

Informazione Regolamentata n. 10011-9-2024	Data/Ora Inizio Diffusione 24 Maggio 2024 17:42:14	Euronext Growth Milan
--	---	-----------------------

Societa' : MEVIM

Identificativo Informazione : 191256
Regolamentata

Utenza - Referente : MEVIMN01 - Israilovici

Tipologia : 1.1

Data/Ora Ricezione : 24 Maggio 2024 17:42:14

Data/Ora Inizio Diffusione : 24 Maggio 2024 17:42:14

Oggetto : MEVIM SPA - Approvazione progetto di bilancio
al 31.12.2023

Testo del comunicato

Vedi allegato



IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE HA APPROVATO IL PROGETTO DI BILANCIO D'ESERCIZIO E IL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

Risultati consolidati 2023

- Ricavi delle vendite e delle prestazioni: € 4.124 migliaia (€ 4.054 migliaia nel 2022)
- Valore della produzione: € 5.442 migliaia (€ 4.559 migliaia nel 2022)
- EBITDA: € -1.089 migliaia (€ -509 migliaia nel 2022)
- EBIT: € -1.744 migliaia (€ -763 migliaia nel 2022)
- Risultato Netto: € -1.934 migliaia (€ -1.192 migliaia nel 2022)
- Patrimonio Netto: € 883 migliaia (€ 770 migliaia nel 2022)
- Posizione Finanziaria Netta attiva € 30 migliaia (passiva 1.956 migliaia nel 2022)

Risultati della Capogruppo 2023

- Ricavi delle vendite e delle prestazioni: € 1.068 migliaia (€ 1.591 migliaia nel 2022)
- Valore della produzione: € 2.234 migliaia (€ 1.857 migliaia nel 2022)
- EBITDA: € -1.037 migliaia (€ -849 migliaia nel 2022)
- EBIT: € -1.431 migliaia (€ - 972 nel 2022)
- Risultato Netto: € -1.940 migliaia (€ -1.225 migliaia nel 2022)
- Patrimonio Netto: € 4.231 migliaia (€ 810 migliaia nel 2022)
- Posizione Finanziaria Netta attiva € 559 migliaia (attiva per € 442 migliaia nel 2022)

Milano (MI), 24 maggio 2024 MEVIM S.p.A. (la “**Società**” o “**Mevim**”) a capo del Gruppo MEVIM, quotata sul sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., operante nel settore immobiliare attraverso 4 linee di *business*: acquisizione e gestione di *asset* immobiliari, attività di affitti brevi e offerta di servizi di *brokerage*, *agency* immobiliare e *advisory* nel settore *real estate*, comunica che il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data odierna, 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 2023, 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 i termini pervisti dalla legge.

Principali Fatti di Rilievo avvenuti durante l'esercizio

In data 1° febbraio 2023 si è perfezionato l'aumento di capitale sociale, a pagamento e scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma quinto, Codice Civile deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 28 dicembre 2022, in esecuzione parziale della delega ad esso conferita dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 30 giugno 2021 mediante sottoscrizione e liberazione di complessive numero 451.160.503 azioni ordinarie Mevim di nuova emissione aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, al prezzo per azione di € 0,0246 (di cui € 0,02 ad incremento del capitale sociale ed € 0,0046 a titolo di sovrapprezzo), per il controvalore complessivo di € 1.110.948,42, comprensivo di sovrapprezzo, da parte da parte di terzi investitori, in conformità alle percentuali descritte nella menzionata delega (*cfr comunicati stampa del 1 febbraio 2023, 30 maggio 2022, 8,910 e 27 giugno 2022, 5 agosto 2022, 20,23 e 27 dicembre 2022 e 3 gennaio 2023*).

In data 29 marzo 2023 e in data 16 giugno 2023 sono state completate le attività finalizzate alla conversione delle ultime tranche del prestito obbligazionario convertibile cum warrant riservato alla sottoscrizione da parte di European Growth Opportunities Securitization Fund, che è stato chiuso in virtù di accordo sottoscritto tra MEVIM e ed il citato investitore in data 31 ottobre 2022 (*cfr comunicati stampa del (29 marzo 2023, 16 giugno 2023, 21 marzo 2022, 19 luglio 2022, 25 luglio 2022, 27 luglio 2022, 31 ottobre 2022)*).

