

DOCUMENTO DI AMMISSIONE RELATIVO ALL'AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI SU EURONEXT GROWTH MILAN, SEGMENTO PROFESSIONALE, SISTEMA MULTILATERALE DI NEGOZIAZIONE ORGANIZZATO E GESTITO DA BORSA ITALIANA S.P.A., DELLE AZIONI ORDINARIE E DEI WARRANT DI ARRAS GROUP S.P.A.



EURONEXT GROWTH ADVISOR E GLOBAL COORDINATOR



FINANCIAL ADVISOR



Euronext Growth Milan è un sistema multilaterale di negoziazione dedicato principalmente alle piccole e medie imprese e alle società ad alto potenziale di crescita alle quali è tipicamente collegato un livello di rischio superiore rispetto agli emittenti di maggiori dimensioni o con business consolidati.

L'investitore deve essere consapevole dei rischi derivanti dall'investimento in questa tipologia di emittenti e deve decidere se investire soltanto dopo attenta valutazione.

Euronext Growth Milan – Segmento Professionale rappresenta il segmento del mercato Euronext Growth Milan accessibile solo agli investitori professionali così come individuati nell'Allegato II, parte 1 e 2 della direttiva Mifid 2014/65/UE.

Consob e Borsa Italiana non hanno esaminato né approvato il contenuto di questo documento.

Borsa Italiana S.p.A. ha emesso il provvedimento di ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, segmento professionale, in data 2 agosto 2023. Si prevede che la data di inizio delle negoziazioni delle azioni ordinarie e dei warrant dell'Emittente sia il 4 agosto 2023.

AVVERTENZA

Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento, gli investitori sono invitati a valutare attentamente le informazioni nella presente Avvertenza e nel Documento di Ammissione nel suo complesso, nonché gli specifici fattori di rischio relativi all'Emittente e al Gruppo, al settore di attività in cui i medesimi operano, nonché alle azioni e ai warrant. Per una dettagliata descrizione dei fattori di rischio si rinvia a quanto riportato nella Sezione Prima, Capitolo 4 del Documento di Ammissione.

Il Gruppo non dispone di un capitale circolante sufficiente per le proprie esigenze, intendendosi per tali quelle relative ai 12 mesi successivi alla Data del Documento di Ammissione e determinate tenendo in considerazione diversi scenari di sensitività sviluppati dagli amministratori dell'Emittente e descritti nel proseguo del presente Paragrafo.

La situazione contabile infrannuale al 31 marzo 2023 (c.d. "current trading" non oggetto di revisione né legale né volontaria) evidenzia una liquidità di Gruppo, determinata secondo le indicazioni contenute negli "Orientamenti in materia di Obblighi di informativa ai sensi del Regolamento sul Prospetto" (ESMA 32-382-1138) del 4 marzo 2021, pari a Euro 59 migliaia. Al 30 giugno 2023 la liquidità di Gruppo risultava essere pari a Euro 806 migliaia, considerando il versamento in conto futuro aumento di capitale pari ad Euro 1.250 migliaia descritto alla Sezione Prima, Capitolo 13, Paragrafo 13.5 del presente Documento di Ammissione. Sulla base del piano industriale 2023-2026 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 18 luglio 2023 (il "Piano"), gli amministratori stimano che il fabbisogno finanziario complessivo netto assorbito dal Gruppo nel periodo di 12 mesi successivi alla Data del Documento di Ammissione, sia coperto dai flussi di cassa generati nel medesimo periodo.

Gli amministratori hanno sviluppato diversi scenari di sensitività, ipotizzando variazioni alle principali ipotesi dello scenario base del Piano del Gruppo, da cui si evince che, nei 12 mesi successivi alla Data di Ammissione, il Gruppo presenti un fabbisogno finanziario non coperto dai flussi di cassa generati nel medesimo periodo e, in particolare nei mesi da ottobre 2023 a febbraio 2024, con un fabbisogno massimo raggiunto nel mese di febbraio 2024 per Euro 411 migliaia.

Va inoltre evidenziato che, a causa dell'aleatorietà connessa alla realizzazione di qualsiasi evento futuro, sia per quanto concerne il concretizzarsi dell'accadimento sia per quanto riguarda la misura e la tempistica della sua manifestazione, gli scostamenti fra valori consuntivi e valori preventivati nel Piano potrebbero essere significativi e potrebbero determinare un incremento del fabbisogno finanziario assorbito dal Gruppo.

A tale riguardo è altresì opportuno evidenziare che, qualora i fabbisogni finanziari dovessero risultare superiori rispetto a quelli ipotizzati nello scenario base del Piano sviluppato dagli Amministratori, l'Emittente potrebbe dover rivedere i propri progetti di investimento e di sviluppo e/o dover ricorrere a nuove forme di finanziamento attraverso l'effettuazione di ulteriori aumenti di capitale o l'ottenimento di nuovi finanziamenti al fine di proseguire la propria attività. Gli amministratori hanno pertanto sviluppato diversi scenari di sensitività, ipotizzando variazioni alle principali ipotesi utilizzate per la redazione del Piano nello scenario base, sia singolarmente che in maniera combinata, che hanno riguardato in particolare: (i) aumento dei costi di costruzione del 10%; (ii) allungamento delle tempistiche dei flussi di cassa derivanti dalle caparre nonché dei saldi derivanti dalle consegne; (iii) annullamento di un progetto e conseguente restituzione delle caparre incassate e perdita di quelle versate per l'acquisto del terreno.

Ove tale scenario si dovesse verificare, gli amministratori hanno individuato alcune azioni attraverso le quali prevedono di poter far fronte a tale fabbisogno.

Nel caso in cui le azioni individuate per la copertura del fabbisogno finanziario netto complessivo del Gruppo evidenziato negli scenari di sensitività non avessero esito positivo, le risorse finanziarie a disposizione del Gruppo si esaurirebbero entro l'inizio dell'esercizio 2024. Tutto ciò premesso, pur in presenza di incertezze significative relative all'avveramento delle assunzioni ipotetiche utilizzate per la predisposizione del Piano, preso atto delle azioni intraprese e ad oggi finalizzate, gli amministratori hanno ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2022. Nonostante tali incertezze significative possano far sorgere dubbi sulla capacità del Gruppo di continuare la propria operatività sulla base del presupposto della continuità aziendale, le azioni che si sono intraprese o che si intende intraprendere, così come descritto nel presente Documento di Ammissione, sono tali, a giudizio degli amministratori, da poterne mitigare gli impatti. Tuttavia, qualora le future iniziative idonee a generare tempestivamente risorse finanziarie in misura adeguata a far fronte al fabbisogno finanziario netto complessivo del Gruppo non si verificassero, la prospettiva della continuità aziendale dell'Emittente e del Gruppo potrebbe risultare pregiudicata.

Per maggiori informazioni in merito alla dichiarazione degli amministratori sul capitale circolante contenuta nel Documento di Ammissione, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 3, Paragrafo 3.1 del Documento di Ammissione.

Il presente documento di ammissione (il "**Documento di Ammissione**") è stato redatto ai fini dell'ammissione alla negoziazione delle azioni ordinarie e dei warrant di Arras Group S.p.A. ("**Arras**" o "**Emittente**" o "**Società**") sull'Euronext Growth Milan – Segmento Professionale (l'"**Euronext Growth Milan PRO**"), sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., in conformità al regolamento emittenti Euronext Growth Milan ("**Regolamento Emittenti EGM**").

Il presente Documento di Ammissione non costituisce un prospetto ai sensi e per gli effetti del regolamento (UE) n. 2017/1129 (il "**Regolamento Prospetto**"), del decreto legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58 (il "**TUF**") e del regolamento di attuazione del TUF concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 (il "**Regolamento Emittenti Consob**").

Né il Documento di Ammissione né l'operazione nello stesso descritta costituiscono un'ammissione di strumenti finanziari in un mercato regolamentato ai sensi del Regolamento Prospetto, del TUF e del Regolamento Emittenti Consob.

Le azioni e i warrant della Società (gli "**Strumenti Finanziari**") non sono negoziati in alcun mercato italiano o estero e la Società non ha presentato domanda di ammissione in altri mercati (fatta eccezione per Euronext Growth Milan, segmento professionale).

Le Azioni Ordinarie (come *infra* definite) della Società rivenienti dall'Aumento di Capitale Offerta (come *infra* definito) sono state offerte a Investitori Qualificati (come *infra* definiti), nonché investitori diversi dagli Investitori Qualificati, in prossimità dell'ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 della Parte seconda – Linee Guida del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, nell'ambito di un collocamento rientrante nei casi di esenzione dall'obbligo di pubblicare un prospetto previsti dall'articolo 1, paragrafo 4, del Regolamento Prospetto.

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

Al fine di effettuare un corretto apprezzamento degli Strumenti Finanziari oggetto del presente Documento di Ammissione, è necessario esaminare con attenzione tutte le informazioni contenute nel presente Documento di Ammissione, compreso il Capitolo 4, rubricato “*Fattori di Rischio*”.

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

Gli Strumenti Finanziari non sono stati e non saranno registrate ai sensi dello *United States Securities Act* del 1933 e sue successive modifiche, o presso qualsiasi autorità di regolamentazione finanziaria di uno Stato degli Stati Uniti d’America o in base alla normativa in materia di strumenti finanziari in vigore in Australia, Canada o Giappone. Gli Strumenti Finanziari non potranno essere offerti, venduti o comunque trasferiti, direttamente o indirettamente, in Australia, Canada, Giappone e Stati Uniti d’America o in qualsiasi altro paese nel quale tale offerta non sia consentita in assenza di autorizzazioni da parte delle competenti autorità (gli “**Altri Paesi**”) né potranno essere offerte, vendute o comunque trasferiti, direttamente o indirettamente, per conto o a beneficio di cittadini o soggetti residenti in Australia, Canada, Giappone o Stati Uniti d’America, o in Altri Paesi, fatto salvo il caso in cui la Società si avvalga, a sua discrezione, di eventuali esenzioni previste dalle normative ivi applicabili.

La violazione di tali restrizioni potrebbe costituire una violazione della normativa applicabile in materia di strumenti finanziari nella giurisdizione di competenza.

Il presente documento è un documento di ammissione su Euronext Growth Milan PRO, un sistema multilaterale di negoziazione gestito e organizzato da Borsa Italiana S.p.A., ed è stato redatto in conformità al Regolamento Emittenti EGM.

Si precisa, inoltre, che per le finalità connesse all’ammissione alle negoziazioni degli Strumenti Finanziari su Euronext Growth Milan PRO, Integrae SIM S.p.A. ha agito unicamente nella propria veste di Euronext Growth Advisor della Società ai sensi del Regolamento Emittenti EGM e del Regolamento Euronext Growth Advisor (“**Regolamento Euronext Growth Advisor**”).

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

Integrae SIM S.p.A., pertanto, non si assume alcuna responsabilità nei confronti di qualsiasi soggetto che, sulla base del presente Documento di Ammissione, decida in qualsiasi momento di investire nella Società.

