Economico Riclassificato Capogruppo

| Conto economico | 2020 | | 2021 | |
|----------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|----------------|
| | | % | | % |
| Ricavi delle vendite e prestazioni | 504.950 | 95,1% | 1.864.520 | 96,0% |
| <i>y on y</i> | | | 269,2% | |
| Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni | | 0,0% | | 0,0% |
| Altri ricavi e proventi | 26.097 | 4,9% | 77.741 | 4,0% |
| Valore della produzione | 531.047 | 100,0% | 1.942.261 | 100,0% |
| <i>y on y</i> | | | 265,7% | |
| Consumi di materie prime, sussidiarie al netto var. | (124.530) | -23,4% | (1.233.640) | -63,5% |
| Costi per servizi | (630.761) | -118,8% | (1.321.284) | -68,0% |
| Costi per godimento beni di terzi | (26.133) | -4,9% | (211.651) | -10,9% |
| Costi per il personale | | 0,0% | (89.869) | -4,6% |
| Oneri diversi di gestione | (233.389) | -43,9% | (219.275) | -11,3% |
| Totale costi di produzione | (1.014.813) | -191,1% | (3.075.719) | -158,4% |
| <i>y on y</i> | | | 203,1% | |
| EBITDA | (483.766) | -91,1% | (1.133.458) | -58,4% |
| <i>y on y</i> | | | 134,3% | |
| Ammortamenti immateriali | (600) | -0,1% | (2.400) | -0,1% |
| Ammortamenti materiali | (1.847) | -0,3% | (1.968) | -0,1% |
| Altri accantonamenti e svalutazioni | (842.919) | -158,7% | | 0,0% |
| Ebit | (1.329.132) | -250,3% | (1.137.826) | -58,6% |
| <i>y on y</i> | | | -14,4% | |
| Proventi finanziari / (oneri finanziari) | (274.292) | -51,7% | (196.049) | -10,1% |
| Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie | (5.779.896) | -1088,4% | (4.008.697) | -206,4% |
| Risultato ante imposte | (7.383.320) | -1390,3% | (5.342.572) | -275,1% |
| <i>y on y</i> | | | -27,6% | |
| Imposte sul reddito d'esercizio | | 0,0% | (13.626) | -0,7% |
| Utile (perdita) d'esercizio | (7.383.320) | -1390,3% | (5.356.198) | -275,8% |
| <i>y on y</i> | | | -27,5% | |



Stato Patrimoniale riclassificato

| Stato patrimoniale | 2020 | | 2021 | |
|-------------------------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | | % | | % |
| Rimanenze prodotti finiti e merci | 1.003.800 | 30,8% | 402.043 | 136,8% |
| Crediti verso clienti | 13.859 | 0,4% | 13.417 | 4,6% |
| Debiti verso fornitori | (265.587) | -8,1% | (287.634) | -97,9% |
| Capitale circolante commerciale | 752.072 | 23,1% | 127.826 | 43,5% |
| Altre Attività | 1.467.776 | 45,0% | 1.774.804 | 603,9% |
| Altre Passività | (1.904.358) | -58,4% | (1.290.958) | -439,3% |
| Capitale circolante netto | 315.490 | 9,7% | 611.672 | 208,1% |
| Immobilizzazioni immateriali | 11.400 | 0,3% | 9.000 | 3,1% |
| Immobilizzazioni materiali | 7.435 | 0,2% | 61.209 | 20,8% |
| Partecipazioni | 3.524.441 | 108,0% | 225.744 | 76,8% |
| Altre attività fisse | 90 | 0,0% | | 0,0% |
| Capitale investito lordo | 3.858.856 | 118,3% | 907.625 | 308,8% |
| TFR | | 0,0% | (3.645) | -1,2% |
| Fondi rischi e oneri | (596.473) | -18,3% | (610.099) | -207,6% |
| Capitale investito netto | 3.262.383 | 100,0% | 293.881 | 100,0% |
| Debiti vs banche a breve termine | 22.620 | 0,7% | | 0,0% |
| Debiti verso banche a medio/lungo termine | | 0,0% | | 0,0% |
| Debiti vs altri finanziatori | 288.000 | 8,8% | 310.000 | 105,5% |
| Totale debiti finanziari | 310.620 | 9,5% | 310.000 | 105,5% |
| Disponibilità liquide | (38.151) | -1,2% | (414.835) | -141,2% |
| Altre attività finanziarie correnti | | 0,0% | | 0,0% |
| Indebitamento finanziario netto | 272.469 | 8,4% | (104.835) | -35,7% |
| Capitale sociale | 14.168.942 | 434,3% | 16.933.942 | 5762,2% |
| Utili (perdite) portati a nuovo | (3.795.708) | -116,3% | (11.179.028) | -3803,9% |
| Utile (perdita) d'esercizio | (7.383.320) | -226,3% | (5.356.198) | -1822,6% |
| Totale patrimonio netto | 2.989.914 | 91,6% | 398.716 | 135,7% |
| Totale fonti e PN | 3.262.383 | 100,0% | 293.881 | 100,0% |