In data 28 giugno 2023, l'Assemblea degli Azionisti, riunitasi, altresì, in seduta straordinaria, ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento ed in via inscindibile, per il controvalore complessivo di € 4.250.000,00, di cui € 3.663.793,10 a titolo di capitale ed € 586.206,90 a titolo di sovrapprezzo, al prezzo di sottoscrizione per azione pari, tenuto conto dei minimi arrotondamenti, a € 0,029 (di cui € 0,026 a titolo di capitale sociale e € 0,004 a titolo di sovrapprezzo) mediante emissione di numero 146.551.724 azioni ordinarie MEVIM, senza indicazione del valore nominale, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione.

(1) L'aumento è offerto in sottoscrizione a (i) GBF Immobiliare S.r.l. per numero 30.172.414 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il controvalore complessivo di € 875.000 di cui € 754.310,35 a titolo di capitale ed € 120.689,65 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione di nominali € 6.250 pari a una quota di 6.250/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (ii) Euro Invest Real Estate S.r.l. per numero 30.172.414 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il controvalore complessivo di € 875.000 di cui € 754.310,35 a titolo di capitale ed € 120.689,65 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione di nominali € 6.250 pari a una quota di 6.250/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (iii) IPG S.r.l. per numero 60.344.827 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il controvalore complessivo di € 1.750.000 di cui € 1.508.620,67 a titolo di capitale ed € 241.379,33 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione di nominali € 12.500 pari a una quota di 12.500/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (iv) Lira Consulting S.r.l. per numero 25.862.069 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il controvalore complessivo di €



750.000 di cui € 646.551,73 a titolo di capitale ed € 103.448,27 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione pari all'intero capitale sociale di Lira Advisory S.r.l.; L' aumento di capitale si è perfezionato in data 16 agosto 2023, previo perfezionamento dell'atto di conferimento delle partecipazioni sociali e prelieve relative verifiche di legge effettuate dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2343-quater, primo comma, del Codice Civile, con il trasferimento delle complessive numero 146.551.724 azioni ordinarie MEVIM, nelle proporzioni di cui sopra, in favore dei sottoscrittori GBF Immobiliare S.r.l., Euro Invest Real Estate S.r.l., IPG S.r.l. e Lira Consulting S.r.l. (*cfr comunicati stampa del 29 giugno 2023, 4 luglio 2023, 16 agosto 2023*). In data 28 giugno 2023, l'Assemblea degli Azionisti, riunitasi, altresì, in seduta straordinaria, ha deliberato anche la modifica nell'attuale denominazione sociale "MEVIM S.p.A." (da Invest S.p.A.). In data 13 settembre 2023, nell'ambito della prosecuzione del processo di riorganizzazione del Gruppo, sono state modificate le denominazioni sociali delle società controllate "Invest Short Rent S.r.l.", "Invest-Dire S.r.l.", e Invest Service S.r.l." le quali hanno assunto le attuali denominazioni sociali: "IM Home S.r.l.", MEVIM AI S.r.l." e "MEVIM Service S.r.l." (*cfr comunicati stampa del 24, luglio 2023, 4 luglio 2023, 28 giugno 2023*).