Si rammenta che responsabili nei confronti degli investitori in merito alla completezza e veridicità dei dati e delle informazioni contenute nel Documento di Ammissione sono unicamente i soggetti indicati nella Sezione Prima, Capitolo 1, e nella Sezione Seconda, Capitolo 1, del Documento di Ammissione.

Il presente Documento di Ammissione è disponibile sul sito *internet* dell'Emittente www.arrasgroupspa.com. La Società dichiara che utilizzerà la lingua italiana per tutti i documenti messi a disposizione degli azionisti e per qualsiasi altra informazione prevista dal Regolamento Emittenti EGM.

Per la diffusione delle informazioni regolamentate la Società si avvarrà del circuito "eMarket SDIR-eMarket Storage", gestito da Teleborsa S.r.l. avente sede in Roma, Piazza di Priscilla, 4.

SOMMARIO

SOMMARIO	6
DEFINIZIONI	13
CALENDARIO PREVISTO PER L'OPERAZIONE	20
DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO	21
SEZIONE PRIMA.....	22
1. PERSONE RESPONSABILI	22
1.1 Persone responsabili del Documento di Ammissione	22
1.2 Dichiarazione di responsabilità	22
1.3 Pareri o relazioni scritti da esperti	22
1.4 Informazioni provenienti da terzi.....	22
2. REVISORI LEGALI DEI CONTI	23
2.1 Revisori legali dell'Emittente.....	23
2.2 Informazioni sui rapporti con la Società di Revisione.....	23
3. INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE	24
3.1 Premessa.....	24
3.2.1. Dati economici consolidati selezionati dal Gruppo relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.	25
3.3.2 Dati patrimoniali e finanziari selezionati dall'Emittente relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.	46
4. FATTORI DI RISCHIO.....	59
4.A FATTORI DI RISCHIO	59
4.A.1. RISCHI RELATIVI ALL'ATTIVITÀ E AL SETTORE DI APPARTENENZA DELL'EMITTEMTE E AL GRUPPO.	59
4.A.1.2. Rischi connessi al modello di <i>business</i> del Gruppo	60
4.A.1.3. Rischi connessi all'inadempimento dei promittenti venditori delle aree edificabili e/o immobili	61
4.A.1.4. Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare.....	62
4.A.1.5. Rischi connessi all'andamento macroeconomico e alle incertezze del contesto economico e politico in Italia, in Europa e globale	63
4.A.1.6. Rischi connessi ai programmi e future strategie	64
4.A.1.7. Rischi connessi ai contratti di appalto.....	65
4.A.1.8. Rischi legati all'inadempimento dei promissari acquirenti delle Unità Abitative	66
4.A.1.9. Rischi legati all'insolvenza degli appaltatori e dei fornitori	67
4.A.1.10. Rischi connessi alla fattibilità dei Progetti Immobiliari.....	68

4.A.1.11.	Rischi connessi a eventuali pretese di terzi relative alle aree edificabili e/o gli immobili, allo sviluppo e alla costruzione dei Progetti Immobiliari	68
4.A.2.	RISCHI RELATIVI ALLA SITUAZIONE FINANZIARIA E CONTABILE DELL'EMITTENTE E DEL GRUPPO	69
4.A.2.1.	Rischi connessi ai risultati economici del Gruppo e al patrimonio netto consolidato negativo	69
4.A.2.2.	Rischi connessi al capitale circolante	70
4.A.2.3.	Rischi connessi all'accesso al credito, ai contratti di finanziamento, al fabbisogno finanziario dell'Emittente	71
4.A.3.	RISCHI RELATIVI AL QUADRO LEGALE E NORMATIVO	72
4.A.3.1.	Rischi connessi alla salute e alla sicurezza sul luogo di lavoro	72
4.A.3.2.	Rischi connessi al rispetto del regime autorizzativo e regolamentare vigente	73
4.A.3.3.	Rischi connessi all'ottenimento dei permessi autorizzativi	74
4.A.3.4.	Rischi connessi alla normativa fiscale.....	75
4.A.3.5.	Rischi connessi a criticità di carattere ambientale	75
4.A.3.6.	Rischi connessi all'applicabilità della normativa in materia di immobili da costruire.....	76
4.A.3.7.	Rischi connessi alla raccolta, conservazione e trattamento dei dati personali	77
4.A.3.	RISCHI RELATIVI AL CONTROLLO INTERNO	78
4.A.4.1.	Rischi connessi al sistema di controllo di gestione ed al controllo interno	78
4.A.4.2.	Rischi connessi all'adozione dei modelli di organizzazione e gestione del D.lgs. 231/2001.	78
4.A.5.	RISCHI RELATIVI A FATTORI AMBIENTALI, SOCIALI E DI GOVERNANCE	79
4.A.5.1.	Rischi connessi alla dipendenza da figure chiave	79
4.A.5.2.	Rischi connessi all'incertezza circa il conseguimento degli utili e dei dividendi.....	80
4.A.5.3.	Rischi connessi ai conflitti di interesse degli amministratori.....	80
4.A.5.4.	Rischi connessi alle operazioni con parti correlate	81
4.A.5.5.	Rischi connessi a dichiarazioni di preminenza, previsioni, stime ed elaborazioni interne	82
4.A.5.6.	Rischi connessi agli IAP (Indicatori Alternativi di Performance)	82
4.B	FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA	83
4.B.1.	Rischi connessi alla negoziazione su Euronext Growth Milan PRO, alla liquidità dei mercati e alla possibile volatilità del prezzo delle Azioni Ordinarie.....	83
4.B.2.	Rischi connessi agli impegni temporanei di indisponibilità delle Azioni Ordinarie dell'Emittente	84
4.B.3.	Rischi connessi alla non contendibilità dell'Emittente	84
4.B.4.	Rischi connessi ai Warrant, alla relativa liquidità degli stessi e delle Azioni di Compendio e alla diluizione in caso di mancato esercizio dei Warrant.....	84
4.B.5.	Rischi connessi alla possibilità di revoca e sospensione dalla negoziazione degli strumenti finanziari dell'Emittente	85

4.B.6.	Rischi connessi al limitato flottante delle Azioni dell'Emittente e alla limitata capitalizzazione ..	85
4.B.7.	Rischi connessi al conflitto di interessi dell'Euronext Growth Advisor e Global Coordinator.....	86
5.	INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE.....	87
5.1.	Denominazione legale dell'Emittente.....	87
5.2.	Luogo di registrazione dell'Emittente e suo numero di registrazione.....	87
5.3.	Data di costituzione e durata dell'Emittente.....	87
5.4.	Sede legale e forma giuridica dell'Emittente, legislazione in base alla quale opera, paese di costituzione, indirizzo e numero di telefono della sede sociale.....	87
6.	PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ.....	88
6.1.	Principali attività.....	88
6.1.1.	Descrizione dell'attività svolta dal Gruppo.....	88
6.1.2.	Prodotti e servizi offerti dal Gruppo	92
6.1.3.	Altri servizi.....	104
6.1.4.	Modello di business del Gruppo.....	104
6.1.5.	I punti di forza dell'Emittente.....	111
6.2.	Principali mercati.....	112
6.2.1	Il mercato immobiliare in Italia	112
6.2.2	Il mercato immobiliare italiano delle case vacanza.....	117
6.2.3	Il mercato immobiliare delle case vacanza in Sardegna.....	120
6.2.4	Il tipo di abitazione ricercata.....	121
6.3	Il posizionamento competitivo.....	122
6.3.	Fattori importanti nell'evoluzione dell'Emittente	122
6.4.	Strategie e obiettivi	123
6.5.	Dipendenza da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari o da nuovi procedimenti di fabbricazione	123
6.6.	Indicazione della base di qualsiasi dichiarazione formulata dall'Emittente riguardo alla sua posizione concorrenziale	123
6.7.	Investimenti	123
6.7.1.	Descrizione dei principali investimenti dell'Emittente effettuati nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.....	123
6.7.2.	Investimenti dell'Emittente in corso di realizzazione	125
6.7.3.	Investimenti futuri dell'Emittente	125
6.8.	Problematiche ambientali che possono influire sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali	125
7	STRUTTURA ORGANIZZATIVA.....	126
7.1	Descrizione del Gruppo.....	126
7.2	Società partecipate e controllate dall'Emittente	126

8	QUADRO NORMATIVO.....	128
9	INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE	132
9.1	Tendenze nell'andamento delle vendite e nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita	132
9.2	Eventuali cambiamenti significativi dei risultati finanziari dell'Emittente dalla data dell'ultimo esercizio incluso nelle informazioni finanziarie fino alla Data del Documento di Ammissione	132
9.3	Tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive della Società almeno per l'esercizio in corso	132
10	ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E ALTI DIRIGENTI.....	133
10.1	Consiglio di amministrazione	133
10.1.1	Composizione.....	133
10.1.2	Poteri del consiglio di amministrazione e degli amministratori delegati.....	134
10.1.3	Cariche ricoperte dai membri del Consiglio di Amministrazione in società diverse dall'Emittente	138
10.2	Organo di controllo.....	140
10.2.1	Composizione.....	140
10.2.2	Cariche ricoperte dai membri del collegio sindacale in società diverse dall'Emittente .	141
10.3	Principali dirigenti.....	142
10.4	Rapporti di parentela tra i soggetti indicati ai par. 10.1.1 – 10.2.1.....	143
10.5	Conflitti di interessi degli organi di amministrazione, di direzione e di vigilanza e degli alti dirigenti	143
10.6	Accordi o intese con i principali azionisti, clienti, fornitori o altri, a seguito dei quali sono stati scelti membri degli organi di amministrazione, di direzione, di sorveglianza e alti dirigenti.....	143
10.7	Eventuali restrizioni concordate da componenti degli organi di amministrazione, di direzione, di sorveglianza e altri dirigenti per la cessione dei titoli dell'Emittente detenuti	143
11	PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	144
11.1	Data di scadenza del periodo di permanenza nella carica attuale, se del caso, e periodo durante il quale la persona ha rivestito tale carica	144
11.2	Informazioni sui contratti di lavoro stipulati dai membri degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza con l'Emittente o con le società controllate che prevedono indennità di fine rapporto	144
11.3	Dichiarazione che attesti l'osservanza da parte dell'Emittente delle norme in materia di governo societario vigenti nel paese di costituzione	144
11.4	Potenziati impatti significativi sul governo societario, compresi i futuri cambiamenti nella composizione del consiglio e dei comitati (nella misura in cui ciò sia stato deciso dal consiglio e/o dall'assemblea degli azionisti)	145
12	DIPENDENTI	146
12.1	Numero di dipendenti.....	146
12.2	Partecipazioni azionarie e <i>stock option</i> dei membri del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale o degli Alti Dirigenti	146