Rendiconto Finanziario Capogruppo

| | Importo al 31/12/2021 | Importo al 31/12/2020 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto) | | |
| Utile (perdita) dell'esercizio | (5.356.198) | (7.383.320) |
| Imposte sul reddito | 13.626 | |
| Interessi passivi/(attivi) | 244.812 | 274.291 |
| (Dividendi) | (48.763) | |
| (Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività | | |
| 1) <i>Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i> | (5.146.523) | (7.109.029) |
| Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto | | |
| Accantonamenti ai fondi | 4.368 | 596.473 |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni | 4.368 | 2.447 |
| Svalutazioni per perdite durevoli di valore | 4.008.697 | 6.026.342 |
| Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie | | |
| Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari | | |
| <i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i> | <i>4.017.433</i> | <i>6.625.262</i> |
| 2) <i>Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i> | <i>(1.129.090)</i> | <i>(483.767)</i> |
| Variazioni del capitale circolante netto | | |



| | Importo al 31/12/2021 | Importo al 31/12/2020 |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Decremento/(Incremento) delle rimanenze | 601.757 | (878.800) |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti | 442 | (73.546) |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori | (280.197) | 166.092 |
| Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi | 50.874 | (284.347) |
| Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi | (4.925) | 8.616 |
| Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto | (966.377) | 203.525 |
| <i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i> | <i>(578.426)</i> | <i>(858.459)</i> |
| 3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto | (1.707.516) | (1.342.226) |
| Altre rettifiche | | |
| Interessi incassati/(pagati) | (244.812) | (102.237) |
| (Imposte sul reddito pagate) | 64.822 | |
| Dividendi incassati | 48.763 | |
| (Utilizzo dei fondi) | (771.211) | |
| Altri incassi/(pagamenti) | | |
| <i>Totale altre rettifiche</i> | <i>(902.438)</i> | <i>(102.237)</i> |
| Flusso finanziario dell'attività operativa (A) | (2.609.954) | (1.444.463) |
| B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento | | |
| Immobilizzazioni materiali | | |
| (Investimenti) | (55.742) | (972) |
| Disinvestimenti | | |
| Immobilizzazioni immateriali | | |
| (Investimenti) | | (12.000) |
| Disinvestimenti | | |
| Immobilizzazioni finanziarie | | |
| (Investimenti) | (10.000) | |
| Disinvestimenti | | |
| Attività finanziarie non immobilizzate | | |
| (Investimenti) | | |
| Disinvestimenti | | |
| (Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide) | | |
| Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide | | |
| Flusso finanziario dell'attività di investimento (B) | (65.742) | (12.972) |
| C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento | | |
| Mezzi di terzi | | |

invest

| | Importo al 31/12/2021 | Importo al 31/12/2020 |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche | (22.620) | (49.062) |
| Accensione finanziamenti | 310.000 | 375.000 |
| (Rimborso finanziamenti) | | |
| Mezzi propri | | |
| Aumento di capitale a pagamento | 2.765.000 | 1.025.000 |
| (Rimborso di capitale) | | |
| Cessione/(Acquisto) di azioni proprie | | |
| (Dividendi e acconti su dividendi pagati) | | |
| Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C) | 3.052.380 | 1.350.938 |
| Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C) | 376.684 | (106.497) |
| Effetto cambi sulle disponibilità liquide | | |
| Disponibilità liquide a inizio esercizio | | |
| Depositi bancari e postali | 38.151 | 54.648 |
| Assegni | | 90.000 |
| Danaro e valori in cassa | | |
| Totale disponibilità liquide a inizio esercizio | 38.151 | |
| Di cui non liberamente utilizzabili | | |
| Disponibilità liquide a fine esercizio | | |
| Depositi bancari e postali | 408.013 | 38.151 |
| Assegni | | |
| Danaro e valori in cassa | 6.822 | |
| Totale disponibilità liquide a fine esercizio | 414.835 | 38.151 |
| Di cui non liberamente utilizzabili | | |