In data 29 dicembre 2023, sempre nell'ambito del più ampio processo di riorganizzazione di Gruppo, la Società ha provveduto alla cessione della partecipazione detenuta costituente l'intero capitale sociale della società MC Real Estate S.r.l., società ormai non più allineata al business e al Gruppo nella sua nuova composizione. La cessione della suddetta partecipazione è avvenuta in forma di permuta per la somma di € 490.000,00 (sostanzialmente in linea con il valore della medesima partecipazione iscritta nel bilancio al 31 dicembre 2022), che è stata corrisposta dalla controparte mediante la cessione in favore di Mevim dell'immobile di proprietà costituito da porzione di fabbricato condominiale composto da 15 unità destinate ad uffici con annesso posto auto site nel Comune di Novi Ligure (AL), il cui valore di € 490.000,00 è stato convenuto tra le parti sulla base delle quotazioni espresse dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e, altresì, utilizzate dal terzo valutatore professionista iscritto all'Ordine degli Architetti per la redazione dell'apposita perizia di stima (*cfr comunicato stampa del 29 dicembre 2023*). Tale operazione rientra a pieno titolo nel più ampio processo di riorganizzazione di Gruppo, eliminando una società ormai non più allineata al business e al Gruppo nella sua composizione attuale.

Principali Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'Esercizio

Si precisa che, nell'ambito del processo di riorganizzazione del Gruppo, in data 24 maggio 2024 si è provveduto alla formalizzazione (con decorrenza dall'1 gennaio 2024) del perfezionamento della struttura di direzione e coordinamento svolta da Mevim S.p.A. sulle società rientranti nel perimetro attuale del Gruppo, tutte controllate al 100%, vale a dire IM Home S.r.l., Mevim Service S.r.l., Dismissioni Immobiliare S.r.l., Lira Advisory S.r.l. e Mevim AI S.r.l., tutte operanti nel settore *real estate*, offerenti servizi immobiliari differenziati al mercato o all'interno del Gruppo stesso.

Inoltre, sempre nel corso del 2024, anche in considerazione del perfezionamento della struttura di direzione e coordinamento in capo a Mevim su tutte le controllate del perimetro, è stata avviata un'attività finalizzata all'ottimizzazione delle risorse e riduzione dei costi.

In data 11 marzo 2024 l'Assemblea straordinaria degli Azionisti ha approvato il raggruppamento delle azioni ordinarie MEVIM S.p.A. nel rapporto di n. 1 (una) azione ordinaria di nuova emissione priva di indicazione del valore nominale a godimento regolare ogni 100 (cento) azioni ordinarie prive di valore nominale esistenti, con conseguente modifica dell'articolo 6 dello statuto sociale. Pertanto, in esecuzione della predetta delibera, in data 15 aprile si è proceduto, previo annullamento di n. 44 azioni ordinarie MEVIM dell'Azionista IPG S.r.l. sulla base di sua espressa dichiarazione in tal senso, al raggruppamento delle numero 451.959.444 azioni ordinarie MEVIM esistenti (prive di indicazione del valore nominale con codice ISIN IT0004670532, cedola 2) in numero 4.519.594



nuove azioni ordinarie MEVIM (prive di indicazione del valore nominale con nuovo codice ISIN IT000558650, cedola 1).

Infine, il Consiglio di Amministrazione, in data 24 maggio 2024, ha approvato il piano industriale per il triennio 2024-2026, redatto a partire dall'aggiornamento dei dati del piano industriale 2023-2025, considerando l'integrazione delle due società acquisite Dismissioni Immobiliari S.r.l. e Lira Advisory S.r.l., che hanno garantito il rafforzamento della linea di business dell'intermediazione immobiliare e l'avvio dell'attività di consulenza e Advisory nel settore *real estate*.

Evoluzione Prevedibile Della Gestione

Il piano industriale di cui sopra prevede, in particolare:

- in riferimento all'attività di Short Rent/affitto case vacanze, la gestione delle strutture in essere alla data di redazione del piano, le quali comprendono un nuovo hotel sito a Roma e un nuovo importante immobile cielo terra sito in Milano, che consta di oltre 220 unità immobiliari, entrambi acquisiti in gestione nel corso del primo semestre 2024, nonché circa 20 unità commerciali ed oltre 130 posti auto. Sono inoltre state considerate due nuove unità immobiliari site a Milano, i cui accordi sono in corso di formalizzazione. A tal riguardo, la Società proseguirà l'espansione delle strutture in gestione al fine di incrementare l'*occupancy* e la marginalità conseguente alla gestione delle stesse, resa sempre più efficiente grazie all'automazione e domotizzazione di tutte le strutture gestite;
- Con riguardo all'attività di intermediazione immobiliare, rispetto al portafoglio in gestione, sono stati considerati nel perimetro del piano, oltre al mandato di vendita per l'immobile di short Rent a Milano citato in precedenza, due importanti mandati di intermediazione di portafogli immobiliari che sono in fase di definizione e finalizzazione con primari operatori del mercato immobiliare italiano, i quali genereranno effetti a partire dal secondo semestre 2024 e proseguiranno nei prossimi anni, viste le dimensioni degli stessi portafogli;
- Con riguardo alla attività di property e gestione amministrativa, si evidenzia l'effetto positivo che sarà generato dalla controllata Mevim Service S.r.l., società dedicata alla gestione integrata dei condomini, a completamento dell'offerta di servizi immobiliari integrati in coerenza con il modello di business di Gruppo, la quale ha avviato l'acquisizione di importanti mandati di gestione di condomini.

Nello specifico, il modello di sviluppo strategico prevede la gestione delle seguenti linee di business integrate:

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 partner strategico 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 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;

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;

Gestione dei condomini: attività di *property* e gestione amministrativa di stabili e/o complessi immobiliari.



Gli Amministratori in base agli elementi e/o alle informazioni conseguenti alla prevedibile situazione economica e patrimoniale-finanziaria e tenuto conto delle attività poste in essere nel primo semestre 2024 in esecuzione del processo di sviluppo strategico che la Società sta portando avanti, nonché dei risultati ottenibili con il nuovo piano industriale approvato per il triennio 2024-2026, hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale.

Proposta di destinazione del risultato di esercizio

Con riguardo alla perdita di esercizio al 31 dicembre 2023 della Capogruppo Mevim S.p.A. sopra indicata, considerato che, ai sensi dell'articolo 6, comma 1, del D.L. 23/2020 convertito con modifiche dalla L. 40/2020, come sostituito dall'articolo 1, comma 266, L. 178/2020 e aderendo alla dottrina prevalente a tale data, la Società ha sterilizzato sia la perdita di esercizio al 31 dicembre 2019 di € 3.795.708 sia le perdite al 31 dicembre 2020 di € 7.383.320 e, che, dunque, rendendosi inapplicabili, alle stesse, per un quinquennio, i provvedimenti di cui all'articolo 2446 del Codice Civile, tali perdite devono considerarsi escluse (come, tra l'altro è stato ritenuto dall'Assemblea degli Azionisti anche in occasione dell'approvazione del precedente bilancio annuale al 31 dicembre 2022), non integrandosi la fattispecie di cui all'art. 2446 Codice Civile, il Consiglio di Amministrazione, stante le riserve disponibili di € 1.120.419, ha deliberato di sottoporre all'approvazione dell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti chiamata ad approvare il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023, la seguente destinazione:

- copertura parziale della perdita per l'importo di € 1.120.419, pari all'importo complessivo delle riserve disponibili;
- riporto a nuovo della restante perdita di € 819.801.

Convocazione dell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti e deposito della Documentazione

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti per il giorno 26 giugno 2024 (come da calendario finanziario a suo tempo pubblicato), agli orari e presso i luoghi che verranno comunicati nel relativo Avviso di Convocazione, che sarà pubblicato con le modalità e i termini previsti dalla normativa e dai regolamenti applicabili. L'Avviso di Convocazione dell'Assemblea, che sarà pubblicato entro i termini di legge e di Statuto, indicherà altresì le modalità di partecipazione all'adunanza assembleare, in conformità a quanto previsto dalla normativa *pro tempore* vigente e dallo Statuto vigente.

L'ordine del giorno che sarà riportato nel relativo Avviso di Convocazione e la relativa documentazione, nonché la documentazione assembleare accessoria, saranno pubblicati e diffusi con le modalità di legge e messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale e sul sito istituzionale www.mevim.it, sezione Governance /Assemblee- Anno 2024, nonché sul sito internet di Borsa Italiana S.p.A. www.borsaitaliana.it, sezione Azioni/Documenti.