12.3	Descrizione di eventuali accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'Emittente.....	146
13	PRINCIPALI AZIONISTI	147
13.1	Azionisti che detengono partecipazioni nel capitale sociale dell'Emittente soggette a notificazione	147
13.2	Diritti di voto di cui sono titolari i principali azionisti	148
13.3	Soggetto controllante la Società	148
13.4	Accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente	148
13.5	Scrittura privata sottoscritta tra Jean-Christophe Babin, l'Emittente ed Enrico Arras	148
13.6	Impegno di ricapitalizzazione di Enrico Arras.....	14850
14	OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE.....	150
14.1	Premessa.....	150
14.2	Operazioni con Parti Correlate.....	150
15	INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI.....	162
15.1	Capitale sociale e Azioni.....	162
15.1.1	Capitale emesso	162
15.1.2	Azioni non rappresentative del capitale.....	162
15.1.3	Azioni proprie.....	162
15.1.4	Obbligazioni convertibili, scambiabili o con warrant, con indicazione delle condizioni e delle modalità di conversione, di scambio o di sottoscrizione.....	162
15.1.5	Diritti e/o obblighi di acquisto su capitale autorizzato, ma non emesso o di un impegno all'aumento del capitale.....	162
15.1.6	Evoluzione del capitale azionario	162
15.2	Atto costitutivo e Statuto	163
15.2.1	Indicazione del Registro delle Imprese, oggetto sociale e scopi della Società	163
15.2.2	Descrizione dei diritti, dei privilegi e delle restrizioni connessi a ciascuna classe di azioni esistenti	165
15.2.3	Descrizione delle modalità di modifica dei diritti dei possessori delle azioni, con indicazione dei casi in cui le condizioni sono più significative delle condizioni previste per legge	166
15.2.4	Descrizione delle condizioni che disciplinano le modalità di convocazione delle assemblee generali annuali e delle assemblee generali straordinarie degli azionisti, ivi comprese le condizioni di ammissione	166
15.2.5	Descrizione di eventuali disposizioni dello Statuto dell'Emittente che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente	166
15.2.6	Disposizioni dello Statuto dell'Emittente che disciplinano la soglia di possesso al di sopra della quale vige l'obbligo di comunicazione al pubblico della quota di azioni posseduta.....	166
15.2.7	Descrizione delle condizioni previste dall'atto costitutivo e dallo Statuto per la modifica del capitale	166

16	CONTRATTI IMPORTANTI	167
16.1	Contratto di finanziamento tra Il Maestrale S.r.l., Banca Progetto S.p.A. e Fidimed S.C.p.A.	167
	<i>NOTA INFORMATIVA</i>	168
	<i>SEZIONE SECONDA</i>	168
1.	PERSONE RESPONSABILI	169
1.1.	Persone responsabile delle informazioni	169
1.2.	Dichiarazione di responsabilità	169
1.3.	Pareri o relazioni scritti da esperti	169
1.4.	Informazioni provenienti da terzi	169
1.5.	Autorità competente	169
2.	FATTORI DI RISCHIO	170
3.	INFORMAZIONI FONDAMENTALI	171
3.1.	Dichiarazione relativa al capitale circolante	171
3.2.	Ragioni dell'offerta e impiego dei proventi	172
4.	INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE/DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE	173
4.1.	Descrizione del tipo e della classe degli Strumenti Finanziari offerti al pubblico e/o ammessi alla negoziazione	173
4.2.	Legislazione in base alla quale gli Strumenti Finanziari sono stati emessi	173
4.3.	Caratteristiche degli Strumenti Finanziari	173
4.4.	Valuta di emissione degli Strumenti Finanziari	173
4.5.	Descrizione dei diritti, compresa qualsiasi loro limitazione, connessi agli Strumenti Finanziari e procedura per il loro esercizio	173
4.6.	Indicazione delle delibere, delle autorizzazioni e delle approvazioni in virtù delle quali gli Strumenti Finanziari sono stati o saranno creati e/o emessi	174
4.7.	Data prevista di emissione degli Strumenti Finanziari	174
4.8.	Restrizioni alla libera trasferibilità degli Strumenti Finanziari	174
4.9.	Norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto e di vendita residuali in relazione agli Strumenti Finanziari	174
4.10.	Precedenti offerte pubbliche di acquisto o scambio sugli Strumenti Finanziari	174
4.11.	Regime fiscale relativo agli Strumenti Finanziari	174
5.	POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA	175
5.1.	Possessori che offrono in vendita le Azioni	175
5.2.	Numero e classe degli strumenti finanziari offerti da ciascuno dei possessori degli strumenti finanziari che procedono alla vendita	175
5.3.	Accordi di lock-up	175

6.	SPESE LEGATE ALL'EMISSIONE/ALL'OFFERTA.....	178
6.1.	Proventi netti totali e stima delle spese totali legate all'emissione/all'offerta	178
7.	DILUIZIONE.....	179
7.1.	Valore della diluizione	179
7.1.1.	Confronto tra le partecipazioni e i diritti di voto prima e dopo l'Offerta	179
7.1.2.	Confronto tra il valore del patrimonio netto e il prezzo di offerta a seguito dell'Offerta	179
7.1.3.	Informazioni in caso di offerta di sottoscrizione destinata agli attuali azionisti.....	180
8.	INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI	181
8.1.	Informazioni sui consulenti	181
8.2.	Indicazione di altre informazioni contenute nella nota informativa sugli strumenti finanziari sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte di revisori legali	181
8.3.	Pareri o relazioni attribuiti ad una persona in qualità di esperto.....	181
8.4.	Informazioni provenienti da terzi.....	181
8.5.	Luoghi ove è reperibile il documento di ammissione.....	181
8.6.	Appendice	181

DEFINIZIONI

Viene riportato qui di seguito l'elenco delle definizioni e dei termini utilizzati all'interno del seguente documento di ammissione.

Tali definizioni, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato. I termini definiti al singolare si intendono anche al plurale, e viceversa, ove il contesto lo richieda.

Accordi di Lock-up	Gli accordi di lock-up sottoscritti tra il Global Coordinator, da una parte, e l'Emittente, Enrico Arras e l'Anchor Investor, dall'altra parte, con cui questi ultimi hanno, rispettivamente, assunto gli obblighi di non emettere nuove Azioni e non disporre delle Azioni Ordinarie di loro proprietà per un periodo di 36 mesi, decorrenti dalla Data di Inizio delle Negoziazioni.
Ammissione	L'ammissione delle Azioni e dei Warrant alle negoziazioni su Euronext Growth Milan PRO.
Anchor Investor	Jean-Christophe Babin, nato a Parigi, il 6 aprile 1959, codice fiscale BBNJCH59D06Z110J.
Assemblea	L'assemblea dei soci dell'Emittente.
Aumento di Capitale Offerta	<p>L'aumento del capitale sociale dell'Emittente, a pagamento e in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione degli azionisti ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 e 6, c.c., deliberato dall'Assemblea straordinaria dell'Emittente in data 16 marzo 2023, per un ammontare massimo di nominali Euro 495.049,50, oltre sovrapprezzo, mediante l'emissione di massime n. 4.950.495 Azioni Ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale, a godimento regolare, in regime di esenzione ai sensi dell'art. 1, comma 4, lett. a) del Regolamento Prospetto, a servizio dell'Offerta finalizzata all'ammissione delle Azioni Ordinarie della Società su Euronext Growth Milan PRO.</p> <p>In esecuzione alla suddetta delibera assembleare, il Consiglio di Amministrazione, nell'esercizio della delega conferita dall'Assemblea del 16 marzo 2023, ha fissato il prezzo puntuale di sottoscrizione delle Azioni Ordinarie destinate all'Offerta in Euro 1,00 cadauna, di cui Euro 0,10 a capitale sociale e Euro 0,90 a titolo di sovrapprezzo, con conseguente emissione di n. 1.910.000 Azioni Ordinarie a valere sul predetto Aumento di Capitale Offerta.</p>
Aumento di Capitale Warrant	Indica l'aumento di capitale sociale a pagamento, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione degli azionisti ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 e 6, c.c., fino ad un massimo di nominali Euro 247.524,75, oltre sovrapprezzo,

mediante emissione delle massime n. 2.475.248 Azioni di Compendio, senza indicazione del valore nominale, con godimento regolare e le medesime caratteristiche delle Azioni Ordinarie in circolazione al momento dell'emissione a servizio dei Warrant.

Azioni	Indica, complessivamente, tutte le azioni dell'Emittente, prive di valore nominale, aventi godimento regolare, liberamente trasferibili, incluse le Azioni a Voto Plurimo.
Azioni a Voto Plurimo	Indica le complessive n. 1.484.169 azioni di categoria speciale emesse dalla Società ai sensi dell'art. 2351, comma 4, del Codice Civile, detenute da Enrico Arras, che attribuiscono gli stessi diritti e obblighi delle Azioni Ordinarie, ad eccezione del fatto che attribuiscono il diritto a 3 (tre) voti ciascuna e si convertono in Azioni Ordinarie secondo le regole descritte nello Statuto.
Azioni di Compendio	Indica le massime n. 2.475.248 Azioni Ordinarie, rivenienti dall'Aumento di Capitale Warrant, prive di valore nominale, aventi godimento regolare e le medesime caratteristiche delle Azioni in circolazione alla data di efficacia dell'esercizio dei Warrant, come stabilita nel Regolamento Warrant.
Azioni Ordinarie	Indica tutte le azioni ordinarie dell'Emittente, prive del valore nominale e aventi godimento regolare.
Borsa Italiana	Borsa Italiana S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Bilancio Consolidato	Il bilancio consolidato del Gruppo.
Codice Civile, cod. civ, c.c.	Il Codice civile italiano.
Collegio Sindacale	Il collegio sindacale dell'Emittente.
Collocamento o Offerta	Il collocamento avente ad oggetto le Azioni Ordinarie rinvenienti dall'Aumento di Capitale Offerta, rivolto a (i) Investitori Qualificati e (ii) altre categorie di investitori diversi dagli investitori di cui al punto (i) che precede, con modalità tali, per qualità e/o quantità, da consentire di beneficiare delle esenzioni di cui all'art. 1, comma 4, del Regolamento Prospetto, con conseguente esclusione dalla pubblicazione di un prospetto informativo.
Consiglio di Amministrazione	Il consiglio di amministrazione dell'Emittente.
Consob	La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con sede legale a Roma, Via G.B. Martini n. 3.

Contratto di <i>Service</i>	Il contratto di <i>service</i> sottoscritto tra Arras e le Controllate, meglio descritto nel Capitolo 6.1.4.
Controllate, Controllo	Le società controllate ed il principio di controllo di cui all'articolo 2359, comma 1, n. 1 del Codice Civile.
D.lgs. 231/2001	Il D.lgs. 8 giugno 2001, n. 231 come successivamente modificato e integrato.
D.lgs. 39/2010	Il D.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 di "Attuazione della Direttiva 2006/43/CE, relativa alle revisioni legali dei conti annuali e dei conti consolidati".
Data del Documento di Ammissione	La data di pubblicazione del Documento di Ammissione da parte dell'Emittente;
Data di Ammissione	La data di decorrenza dell'ammissione delle Azioni Ordinarie dell'Emittente su Euronext Growth Milan PRO, stabilita con apposito avviso pubblicato da Borsa Italiana;
Data di Inizio delle Negoziazioni	La data di inizio delle negoziazioni delle Azioni Ordinarie sull'Euronext Growth Milan PRO, stabilita con apposito avviso pubblicato da Borsa Italiana.
Documento di Ammissione	Il presente documento di ammissione.
Emittente o Arras Group o la Società	La società Arras Group S.p.A., società per azioni ai sensi del diritto italiano, con sede legale in Milano, Largo Domodossola, 7, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Milano-Monza-Brianza-Lodi al n. 11311540964, REA n. MI-2593794.
Euronext Growth Milan PRO o EGM PRO	Euronext Growth Milan – segmento professionale, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.
Flottante	Indica la parte del capitale sociale dell'Emittente effettivamente in circolazione nel mercato azionario, con esclusione dal computo delle partecipazioni azionarie di controllo, di quelle vincolate da patti parasociali e di quelle soggette a vincoli alla trasferibilità (come, ad esempio, clausole di lock-up), nonché delle partecipazioni superiori al 5% calcolate secondo i criteri indicati nella Disciplina sulla Trasparenza richiamata dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan. Rientrano invece nel computo per la determinazione del Flottante le azioni possedute da organismi di investimento collettivo del risparmio, da fondi pensione e da enti previdenziali.

Investitori Qualificati	Indica gli investitori (a) qualificati, come definiti dall'articolo 2, paragrafo 1, lettera e) del Regolamento Prospetto, (i) italiani, (ii) in altri paesi dello Spazio Economico Europeo e (iii) nel Regno Unito, in quanto normativa nazionale ai sensi dello <i>European Union (Withdrawal) Act</i> del 2018 (e successive modifiche) e (iv) istituzionali esteri, ai sensi della <i>Regulation S</i> dello <i>United States Securities Act del 1933</i> (come successivamente modificato), con esclusione degli investitori istituzionali di Australia, Canada, Giappone, Stati Uniti d'America e di ogni altro paese estero nel quale il collocamento non sia possibile in assenza di un'autorizzazione delle competenti autorità.
Integrae o Euronext Growth Advisor o Global Coordinator	Integrae Società di Intermediazione Mobiliare – Società per Azioni, con sede legale in Milano, Piazza Castello n. 24, iscritta al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi, codice fiscale e partita IVA n. 02931180364.
ISIN Code	Acronimo di <i>International Security Identification Number</i> , ossia il codice internazionale usato per identificare univocamente gli strumenti finanziari dematerializzati.
Legge Biagi	Il decreto legislativo 10 settembre 2003, n. 276 (“Attuazione delle deleghe in materia di occupazione e mercato del lavoro, di cui alla legge 14 febbraio 2003, n. 30”).
Monte Titoli	Monte Titoli S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Parti Correlate	Le “parti correlate” così come definite nel regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato, recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate; nel Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan; nelle disposizioni in tema di parti correlate per gli emittenti ammessi alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, adottate da Borsa Italiana in data 14 aprile 2019 (le “ <i>Disposizioni OPC Euronext Growth Milan</i> ”).
Principi Contabili Italiani o ITA GAAP	I principi contabili che disciplinano i criteri di redazione dei bilanci per le società italiane non quotate sui mercati regolamentati, emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e dall'Organismo Italiano di Contabilità.
Regolamento Emittenti Consob	Il regolamento di attuazione del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla

	Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato.
Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan o Regolamento Emittenti EGM	Il regolamento emittenti dell'Euronext Growth Milan approvato da Borsa Italiana, come successivamente modificato e integrato.
Regolamento Euronext Growth Advisor o Regolamento EGA	Il regolamento Euronext Growth Advisor dell'Euronext Growth Milan approvato da Borsa Italiana, come successivamente modificato e integrato.
Regolamento Prospetto	Il regolamento (UE) 2017/1129 del Parlamento europeo e del Consiglio del 14 giugno 2017, relativo al prospetto da pubblicare per l'offerta pubblica o l'ammissione alla negoziazione di titoli in un mercato regolamentato.
Società di Revisione o BDO	BDO Italia S.p.A., con sede legale in Viale Abruzzi n. 94, 20131 Milano, codice fiscale e partita IVA 07722780967, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano, R.E.A. MI-1977842.
Statuto	Lo statuto sociale dell'Emittente, adottato con delibera dell'Assemblea del 16 marzo 2023, in vigore dalla Data di Inizio delle Negoziazioni, disponibile sul sito internet dell'Emittente www.arrasgroupspa.com .
Strumenti Finanziari	Gli strumenti finanziari, incluse le Azioni Ordinarie, le Azioni di Compendio e i Warrant, emessi dall'Emittente.
Testo Unico della Finanzia o TUF	Il D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato.
Veicolo Operativo	Il Maestrale S.r.l., Badesi Mare S.r.l., Palazzo Gaudina S.r.l., Seaside S.r.l., Sunrise Cannigione S.r.l., View S.r.l., Villa The Wave S.r.l., Villini del Poetto S.r.l., White Pearl S.r.l., Diamonds S.r.l., nonché le società che verranno costituite nel corso dell'operatività dell'Emittente, e che faranno parte del Gruppo, quali società Controllate dall'Emittente.

GLOSSARIO

Si riporta di seguito un elenco dei principali termini tecnici utilizzati all'interno del Documento di Ammissione. Tali termini, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato. Si precisa che per i termini sotto riportati, ogni qualvolta il contesto lo richieda, la forma singolare include la forma plurale e viceversa.

<i>BIM</i> ovvero <i>Build Information Modeling</i>	Il metodo per l'ottimizzazione della pianificazione, realizzazione e gestione di costruzioni tramite aiuto di un <i>software</i> . Tramite esso tutti i dati rilevanti di una costruzione possono essere raccolti, combinati e collegati digitalmente. La costruzione virtuale è visualizzabile, inoltre, come un modello geometrico tridimensionale.
<i>CRM</i> ovvero <i>Customer Relationship Manager</i>	Processo con cui un'azienda o un'altra organizzazione amministra le sue interazioni con i clienti, in genere utilizzando l'analisi dei dati per studiare grandi quantità di informazioni. I dati vengono raccolti da una serie di canali di comunicazione diversi, tra cui il sito web dell'azienda, il telefono, le e-mail, le chat, i materiali di marketing e, più recentemente, i social media.
<i>General Contractor</i>	L'appaltatore generale, individuato dal committente, per ottimizzare tutti i processi costruttivi, nonché garantire i tempi e il costo economico dei lavori e diversificando le responsabilità tecniche e giuridiche.
<i>Istant Buyer</i>	Azienda che acquista abitazioni/terreni in tempi brevi e che, in seguito a dei lavori, li rivende tramite dei canali online. Gli "acquirenti istantanei" realizzano un'offerta di acquisto o instant buy di un immobile più rapidamente rispetto ad un processo di compravendita tradizionale.
Metro-Quadro	Il metro-quadro "commerciale". La "superficie commerciale" è un particolare tipo di misurazione della superficie complessiva degli immobili utilizzata, assieme ad altri criteri, per la determinazione del loro valore venale. Si differenzia da quella che viene definita "superficie calpestabile" ovvero le sole superfici interne calpestabili dei singoli ambienti che compongono l'immobile.
Progetto Immobiliare	Progetto immobiliare che il Gruppo, a seguito di un esame di fattibilità, può decidere di realizzare.
<i>Render</i>	Immagine digitale realizzata a partire da una serie di informazioni (descrizione degli oggetti tridimensionali, punto di vista, illuminazione, ecc).

SAL

Lo stato avanzamento lavori è il documento che attesta l'avvenuta esecuzione di una certa quantità di lavoro di qualsiasi tipo e di qualsiasi misura, al fine di poter calcolare l'importo che il committente del lavoro deve pagare al *General Contractor* per lo svolgimento dell'appalto.

Unità Abitativa

Le unità-tipo (appartamenti e/o ville indipendenti) che il Gruppo vende alla propria clientela e risultanti dai Progetti Immobiliari.

CALENDARIO PREVISTO PER L'OPERAZIONE

Data di presentazione della comunicazione di pre-Ammissione	19 luglio 2023
Data di presentazione della domanda di Ammissione	28 luglio 2023
Data di pubblicazione del Documento di Ammissione	2 agosto 2023
Data di Ammissione	2 agosto 2023
Data di Inizio delle Negoziazioni della Azioni su Euronext Growth Milan PRO	4 agosto 2023

DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO

I seguenti documenti sono a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Emittente in Milano, Largo Domodossola n. 7, nonché sul sito internet www.arrasgroupspa.com:

- il Documento di Ammissione;
- lo Statuto;
- il Regolamento Warrant;
- il bilancio di esercizio dell'Emittente chiuso al 31 dicembre 2021, redatto secondo i Principi Contabili Nazionali, e approvato dall'Assemblea, in data 25 ottobre 2022, unitamente alla relazione della Società di Revisione emessa in data 25 ottobre 2022;
- il Bilancio Consolidato chiuso al 31 dicembre 2021, redatto secondo i Principi Contabili Nazionali, e approvato dall'amministratore unico, in data 25 gennaio 2023, unitamente alla relazione della Società di Revisione emessa in data 25 gennaio 2023;
- il bilancio di esercizio dell'Emittente chiuso al 31 dicembre 2022, redatto secondo i Principi Contabili Nazionali, e approvato dall'Assemblea, in data 16 febbraio 2023, unitamente alla relazione della Società di Revisione emessa in data 16 febbraio 2023;
- il Bilancio Consolidato chiuso al 31 dicembre 2022, redatto secondo i Principi Contabili Nazionali, e approvato dall'amministratore unico, in data 16 febbraio 2023, unitamente alla relazione della Società di Revisione emessa in data 16 febbraio 2023;
- le procedure di *corporate governance*.

SEZIONE PRIMA

1. PERSONE RESPONSABILI

1.1 Persone responsabili del Documento di Ammissione

Arras Group S.p.A., con sede legale in Milano, Largo Domodossola 7, codice fiscale 11311540964, partita IVA n. 11311540964 e iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Milano-Monza-Brianza-Lodi, REA n. MI-2593794, in qualità di Emittente assume la responsabilità della veridicità e completezza dei dati e delle notizie contenute nel Documento di Ammissione.

1.2 Dichiarazione di responsabilità

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

1.3 Pareri o relazioni scritti da esperti

Il Documento di Ammissione non contiene pareri o relazioni di esperti.

1.4 Informazioni provenienti da terzi

L'Emittente dichiara che le informazioni provenienti da terzi e riportate nel presente Documento di Ammissione sono state riprodotte fedelmente e che, per quanto a propria conoscenza o sia stato in grado di accertare sulla base di informazioni pubblicate dai terzi in questione, non sono stati omessi fatti che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli.

Le fonti delle predette informazioni sono specificate nei medesimi Paragrafi del Documento di Ammissione in cui le stesse sono riportate.

2. REVISORI LEGALI DEI CONTI

2.1 Revisori legali dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione la Società incaricata della revisione legale dell'Emittente è BDO Italia S.p.A. con sede legale in Milano, Viale Abruzzi n. 94, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, C.F. e P.IVA 07722780967, iscritta al numero 167911 del Registro dei Revisori legali tenuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ed istituito ai sensi dell'art. 2 del Decreto Legislativo n. 39/2010 (la "**Società di Revisione**").