Il presente comunicato stampa è disponibile attualmente sul sito internet della Società www.mevim.it, sezione *Investor Relations/Comunicati Price Sensitive*.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente e Amministratore Delegato
(f.to Raffaele Israilovici)



ISIN Azioni Ordinarie IT000558650

Per ulteriori informazioni: www.mevim.it

Integrae SIM S.p.A.

Euronext Growth Milan Advisor

E-mail: info@integraesim.it

Piazza Castello, 24

20121 Milano (MI)

[Tel:39](tel:390296846864) 02 96 84 68 64

MEVIM S.p.A.

Emittente

Raffaele Israilovici

Investor Relations Manager

E-mail: investorrelations@mevim.it

www.mevim.it



Allegati:

Conto Economico Riclassificato Consolidato

Conto Economico Riclassificato

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	5.442.453	100,00 %	4.558.656	100,00 %	883.797	19,39 %
- Consumi di materie prime	837.517	15,39 %	1.646.853	36,13 %	(809.336)	(49,14) %
- Spese generali	3.471.357	63,78 %	2.046.951	44,90 %	1.424.406	69,59 %
VALORE AGGIUNTO	1.133.579	20,83 %	864.852	18,97 %	268.727	31,07 %
- Altri ricavi	1.391.995	25,58 %	998.531	21,90 %	393.464	39,40 %
- Costo del personale	826.002	15,18 %	343.703	7,54 %	482.299	140,32 %
- Accantonamenti	4.279	0,08 %	31.195	0,68 %	(26.916)	(86,28) %
MARGINE OPERATIVO LORDO	(1.088.697)	(20,00) %	(508.577)	(11,16) %	(580.120)	(114,07) %
- Ammortamenti e svalutazioni	447.296	8,22 %	177.983	3,90 %	269.313	151,31 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	(1.535.993)	(28,22) %	(686.560)	(15,06) %	(849.433)	(123,72) %
+ Altri ricavi	1.391.995	25,58 %	998.531	21,90 %	393.464	39,40 %
- Oneri diversi di gestione	1.600.234	29,40 %	1.075.218	23,59 %	525.016	48,83 %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	(1.744.232)	(32,05) %	(763.247)	(16,74) %	(980.985)	(128,53) %
+ Proventi finanziari	4		661	0,01 %	(657)	(99,39) %
+ Utili e perdite su cambi			(2.170)	(0,05) %	2.170	100,00 %
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	(1.744.228)	(32,05) %	(764.756)	(16,78) %	(979.472)	(128,08) %
+ Oneri finanziari	(93.093)	(1,71) %	(238.411)	(5,23) %	145.318	60,95 %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	(1.837.321)	(33,76) %	(1.003.167)	(22,01) %	(834.154)	(83,15) %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie			(10.000)	(0,22) %	10.000	100,00 %
+ Quota ex area straordinaria	(18.009)	(0,33) %	(30.771)	(0,68) %	12.762	41,47 %
REDDITO ANTE IMPOSTE	(1.855.330)	(34,09) %	(1.043.938)	(22,90) %	(811.392)	(77,72) %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	79.524	1,46 %	148.842	3,27 %	(69.318)	(46,57) %
REDDITO NETTO	(1.934.854)	(35,55) %	(1.192.780)	(26,17) %	(742.074)	(62,21) %