In data 5 agosto 2022 l'Assemblea ha conferito alla Società di Revisione l'incarico per la revisione legale del bilancio di esercizio relativo agli esercizi 2021, 2022 e 2023, ai sensi dell'articolo 13 del Decreto Legislativo 39/2010, e per la revisione contabile limitata delle situazioni intermedie consolidate per i semestri chiusi al 30 giugno 2022 e al 30 giugno 2023.

In data 16 marzo 2023, il Collegio Sindacale ha verificato che l'incarico conferito dall'Assemblea in data 5 agosto 2022 è coerente con la normativa che la Società sarà tenuta ad osservare una volta ammessa in un sistema multilaterale di negoziazione aperto al pubblico ai sensi dell'art. 6-bis del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan.

2.2 Informazioni sui rapporti con la Società di Revisione

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

3. INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE

3.1 Premessa

Nel presente Capitolo vengono fornite tutte le informazioni necessarie affinché gli investitori possano pervenire ad un fondato giudizio sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sui risultati economici e sulle prospettive dell'Emittente e del Gruppo. I bilanci predisposti dall'Emittente sono redatti in conformità ai Principi Contabili Italiani.

In particolare, nel presente Capitolo, vengono fornite le informazioni finanziarie selezionate dell'Emittente e del Gruppo relativamente all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 redatte in conformità ai Principi Contabili Italiani.

Il bilancio di esercizio dell'Emittente chiuso al 31 dicembre 2022, redatto secondo i Principi Contabili Italiani, è stato approvato, in data 16 febbraio 2023, dall'Assemblea e sottoposto a revisione legale da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 16 febbraio 2023.

Il bilancio di esercizio dell'Emittente chiuso al 31 dicembre 2021, redatto secondo i Principi Contabili Italiani, è stato approvato, in data 25 ottobre 2022, dall'Assemblea e sottoposto a revisione legale da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 25 ottobre 2022.

Il Bilancio Consolidato chiuso al 31 dicembre 2022, redatto secondo i Principi Contabili Italiani, è stato approvato, in data 16 febbraio 2023, dall'amministratore unico e sottoposto a revisione legale da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 16 febbraio 2023.

Il Bilancio Consolidato chiuso al 31 dicembre 2021, redatto secondo i Principi Contabili Italiani, è stato approvato, in data 25 gennaio 2023, dall'amministratore unico e sottoposto a revisione volontaria da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 25 gennaio 2023.

Le società incluse nell'area di consolidamento, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, oltre alla società capogruppo Arras, sono:

- Badesi Mare S.r.l.;
- Diamonds S.r.l.;
- Il Maestrale S.r.l.;
- Palazzo Gaudina S.r.l.;
- Ristrutturazione Veloce S.r.l.;
- Seaside S.r.l.;
- Sunrise Cannigione S.r.l.;
- View S.r.l.;
- Villa the Wave S.r.l.;
- Villini del Poetto S.r.l.;
- White Pearl S.r.l..

Il perimetro di consolidamento per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 comprende, oltre alla capogruppo Arras, la società il Maestrale S.r.l., Controllata al 100%, e la società Ristrutturazione Veloce S.r.l. al 70%. In particolare, in data 6 dicembre 2022, è stato acquistato dall'Emittente il residuo 30% della partecipazione in Ristrutturazione Veloce S.r.l. (in precedenza controllata al 70%).

Le informazioni finanziarie selezionate e riportate di seguito devono essere lette congiuntamente ai bilanci sopra citati, riportati in allegato al presente Documento di Ammissione e a disposizione del pubblico per la consultazione, presso la sede legale dell'Emittente e sul sito internet dell'Emittente www.arrasgroupspa.com nella sezione "Investor relations".

3.2.1. Dati economici consolidati selezionati dal Gruppo relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Di seguito sono forniti i principali dati economici consolidati riclassificati del Gruppo relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Conto Economico (Dati in Euro)	31.12.2022 Consolidato	% (*)	31.12.2021 Consolidato	% (*)	Var. % '22 vs '21
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	65.926	4,1%	4.057	1,1%	>1.000%
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	1.520.552	94,0%	362.687	97,7%	319,2%
Altri ricavi e proventi	31.508	1,9%	4.301	1,2%	632,6%
Valore della Produzione	1.617.986	100,0%	371.045	100,0%	336,1%
Acquisto materie prime di consumo e merci	(957.207)	-59,2%	(238.497)	-64,3%	301,3%
Costi per servizi	(1.393.059)	-86,1%	(260.855)	-70,3%	434,0%
Costi per godimento beni di terzi	(32.058)	-2,0%	(3.091)	-0,8%	937,1%
Costi per il personale	(60.799)	-3,8%	–	0,0%	n/a
Oneri diversi di gestione	(77.658)	-4,8%	(3.306)	-0,9%	>1.000%
EBITDA (**)	(902.795)	-55,8%	(134.704)	-36,3%	570,2%
Ammortamenti e svalutazioni	(26.559)	-1,6%	(3.705)	-1,0%	616,8%
EBIT (***)	(929.354)	-57,4%	(138.409)	-37,3%	571,5%
Risultato finanziario	(32.675)	-2,0%	17.775	4,8%	-283,8%
EBT	(962.029)	-59,5%	(120.634)	-32,5%	697,5%
Imposte	5	0,0%	(1.934)	-0,5%	-100,3%
Risultato d'esercizio	(962.024)	-59,5%	(122.568)	-33,0%	684,9%
Utile (perdita) del gruppo	(962.024)	-59,5%	(124.077)	-33,4%	675,3%
Utile (perdita) di terzi	–	0,0%	1.509	0,4%	-100,0%

(*) Incidenza percentuale rispetto al "Valore della Produzione".

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

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

Descrizione delle principali voci del conto economico

Ricavi delle vendite e delle prestazioni, altri ricavi e proventi

I ricavi delle vendite e delle prestazioni, pari a Euro 65.926 al 31 dicembre 2022, (Euro 4.057 al 31 dicembre 2021) sono ascrivibili principalmente alle prestazioni di servizio a terzi da parte della società Ristrutturazione Veloce S.r.l..

Variazione delle rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione

Si riporta di seguito il dettaglio della “Variazione delle rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione” del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Variazione delle rimanenze (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	1.520.552	94,0%	362.687	100,0%	319,2%
<i>Arras Group S.p.A.</i>	101.911	6,7%	(2.791)	-0,8%	<-1.000%
<i>Badesi Mare S.r.l.</i>	33.713	2,2%	-	0,0%	n/a
<i>Diamonds S.r.l.</i>	11.289	0,7%	-	0,0%	n/a
<i>Il Maestrone S.r.l.</i>	263.833	17,4%	258.559	71,3%	2,0%
<i>Ristrutturazione Veloce S.r.l.</i>	90.986	6,0%	106.918	29,5%	-14,9%
<i>Sunrise Cannigione S.r.l.</i>	5.067	0,3%	-	0,0%	n/a
<i>View S.r.l.</i>	102.402	6,7%	-	0,0%	n/a
<i>Villa the Wave S.r.l.</i>	393.427	25,9%	-	0,0%	n/a
<i>Villini del Poetto S.r.l.</i>	18.135	1,2%	-	0,0%	n/a
<i>White Pearl S.r.l.</i>	499.789	32,9%	-	0,0%	n/a
Totale	1.520.552	100,0%	362.687	100,0%	319,2%

Le “Variazione delle rimanenze” del Gruppo, al 31 dicembre 2022 risultano essere pari ad Euro 1.520.552 le quali, coerentemente con il *core business* del Gruppo, riguarda i Progetti Immobiliari attualmente in corso; il forte incremento è dettato dalla costituzione da parte dell’Emittente di nuove n. 9 società Controllate (i Veicoli Operativi) nell’esercizio 2022, parte del perimetro di consolidamento, per lo sviluppo dei nuovi progetti. Nello specifico, nel corso dell’esercizio, risultano attivi i seguenti Veicoli Operativi, i quali, congiuntamente alla Società, contribuiscono alle rimanenze di fine esercizio:

- Il Maestrone S.r.l. (costituito in data 9 settembre 2021) è a capo di un Progetto Immobiliare, la cui cantierizzazione è iniziata nel mese di aprile 2022.. Al 31 dicembre 2022, contabilizza rimanenze per lavori in corso per Euro 263.833. Alla data del documento di ammissione risulta essere concluso con i rogiti e la vendita effettuata di n. 5 Unità Abitative per totali 317 Metri-Quadri.
- Badesi Mare S.r.l. (costituito in data 28 marzo 2022) è a capo di un Progetto Immobiliare che prevede la costruzione di n. 19 Unità Abitative per un totale di 2.442 Metri-Quadri. L’inizio dell’attività è stimato nel corso del secondo semestre 2023 per concludersi dopo circa 15 mesi di sviluppo immobiliare. Al 31 dicembre 2022, contabilizza rimanenze per lavori in corso per Euro 33.713.
- Villa the Wave S.r.l. (costituito in data 29 marzo 2022) è a capo di un Progetto Immobiliare di 227 Metri-Quadri, la cui cantierizzazione è iniziata nel mese di novembre 2022. La conclusione del Progetto Immobiliare è prevista nel Q4 2023. Al 31 dicembre 2022, contabilizza rimanenze per lavori in corso per Euro 393.427.
- View S.r.l. (costituito in data 29 marzo 2022) è a capo di un Progetto Immobiliare, la cui cantierizzazione è iniziata nel mese di dicembre 2022, che prevede la costruzione di n. 13 Unità Abitative per totali di 826 Metri-Quadri La conclusione del Progetto Immobiliare è prevista nel Q4 2023. Al 31 dicembre 2022, contabilizza rimanenze per lavori in corso per Euro 102.402.

- Villini del Poetto S.r.l. (costituito in data 29 marzo 2022) è a capo di un Progetto Immobiliare, che prevede la costruzione di n. 7 Unità Abitative per un totale di 875 Metri-Quadri e che si stima avrà uno sviluppo di circa 14 mesi, con inizio lavori gennaio 2024. Al 31 dicembre 2022, contabilizza rimanenze per lavori in corso per Euro 18.135.
- Sunrise Cannigione S.r.l. (costituito in data 29 marzo 2022) è a capo di un Progetto Immobiliare, che prevede la costruzione di n. 7 Unità Abitative per un totale di 1.010 Metri-Quadri, il cui inizio dell'attività di cantieramento avrà luogo nel corso del terzo trimestre 2023. La conclusione del Progetto Immobiliare è prevista nel Q4 2024. Al 31 dicembre 2022 contabilizza rimanenze per lavori in corso per Euro 5.067.
- White Pearl S.r.l. (costituito in data 1° luglio 2022) è a capo di un Progetto Immobiliare che prevede la realizzazione di n. 10 Unità Abitative per un totale di 887 Metri-Quadri. L'inizio della cantierizzazione ha avuto luogo nel mese di gennaio dell'esercizio in corso e si stima la conclusione del Progetto Immobiliare è prevista nel Q1 2024. Al 31 dicembre 2022, contabilizza rimanenze per lavori in corso per Euro 499.789.
- Diamonds S.r.l. (costituito in data 29 settembre 2022) è a capo del Progetto Immobiliare che prevede la costruzione di n. 63 Unità Abitative per un totale di 8.436 Metri-Quadri. Al 31 dicembre 2022, contabilizza rimanenze per lavori in corso per Euro 11.289. Tale progetto risulta attualmente sospeso
- Emerald A.G. è un progetto in capo all'Emittente che prevede la costruzione di n. 1 Unità Abitativa di 168 Metri-Quadri la cui fase di "cantieramento" è iniziata alla fine del primo trimestre 2023 per concludersi entro il Q4 2023. Al 31 dicembre 2022, contabilizza rimanenze per lavori in corso per Euro 101.911.
- Ristrutturazione Veloce S.r.l., infine, contabilizza rimanenze di magazzino, al 31 dicembre 2022 per Euro 90.986.

Altri ricavi e proventi

Si riporta di seguito il dettaglio della voce "Altri ricavi e proventi" del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Altri ricavi e proventi (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Sopravv.attive da gestione ordin.impon.	11.769	37,4%	-	0,0%	n/a
Contributi c/impianti non imponibili	7.085	22,5%	-	0,0%	n/a
Contributi c/esercizio	-	0,0%	4.000	93,0%	-100,0%
Altri ricavi e proventi	12.654	40,2%	301	7,0%	>1.000%
Totale	31.508	100,0%	4.301	100,0%	632,6%

Gli "Altri ricavi e proventi" realizzati dal Gruppo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 risultano essere pari ad Euro 31.508. Essi afferiscono per Euro 11.769 a "Sopravvenienze attive", per Euro 7.085 a "Contributi in conto impianti" e per Euro 12.652 ad "Altri ricavi e proventi".

Costi per materie prime

Si riporta di seguito il dettaglio dei "Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci" del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Acquisti per la rivendita	947.225	99,0%	237.063	99,4%	299,6%
Acquisti materiali di consumo	9.982	1,0%	1.434	0,6%	596,2%
Totale	957.207	100,0%	238.497	100,0%	301,3%

I “Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci” sostenuti dal Gruppo all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 risultano essere pari ad Euro 957.207. Essi afferiscono per Euro 947.225 ad *acquisti per la rivendita*, relativi all’acquisto di lotti e terreni e per Euro 9.982 ad *acquisti materiali di consumo*, relativi principalmente a materiale pubblicitario e beni strumentali di importo unitario inferiore ad Euro 516,46.

Costi per servizi

Si riporta di seguito il dettaglio dei “Costi per servizi” del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Costi per servizi (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Servizi per la produzione	530.965	38,1%	107.949	41,4%	391,9%
Consulenze	572.633	41,1%	104.164	39,9%	449,7%
<i>Servizi e consulenze tecniche</i>	214.251	15,4%	14.594	5,6%	>1.000%
<i>Consulenze legali</i>	43.673	3,1%	15.946	6,1%	173,9%
<i>Consulenze amministrative e fiscali</i>	116.859	8,4%	67.374	25,8%	73,4%
<i>Consulenze marketing e pubblicitarie</i>	22.560	1,6%	-	0,0%	n/a
<i>Altre consulenze</i>	175.289	12,6%	6.250	2,4%	>1.000%
Pubblicità e fiere	75.277	5,4%	6.476	2,5%	>1.000%
Spese amministrative	55.169	4,0%	10.016	3,8%	450,8%
Commissioni e spese bancarie	40.702	2,9%	2.783	1,1%	>1.000%
Compensi revisori	37.100	2,7%	6.000	2,3%	518,3%
Compenso amministratori e contributi	20.237	1,5%	541	0,2%	>1.000%
Provvigioni e altre prestazioni commerciali	18.434	1,3%	750	0,3%	>1.000%
Spese trasferta, vitto e alloggio	15.657	1,1%	267	0,1%	>1.000%
Compensi sindaci	8.984	0,6%	17.103	6,6%	-47,5%
Utenze	6.138	0,4%	377	0,1%	>1.000%
Assicurazioni	5.617	0,4%	4.204	1,6%	33,6%
Altri costi personale dipendente	2.460	0,2%	160	0,1%	>1.000%
Manutenzioni	968	0,1%	-	0,0%	n/a
Altri costi per servizi	2.718	0,2%	64	0,0%	>1.000%
Totale	1.393.059	100,0%	260.855	100,0%	434,0%

I “Costi per servizi” sostenuti dal Gruppo, all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, risultano essere pari ad Euro 1.393.059. Gli stessi sono composti da *Servizi per la produzione* per Euro 530.965, afferenti principalmente ad acquisti di servizi diversi e altri servizi per la produzione, da *Consulenze* per Euro 572.633, suddivise in servizi e consulenze tecniche, consulenze legali, consulenze amministrative e fiscali, consulenze marketing e pubblicitarie e altre consulenze.

I compensi all’Amministratore unico, pari ad Euro 15.000 oltre agli oneri previsti per legge, sono contabilizzati sulla base del verbale dell’assemblea ordinaria del 15 settembre 2022.

Costi per godimento di beni di terzi

Si riporta di seguito il dettaglio dei “Costi per godimento di beni di terzi” del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Costi per godimento di beni di terzi (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Canoni locazioni immobili	28.096	87,6%	-	0,0%	n/a
Licenze uso software	3.962	12,4%	3.091	100,0%	28,2%
Totale	32.058	100,0%	3.091	100,0%	937,1%

I “Costi per godimento di bene di terzi” sostenuti dal Gruppo e afferenti unicamente all’Emittente risultano essere pari ad Euro 32.058 all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022. Gli stessi sono costituiti per Euro 28.096 da *Canoni locazioni immobili*, e per Euro 3.962 da *Licenze uso software*. In particolare, tra gli immobili detenuti in locazione, si segnalano gli showroom siti a Milano e Badesi (Cagliari).

Costi per il personale

Si riporta di seguito il dettaglio dei “Costi per il personale” del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Costi per il personale (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Salari e stipendi	47.070	77,4%	-	-	-
Oneri sociali	10.343	17,0%	-	-	-
Trattamento di fine rapporto	3.385	5,6%	-	-	-
Totale	60.799	100,0%	-	0,0%	0,0%

Al 31 dicembre 2022 i “Costi per il personale” sostenuti dal Gruppo e afferenti unicamente all’Emittente risultano essere pari ad Euro 60.799. Questi sono costituiti da *Salari e stipendi* per Euro 47.070, da *Oneri sociali* per Euro 10.343 relativi a Contributi INPS e Contributi previdenziali e assistenziali e dal *Trattamento di fine rapporto* per Euro 3.385. Nell’esercizio 2021 il Gruppo non sosteneva “Costi per il personale”, non detenendo personale dipendente.

Oneri diversi di gestione

Si riporta di seguito il dettaglio degli “Oneri diversi di gestione” del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Oneri diversi di gestione (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Sopravvenienze passive	34.347	44,2%	1.517	45,9%	>1.000%
Imposte e tasse	22.495	29,0%	1.379	41,7%	>1.000%
Abbonamenti	13.917	17,9%	199	6,0%	>1.000%
Sanzioni	2.540	3,3%	209	6,3%	>1.000%
Altri oneri diversi	4.359	5,6%	1	0,0%	>1.000%
Totale	77.658	100,0%	3.306	100,0%	>1.000%

Gli “Oneri diversi di gestione” del Gruppo registrano un incremento di Euro 74.352 dall’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, passando da Euro 3.306 al 31 dicembre 2021 ad Euro 77.658 al 31 dicembre 2022. Gli stessi afferiscono principalmente a *Sopravvenienze passive*

per Euro 34.347, a *Imposte e tasse* per Euro 22.495, ad *Abbonamenti, libri e pubblicazioni* per Euro 13.917, relativi in gran parte ad abbonamenti a vari service editoriali e a concessionari di pubblicità e ad *Altri oneri diversi* per Euro 4.359.

Ammortamenti

Si riporta di seguito il dettaglio degli “Ammortamenti” del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Ammortamenti	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. %
(Dati in Euro)					22 vs 21
Altre immobilizzazioni materiali	1.899	7,2%	-	0,0%	n/a
Ammortamenti Imm. Materiali	1.899	7,2%	-	0,0%	n/a
Costi di impianto e ampliamento	5.746	21,6%	2.241	60,5%	156,5%
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere di ingegno	15.634	58,9%	1.465	39,5%	967,3%
Altre Imm. Immateriali	3.279	12,3%	-	0,0%	n/a
Ammortamenti Imm. Immateriali	24.660	92,8%	-	0,0%	n/a
Totale	26.559	100,0%	3.705	100,0%	616,8%

Gli “Ammortamenti” del Gruppo registrano un incremento di Euro 22.854 dall’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, passando da Euro 3.705 al 31 dicembre 2021 ad Euro 26.559 al 31 dicembre 2022. Gli stessi afferiscono principalmente ad ammortamenti per Immobilizzazioni Immateriali per Euro 24.660, relativi a *Costi di impianto e ampliamento* per Euro 5.746 legati in gran parte a spese societarie, *Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere di ingegno* per Euro 15.364 legati all’acquisto di software applicativo CRM e realizzazione sito web e *Altre Immobilizzazioni Immateriali* per Euro 3.279 afferenti alle migliorie relative alla ristrutturazione dello showroom di Milano, detenuto tramite un contratto di locazione immobiliare. Gli ammortamenti per Immobilizzazioni Materiali afferiscono alle *Altre immobilizzazioni materiali*, costituita da mobili e arredi, macchine elettroniche d’ufficio e impianti telefonici.

Risultato finanziario

Si riporta di seguito il dettaglio del “Risultato finanziario” del Gruppo relativa agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Risultato finanziario	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. %
(Dati in Euro)					22 vs 21
Altri proventi finanziari	1.013	100,0%	17.952	100,0%	-94,4%
Proventi finanziari	1.013	100,0%	17.952	100,0%	-94,4%
Interessi passivi bancari	(12.997)	38,6%	(8)	4,8%	>1.000%
Altri oneri finanziari	(20.691)	61,4%	(168)	95,2%	>1.000%
Oneri finanziari	(33.688)	100,0%	(177)	100,0%	>1.000%
Totale	(32.675)	100,0%	17.775	100,0%	-283,8%

Il “Risultato finanziario” risulta essere negativo e pari ad Euro 32.675 all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022. Tale valore è influenzato dagli *Oneri finanziari* i quali risultano essere pari ad Euro 33.688 e relativi principalmente a oneri finanziari diversi, interessi passivi su mutui e sconti passivi di natura finanziaria.

Si precisa che nel corso dell'esercizio la controllata Il Maestrale S.r.l. ha acceso un mutuo chirografario erogato da Banca Progetto S.p.A., con sede legale in Valledoria (SS), Corso Europa, 07039P.IVA 03979240920, unitamente a Fidimed Società Cooperativa per Azioni, con sede legale in Palermo, via Siracusa 1/E, 90141, P.IVA 00730360823, per un controvalore di Euro 300.000. Gli interessi maturati sono relativi alla fase di preammortamento dalla durata di 12 mesi. Per maggiori informazioni, si veda la Parte B, Sezione Prima, Capitolo 16, Paragrafo 1.