Stato Patrimoniale Riclassificato Consolidato

Stato Patrimoniale Attivo



Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	3.743.960	66,93 %	4.025.541	56,83 %	(281.581)	(6,99) %
Liquidità immediate	207.807	3,71 %	12.873	0,18 %	194.934	1.514,29 %
Disponibilità liquide	207.807	3,71 %	12.873	0,18 %	194.934	1.514,29 %
Liquidità differite	2.589.670	46,29 %	3.574.010	50,46 %	(984.340)	(27,54) %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	2.508.568	44,84 %	994.712	14,04 %	1.513.856	152,19 %
Crediti immobilizzati a breve termine	802	0,01 %			802	
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita			2.562.865	36,18 %	(2.562.865)	(100,00) %
Attività finanziarie	57.300	1,02 %			57.300	
Ratei e risconti attivi	23.000	0,41 %	16.433	0,23 %	6.567	39,96 %
Rimanenze	946.483	16,92 %	438.658	6,19 %	507.825	115,77 %
IMMOBILIZZAZIONI	1.849.938	33,07 %	3.057.340	43,17 %	(1.207.402)	(39,49) %
Immobilizzazioni immateriali	1.013.460	18,12 %	60.633	0,86 %	952.827	1.571,47 %
Immobilizzazioni materiali	216.424	3,87 %	1.702.386	24,04 %	(1.485.962)	(87,29) %
Immobilizzazioni finanziarie	181.000	3,24 %	10.000	0,14 %	171.000	1.710,00 %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	439.054	7,85 %	1.284.321	18,13 %	(845.267)	(65,81) %
TOTALE IMPIEGHI	5.593.898	100,00 %	7.082.881	100,00 %	(1.488.983)	(21,02) %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
PASSIVITA' CORRENTI	3.595.253	64,27 %	4.978.425	70,29 %	(1.383.172)	(27,78) %
Debiti a breve termine	3.571.008	63,84 %	4.959.836	70,03 %	(1.388.828)	(28,00) %
Ratei e risconti	24.245	0,43 %	18.589	0,26 %	5.656	30,43 %
PASSIVITA' CONSOLIDATE	1.115.523	19,94 %	1.334.675	18,84 %	(219.152)	(16,42) %
Debiti a m/l termine	798.702	14,28 %	438.149	6,19 %	360.553	82,29 %
Fondi per rischi e oneri	192.996	3,45 %	881.108	12,44 %	(688.112)	(78,10) %
TFR	123.825	2,21 %	15.418	0,22 %	108.407	703,12 %
PATRIMONIO NETTO	883.122	15,79 %	769.781	10,87 %	113.341	14,72 %
Patrimonio netto di gruppo	883.122	15,79 %	769.781	10,87 %	113.341	14,72 %
Capitale	22.811.440	407,79 %	17.869.436	252,29 %	4.942.004	27,66 %
Riserve	(2.233.000)	(39,92) %	628.352	8,87 %	(2.861.352)	(455,37) %
Utili (perdite) portati a nuovo	(17.760.464)	(317,50) %	(16.535.227)	(233,45) %	(1.225.237)	(7,41) %
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.934.854)	(34,59) %	(1.192.780)	(16,84) %	(742.074)	(62,21) %
Patrimonio netto di terzi						



Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Capitale e riserve di terzi						
Risultato di pertinenza di terzi						
TOTALE FONTI	5.593.898	100,00 %	7.082.881	100,00 %	(1.488.983)	(21,02) %

Rendiconto finanziario consolidato, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2023	Importo al 31/12/2022
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.934.854)	(1.192.780)
Imposte sul reddito	94.225	161.527
Interessi passivi/(attivi)	44.068	237.750
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	49.025	
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>(1.747.536)</i>	<i>(793.503)</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	162.969	318.124
Ammortamenti delle immobilizzazioni	328.931	43.276
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		343.535
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		(215.745)
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	208.239	(119.539)
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>700.139</i>	<i>369.651</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(1.047.397)</i>	<i>(423.852)</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(507.825)	340.716
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	186.880	(1.172.871)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	822.073	117.004
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(6.567)	(11.779)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	5.656	5.320
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(35.614)	27.152
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>464.603</i>	<i>(694.458)</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(582.794)</i>	<i>(1.118.310)</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(93.089)	(237.750)
(Imposte sul reddito pagate)	(94.225)	(161.527)
(Utilizzo dei fondi)	(204.461)	(474.266)
Altri incassi/(pagamenti)	(1.961)	(6.478)