3.2.2 Dati patrimoniali e finanziari consolidati selezionati dal Gruppo agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Di seguito si riporta lo schema riclassificato per fonti e impieghi dello stato patrimoniale del Gruppo riferito agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Stato Patrimoniale (Dati in Euro)	31.12.2022 Consolidato	% (*)	31.12.2021 Consolidato	% (*)	Var. % 22 vs 21
Immobilizzazioni immateriali	231.655	-150,2%	13.449	-33,9%	>1.000%
Immobilizzazioni materiali	20.432	-13,2%	–	0,0%	n/a
Immobilizzazioni finanziarie	6.000	-3,9%	–	0,0%	n/a
Capitale Immobilizzato (**)	258.087	-167,3%	13.449	-33,9%	>1.000%
Rimanenze	1.921.359	-1245,7%	400.807	-1009,9%	379,4%
Crediti commerciali	326.086	-211,4%	57.666	-145,3%	465,5%
Debiti Commerciali	(414.212)	268,6%	(359.495)	905,9%	15,2%
Capitale Circolante Commerciale	1.833.233	-1188,6%	98.978	-249,4%	>1.000%
Caparre e anticipi a fornitori	1.607.933	-1042,5%	103.668	-261,2%	>1.000%
Altre attività correnti	159.841	-103,6%	5.900	-14,9%	>1.000%
Caparre e anticipi da clienti	(4.528.854)	2936,3%	(340.609)	858,3%	>1.000%
Altre passività correnti	(45.616)	29,6%	(62.436)	157,3%	-26,9%
Crediti e debiti tributari netti	571.155	-370,3%	132.950	-335,0%	329,6%
Ratei e risconti netti	5.025	-3,3%	8.414	-21,2%	-40,3%
Capitale Circolante Netto (***)	(397.283)	257,6%	(53.135)	133,9%	647,7%
Fondi per rischi ed oneri	–	0,0%	–	0,0%	n/a
Fondo TFR	(15.038)	9,8%	–	0,0%	n/a
Capitale Investito Netto (****)	(154.234)	100,0%	(39.686)	100,0%	288,6%
Totale Impieghi	(154.234)	100,0%	(39.686)	100,0%	288,6%
Debiti verso banche	300.717	-195,0%	864	-2,2%	>1.000%
Debiti verso soci per finanziamenti	–	0,0%	18.992	-47,9%	-100,0%
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(49.955)	32,4%	(7.364)	18,6%	578,4%
Indebitamento Finanziario Netto (*****)	250.762	-162,6%	12.492	-31,5%	>1.000%
Capitale sociale	494.723	-320,8%	50.000	-126,0%	889,4%
Altre riserve	99.090	-64,2%	17.390	-43,8%	469,8%
Riserva per utili (perdite) indivisi	(36.785)	23,9%	–	0,0%	n/a
Utili (Perdite) portate a nuovo	–	0,0%	–	0,0%	n/a
Risultato d'esercizio	(962.024)	623,7%	(124.077)	312,6%	675,3%
Patrimonio Netto del gruppo	(404.996)	262,6%	(56.687)	142,8%	614,4%
Capitale e riserve di terzi	–	0,0%	3.000	-7,6%	-100,0%
Utile (perdita) d'esercizio di terzi	–	0,0%	1.509	-3,8%	-100,0%
Patrimonio netto di terzi	–	0,0%	4.509	-11,4%	-100,0%
Patrimonio Netto (Mezzi propri)	(404.996)	262,6%	(52.178)	131,5%	676,2%
Totale Fonti	(154.234)	100,0%	(39.686)	100,0%	288,6%

(*) Incidenza percentuale sulla voce "Totale Fonti".

(**) Il "Capitale Immobilizzato" è calcolato come la sommatoria delle immobilizzazioni materiali, immateriali, dell'avviamento e delle altre attività non correnti.

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

(****) Il “Capitale Investito Netto” è calcolato come la sommatoria di “Capitale Immobilizzato”, “Capitale Circolante Netto” e “Passività non correnti” (che includono Fondi rischi e oneri, al cui interno è presente anche la fiscalità differita e anticipata, e Fondo TFR). Il “Capitale investito netto” non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e, pertanto, il saldo ottenuto dal Gruppo potrebbe non essere comparabile con quello determinato da queste ultime.

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

Capitale immobilizzato

Si riporta di seguito il dettaglio del “Capitale immobilizzato” del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Capitale immobilizzato (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Immobilizzazioni immateriali	231.655	89,8%	13.449	100,0%	>1.000%
Immobilizzazioni materiali	20.432	7,9%	-	0,0%	n/a
Immobilizzazioni finanziarie	6.000	2,3%	-	0,0%	n/a
Totale	258.087	100,0%	13.449	100%	>1.000%

Il capitale immobilizzato di Gruppo al 31 dicembre 2022 risulta pari a Euro 258.087, in crescita rispetto al 31 dicembre 2021 (Euro 13.449), principalmente per effetto dell’incremento delle immobilizzazioni immateriali, che passano da Euro 13.449 al 31 dicembre 2021 a Euro 231.655 migliaia al 31 dicembre 2022, a seguito delle spese sostenute per la ristrutturazione dello showroom di Milano, detenuto tramite un contratto di locazione immobiliare.

Immobilizzazioni immateriali

Si riporta di seguito il dettaglio delle “Immobilizzazioni immateriali” del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Immobilizzazioni immateriali (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Costi impianto e ampliamento	19.372	8,4%	7.590	56,4%	155,2%
Diritti di brevetto industriale	61.073	26,4%	5.859	43,6%	942,3%
Immobilizzazioni in corso e acconti	135.200	58,4%	-	0,0%	n/a
Altre immobilizzazioni immateriali	16.011	6,9%	-	0,0%	n/a
Totale	231.655	100,0%	13.449	100,0%	>1.000%

Le “Immobilizzazioni immateriali” del Gruppo all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, risultano essere pari ad Euro 231.655 in netto aumento rispetto all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (Euro 13.449). Le stesse sono composte principalmente da *Immobilizzazioni in corso e acconti* afferenti prevalentemente ai costi sostenuti per le consulenze relative al processo di quotazione in borsa, da *costi di impianto e ampliamento* riferiti alle spese di costituzione delle società facenti parte dell’area di consolidamento e dalla voce *diritto di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere di ingegno* nella quale sono compresi

i costi sostenuti per l'acquisto del software applicativo CRM e per la realizzazione del sito web da parte della Capogruppo.

Nello specifico:

- la voce "Costi di impianto e ampliamento" è relativa alle spese di costituzione delle società facenti parte dell'area di consolidamento. Gli incrementi dell'esercizio ammontano ad Euro 17.528, la variazione in diminuzione registrata nell'esercizio riguarda esclusivamente l'ammortamento di periodo per Euro 5.746. Il valore netto contabile al 31 dicembre 2022 è pari a Euro 19.372.
- La voce "Diritti di brevetto e di utilizzazione delle opere dell'ingegno" accoglie i costi sostenuti per l'acquisto di software applicativo CRM e realizzazione sito web. Gli incrementi dell'esercizio ammontano ad Euro 70.849, la variazione in diminuzione registrata nell'esercizio riguarda esclusivamente l'ammortamento di periodo per Euro 15.635. Il valore netto contabile al 31 dicembre 2022 è pari a Euro 61.073.
- Le "Altre immobilizzazioni immateriali" sono rappresentate dalle spese di ristrutturazione dello showroom di Milano, detenuto tramite un contratto di locazione immobiliare. L'ammortamento è avvenuto in funzione della minore tra la vita utile del bene sottostante e la durata del contratto di locazione che, per le attività immateriali in essere, è pari a 12 anni (durata contrattuale). Gli incrementi dell'esercizio ammontano ad Euro 19.290, la variazione in diminuzione registrata nell'esercizio riguarda esclusivamente l'ammortamento di periodo per Euro 3.279. Il valore netto contabile al 31 dicembre 2022 è pari a Euro 16.011.
- Le "Immobilizzazioni immateriali" in corso e acconti accolgono i costi sostenuti fino alla data di chiusura del presente bilancio relativi alla valutazione attualmente in corso di un processo di raccolta di ulteriori risorse finanziarie, anche tramite l'accesso al mercato dei capitali. Gli incrementi dell'esercizio ammontano ad Euro 135.200.

Immobilizzazioni materiali

Le "Immobilizzazioni materiali" del Gruppo risultano essere pari ad Euro 20.432 all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, registrando un incremento di pari importo rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

L'incremento è stato determinato, dall'incremento nella voce "Altre immobilizzazioni materiali" per effetto di acquisti effettuati nell'esercizio relativamente a mobili e arredi, macchine elettroniche d'ufficio e impianti telefonici. L'ammortamento registrato nell'esercizio è stato pari a Euro 1.899 e il valore netto contabile derivante risulta pari a Euro 20.432.

Immobilizzazioni finanziarie

Le "Immobilizzazioni finanziarie" del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 ammontano a Euro 6.000 e sono relative a crediti immobilizzati verso altri interamente costituiti da una polizza di capitalizzazione.

Capitale Circolante Commerciale

Si riporta di seguito il dettaglio del "Capitale circolante commerciale" del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Capitale Circolante commerciale	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. %
---------------------------------	------------	---	------------	---	--------

(Dati in Euro)	22 vs 21				
Rimanenze	1.921.359	104,,8%	400.807	404,9%	379,4%
Crediti commerciali	326.086	17,8%	57.666	58,3%	465,5%
Debiti commerciali	(414.212)	-22,6%	(359.495)	-363,2%	15,2%
Totale	1.833.233	100,0%	98.978	100,0%	>1.000%

Il Capitale Circolante commerciale risulta positivo per Euro 1.833.233, in aumento di Euro 1.734.255 rispetto al 31 dicembre 2021. Le voci risultano così composte:

- rimanenze per Euro 1.921.359 (Euro 400.807 al 31 dicembre 2021) relative alla valorizzazione delle commesse inerenti gli sviluppi immobiliari in corso di esecuzione e non ancora ultimate alla data di chiusura dell'esercizio;
- crediti commerciali per Euro 326.086 (Euro 57.666 al 31 dicembre 2021) relativi a crediti verso clienti rappresentati da anticipi fatturati ai clienti a seguito degli accordi previsti dai contratti preliminari e non ancora incassati;
- debiti commerciali per Euro 414.212 (Euro 359.495 al 31 dicembre 2021) rappresentati da debiti verso fornitori.