	Importo al 31/12/2023	Importo al 31/12/2022
Totale altre rettifiche	(393.736)	(880.021)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(976.530)	(1.998.331)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(75.420)	(194.247)
Disinvestimenti	4.062	362.625
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(285.845)	(110.861)
Disinvestimenti		40.666
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(83.244)	10.000
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	20.850	
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(419.597)	108.183
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	312.851	169.275
Accensione finanziamenti		71.121
(Rimborso finanziamenti)		(374.054)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.278.210	1.591.784
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.591.061	1.458.126
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	194.934	(432.022)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	12.598	438.073
Danaro e valori in cassa	275	6.822
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	12.873	444.895
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	204.461	12.598
Danaro e valori in cassa	3.346	275
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	207.807	12.873
Differenza di quadratura		



Conto Economico Riclassificato Capogruppo

Conto Economico						
Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.234.603	100,00 %	1.857.165	100,00 %	377.438	20,32 %
- Consumi di materie prime	723.865	32,39 %	1.019.585	54,90 %	(295.720)	(29,00) %
- Spese generali	1.025.121	45,87 %	1.089.829	58,68 %	(64.708)	(5,94) %
VALORE AGGIUNTO	485.617	21,73 %	(252.249)	(13,58) %	737.866	292,51 %
- Altri ricavi	1.240.534	55,51 %	382.862	20,62 %	857.672	224,02 %
- Costo del personale	282.382	12,64 %	213.598	11,50 %	68.784	32,20 %
- Accantonamenti						
MARGINE OPERATIVO LORDO	(1.037.299)	(46,42) %	(848.709)	(45,70) %	(188.590)	(22,22) %
- Ammortamenti e svalutazioni	195.154	8,73 %	59.209	3,19 %	135.945	229,60 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	(1.232.453)	(55,15) %	(907.918)	(48,89) %	(324.535)	(35,74) %
+ Altri ricavi	1.240.534	55,51 %	382.862	20,62 %	857.672	224,02 %
- Oneri diversi di gestione	1.439.148	64,40 %	446.515	24,04 %	992.633	222,31 %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	(1.431.067)	(64,04) %	(971.571)	(52,31) %	(459.496)	(47,29) %
+ Proventi finanziari	2		661	0,04 %	(659)	(99,70) %
+ Utili e perdite su cambi			(2.170)	(0,12) %	2.170	100,00 %
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	(1.431.065)	(64,04) %	(973.080)	(52,40) %	(457.985)	(47,07) %
+ Oneri finanziari	(67.839)	(3,04) %	(108.092)	(5,82) %	40.253	37,24 %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	(1.498.904)	(67,08) %	(1.081.172)	(58,22) %	(417.732)	(38,64) %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	(440.815)	(19,73) %	(72.495)	(3,90) %	(368.320)	(508,06) %
+ Quota ex area straordinaria	(14.773)	(0,66) %	(12.685)	(0,68) %	(2.088)	(16,46) %
REDDITO ANTE IMPOSTE	(1.954.492)	(87,46) %	(1.166.352)	(62,80) %	(788.140)	(67,57) %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	(14.272)	(0,64) %	58.885	3,17 %	(73.157)	(124,24) %
REDDITO NETTO	(1.940.220)	(86,83) %	(1.225.237)	(65,97) %	(714.983)	(58,35) %

Stato Patrimoniale riclassificato

Stato Patrimoniale Attivo						
Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	1.892.048	25,91 %	998.782	37,01 %	893.266	89,44 %



Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Liquidità immediate	23.106	0,32 %	4.736	0,18 %	18.370	387,88 %
Disponibilità liquide	23.106	0,32 %	4.736	0,18 %	18.370	387,88 %
Liquidità differite	1.040.172	14,24 %	647.388	23,99 %	392.784	60,67 %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	1.030.173	14,11 %	638.431	23,66 %	391.742	61,36 %
Crediti immobilizzati a breve termine	802	0,01 %			802	
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	9.197	0,13 %	8.957	0,33 %	240	2,68 %
Rimanenze	828.770	11,35 %	346.658	12,85 %	482.112	139,07 %
IMMOBILIZZAZIONI	5.411.467	74,09 %	1.699.621	62,99 %	3.711.846	218,39 %
Immobilizzazioni immateriali	159.822	2,19 %	43.631	1,62 %	116.191	266,30 %
Immobilizzazioni materiali	65.225	0,89 %	73.234	2,71 %	(8.009)	(10,94) %
Immobilizzazioni finanziarie	4.888.310	66,93 %	1.347.099	49,92 %	3.541.211	262,88 %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	298.110	4,08 %	235.657	8,73 %	62.453	26,50 %
TOTALE IMPIEGHI	7.303.515	100,00 %	2.698.403	100,00 %	4.605.112	170,66 %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	3.072.340	42,07 %	1.887.956	69,97 %	1.184.384	62,73 %
Passività correnti	1.979.572	27,10 %	1.664.742	61,69 %	314.830	18,91 %
Debiti a breve termine	1.974.404	27,03 %	1.660.512	61,54 %	313.892	18,90 %
Ratei e risconti passivi	5.168	0,07 %	4.230	0,16 %	938	22,17 %
Passività consolidate	1.092.768	14,96 %	223.214	8,27 %	869.554	389,56 %
Debiti a m/l termine	873.957	11,97 %	161.792	6,00 %	712.165	440,17 %
Fondi per rischi e oneri	201.742	2,76 %	51.625	1,91 %	150.117	290,78 %
TFR	17.069	0,23 %	9.797	0,36 %	7.272	74,23 %
CAPITALE PROPRIO	4.231.175	57,93 %	810.447	30,03 %	3.420.728	422,08 %
Capitale sociale	22.811.440	312,34 %	17.869.436	662,22 %	4.942.004	27,66 %
Riserve	1.120.419	15,34 %	701.475	26,00 %	418.944	59,72 %
Utili (perdite) portati a nuovo	(17.760.464)	(243,18) %	(16.535.227)	(612,78) %	(1.225.237)	(7,41) %
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.940.220)	(26,57) %	(1.225.237)	(45,41) %	(714.983)	(58,35) %
Perdita ripianata dell'esercizio						
TOTALE FONTI	7.303.515	100,00 %	2.698.403	100,00 %	4.605.112	170,66 %

Stato Patrimoniale Attivo


Stato Patrimoniale Passivo

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2023	Importo al 31/12/2022
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.940.220)	(1.225.237)
Imposte sul reddito	429	71.570
Interessi passivi/(attivi)	67.837	107.431
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>(1.871.954)</i>	<i>(1.046.236)</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	178.917	40.382
Ammortamenti delle immobilizzazioni	76.789	18.827
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	350.933	72.495
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	39.761	(58.354)
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>646.400</i>	<i>73.350</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(1.225.554)</i>	<i>(972.886)</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(482.112)	55.385
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(21.383)	(10.141)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	155.244	67.104
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(240)	(4.314)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	938	(3.039)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	533.559	1.007.462
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>186.006</i>	<i>1.112.457</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(1.039.548)</i>	<i>139.571</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(67.837)	(107.431)
(Imposte sul reddito pagate)	(429)	(71.570)
(Utilizzo dei fondi)	(28.800)	(558.474)
Altri incassi/(pagamenti)	(1.139)	(3.187)
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(98.205)</i>	<i>(740.662)</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(1.137.753)	(601.091)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		



	Importo al 31/12/2023	Importo al 31/12/2022
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(6.038)	(19.947)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(178.931)	(45.536)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	63.440	(1.121.355)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(121.529)	(1.186.838)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(558)	558
Accensione finanziamenti		90.488
(Rimborso finanziamenti)		(305.000)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.278.210	1.591.784
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.277.652	1.377.830
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	18.370	(410.099)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	4.514	408.013
Danaro e valori in cassa	222	6.822
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.736	414.835
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	23.035	4.514
Danaro e valori in cassa	71	222
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	23.106	4.736
Differenza di quadratura		