Rimanenze

Si riporta di seguito il dettaglio delle "Rimanenze" del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Rimanenze	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. %
(Dati in Euro)	22 vs 21				
Arras Group	137.241	7,1%	35.329	8,8%	288,5%
Badesi Mare S.r.l.	33.713	1,8%	-	0,0%	n/a
Diamonds S.r.l.	11.289	0,6%	-	0,0%	n/a
Il Maestrone S.r.l.	522.393	27,2%	258.559	64,5%	102,0%
Ristrutturazione Veloce S.r.l.	197.904	10,3%	106.918	26,7%	85,1%
Sunrise Cannigione S.r.l.	29.530	1,5%	-	0,0%	n/a
View S.r.l.	77.939	4,1%	-	0,0%	n/a
Villa The Wave S.r.l.	393.427	20,5%	-	0,0%	n/a
Villini del Poetto S.r.l.	18.135	0,9%	-	0,0%	n/a
White Pearl S.r.l.	499.789	26,0%	-	0,0%	n/a
Totale	1.921.359	100,0%	400.807	100,0%	379,4%

Le "Rimanenze", risultano pari ad Euro 1.921.359 all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, registrando una variazione in aumento del 379% rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (Euro 400.807). Tali "rimanenze" sono costituite da *lavori in corso su ordinazione* attinenti ad operazioni preliminari su costruzioni immobiliari future di tipo residenziale.

Crediti commerciali

Si riporta di seguito il dettaglio delle "Crediti commerciali" del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Crediti Commerciali	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. %
(Dati in Euro)	22 vs 21				

Clienti terzi Italia	326.086	100,0%	102.666	178,0%	217,6%
Note credito da emettere a clienti terzi	-	0,0%	(45.000)	-78,0%	-100,0%
Totale	326.086	100,0%	57.666	100,0%	465%

I “Crediti commerciali” risultano del Gruppo risultano essere pari ad Euro 326.086 all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022. Gli stessi sono relativi a crediti verso clienti per Euro 326.086 rappresentati da anticipi fatturati ai clienti a seguito degli accordi previsti dai contratti preliminari e non ancora incassati.

Debiti commerciali

Si riporta di seguito il dettaglio dei “Debiti commerciali” del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Debiti Commerciali	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. %
(Dati in Euro)					22 vs 21
Fornitori terzi Italia	229.350	55,4%	96.920	27,0%	136,6%
Fatture da ricevere da fornitori terzi	184.862	44,6%	262.455	73,0%	-29,6%
Fornitori terzi Estero	-	0,0%	120	0,0%	-100,0%
Totale	414.212	100,0%	359.495	100,0%	15,2%

I “Debiti commerciali” del Gruppo all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 risultano essere pari ad Euro 414.212 registrando un incremento di Euro 54.717 rispetto a quelli registrati all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (Euro 359.495). Gli stessi sono composti da *fatture da ricevere da fornitori per Euro 184.862* attinenti principalmente a servizi di consulenza legale e contabile e da fatture ricevute da *fornitori terzi* riferiti in gran parte alla società e advisor finanziario dell’Emittente, ad un’agenzia di comunicazione e ad una società specializzata nella comunicazione corporate e finanziaria.

Capitale Circolante Netto

Si riporta di seguito il dettaglio del “Capitale circolante netto” del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Capitale Circolante Netto	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. %
(Dati in Euro)					22 vs 21
Capitale circolante commerciale	1.833.234	-461,4%	98.977	-186,3%	>1.000%
Altre attività correnti	159.841	-40,2%	5.900	-11,1%	>1.000%
Caparre e anticipi a fornitori	1.607.933	-404,7%	103.668	-195,1%	>1.000%
Caparre e anticipi da clienti	(4.528.854)	1140,0%	(340.609)	641,0%	>1.000%
Crediti e debiti tributari	571.155	-143,8%	132.950	-250,2%	329,6%
Ratei e risconti netti	5.025	-1,3%	8.414	-15,8%	-40,3%
Altre passività correnti	(45.616)	11,5%	(62.436)	117,5%	-26,9%
Capitale Circolante Netto	(397.283)	100,0%	(53.135)	100,0%	647,7%

Il Capitale Circolante Netto risulta negativo per Euro 397.283, in ulteriore miglioramento rispetto al 31 dicembre 2021 (Euro 53.135). Le voci maggiormente significative risultano essere:

- caparre e anticipi a fornitori per Euro 1.607.933 (Euro 103.668 al 31 dicembre 2021), relative principalmente a crediti per caparre confirmatorie riferiti agli ammontari versati a fronte della

firma di contratti preliminari e di opzione per acquisto dei terreni destinati allo sviluppo immobiliare dei progetti in corso;

- caparre e anticipi da clienti per Euro 4.528.854 (Euro 340.609 al 31 dicembre 2021), relative principalmente ad anticipi e caparre confirmatorie ottenute dai clienti a seguito della firma dei contratti preliminari per la vendita degli immobili oggetto dei progetti immobiliari in corso;
- crediti e debiti tributari netti per Euro 571.155 (Euro 132.950 al 31 dicembre 2021), costituita principalmente da crediti per IVA e da crediti di imposta.

Caparre e anticipi a fornitori

Si riporta di seguito il dettaglio delle “Caparre e anticipi a fornitori” del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021

Caparre e anticipi a fornitori (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Arras Group	746.563	46,4%	85.242	82,2%	775,8%
Il Maestrale S.r.l.	16.190	1,0%	3.000	2,9%	439,7%
Ristrutturazione Veloce S.r.l.	12.500	0,8%	15.426	14,9%	-19,0%
Sunrise Cannigione S.r.l.	224.000	13,9%	-	0,0%	n/a
View S.r.l.	578.355	36,0%	-	0,0%	n/a
Villa The Wave S.r.l.	11.082	0,7%	-	0,0%	n/a
White Pearl S.r.l.	19.244	1,2%	-	0,0%	n/a
Totale	1.607.933	100,0%	103.668	100,0%	>1.000%

La voce “Caparre e anticipi a fornitori” del Gruppo risulta essere pari a Euro 1.607.933 all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 in netto aumento rispetto all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (Euro 103.668). Essa afferisce principalmente a crediti per caparre confirmatorie vantati a seguito della firma di contratti preliminari e di opzione per acquisto dei terreni destinati allo sviluppo immobiliare dei progetti in corso.

Nello specifico, l’Emittente ha avviato progetti immobiliari per i quali ha incassato, per conto dei veicoli, caparre e anticipi, sostenendone i costi e le relative caparre e anticipi a fornitori.

Altre attività correnti

Si riporta di seguito il dettaglio delle “Altre attività correnti” del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Altre attività correnti (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Crediti vari v/terzi	149.462	93,5%	500	8,5%	>1.000%
Depositi cauzionali	10.275	6,4%	3.150	53,4%	226,2%
Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	-	0,0%	2.250	38,1%	-100,0%
Altri crediti	104	0,0%	-	0,0%	n/a
Totale	159.841	100,0%	5.900	100,0%	>1.000%

Le “Altre attività correnti” del Gruppo risultano essere pari ad Euro 159.841 all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 in netto aumento rispetto all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (Euro 5.900). Esse afferiscono principalmente alla voce *Crediti vari verso terzi*, relativi principalmente ai crediti vantati

dall'Emittente verso le parti correlate Sardegna Re S.r.l. e AGC S.r.l. Per ulteriori informazioni in merito alle operazioni con parti correlate si rimanda alla Sezione I, Capitolo 14 del presente Documento di Ammissione.

Caparre e anticipi da clienti

Si riporta di seguito il dettaglio delle "Caparre e anticipi da clienti" del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Caparre e anticipi da clienti (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Arras Group	270.000	6,0%	-	0,0%	n/a
Badesi Mare S.r.l.	694.564	15,3%	-	0,0%	n/a
Diamonds S.r.l.	126.350	2,8%	-	0,0%	n/a
Il Maestrale S.r.l.	363.000	8,0%	163.000	47,9%	122,7%
Ristrutturazione Veloce S.r.l.	476.858	10,5%	177.609	52,1%	168,5%
Sunrise Cannigione S.r.l.	316.998	7,0%	-	0,0%	n/a
View S.r.l.	706.861	15,6%	-	0,0%	n/a
Villa The Wave S.r.l.	449.995	9,9%	-	0,0%	n/a
Villini del Poetto S.r.l.	380.000	8,4%	-	0,0%	n/a
White Pearl S.r.l.	744.228	16,4%	-	0,0%	n/a
Totale	4.528.854	100,0%	340.609	100%	>1.000%

La voce "Caparre e anticipi da clienti" del Gruppo risulta essere pari a Euro 4.258.854 all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, in netto aumento rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (Euro 340.609). Essa afferisce principalmente ad anticipi e caparre confirmatorie ottenute dai clienti a seguito della firma dei contratti preliminari per la vendita delle Unità Abitative oggetto dei Progetti Immobiliari in corso.

Altre passività correnti

Si riporta di seguito il dettaglio delle "Altre passività correnti" del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Altre passività correnti (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Debiti verso istituti previdenza sociale	5.361	11,8%	541	0,9%	891,1%
Altri debiti	40.255	88,2%	61.895	99,1%	-35,0%
<i>Personale c/retribuzioni</i>	15.977	35,0%	-	0,0%	n/a
<i>Debiti v/amministratore unico</i>	11.389	25,0%	7.089	11,4%	60,7%
<i>Personale c/retribuzioni differite</i>	6.820	14,9%	-	0,0%	n/a
<i>Depositi cauzionali ricevuti</i>	-	0,0%	48.000	76,9%	-100,0%
<i>Debiti diversi v/terzi</i>	6.069	13,3%	6.806	10,9%	-10,8%
Totale	45.616	100,0%	62.436	100,0%	-26,9%

Le "altre passività correnti" del Gruppo risultano essere pari ad Euro 45.616 all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022. Tale valore è riconducibile principalmente alla voce *Altri debiti*, composta dai debiti verso l'amministratore unico per Euro 11.389, dai debiti verso il personale dipendente per retribuzioni anche differite per Euro 22.797 e da debiti diversi verso terzi per Euro 6.069.

Crediti e debiti tributari netti

Si riporta di seguito il dettaglio dei “Crediti e debiti tributari netti” del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Crediti e debiti tributari netti	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. %
(Dati in Euro)					22 vs 21
Erario c/ Liquidazione IVA	342.902	60,0%	38.107	28,7%	799,8%
Crediti d'imposta da leggi speciali	315.414	55,2%	121.191	91,2%	160,3%
Erario c/IRES	4.581	0,8%	243	0,2%	>1.000%
Erario c/acconti IRES	330	0,1%	-	0,0%	n/a
Recupero somme erogate ai dipendenti	85	0,0%	-	0,0%	n/a
IVA c/erario da compensare	65	0,0%	-	0,0%	n/a
Crediti tributari	663.377	116,1%	159.541	120,0%	315,8%
Erario c/rit.redd.lav.aut.,agenti,rappr.	53.390	9,3%	8.943	6,7%	497,0%
Erario c/liquidazione IVA	36.054	6,3%	17.008	12,8%	112,0%
Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e ass.	2.402	0,4%	-	0,0%	n/a
Erario c/altri tributi	310	0,1%	310	0,2%	0,0%
Erario c/imposte sostitutive su TFR	66	0,0%	-	0,0%	n/a
Erario c/ IRES	-	0,0%	330	0,2%	-100,0%
Debiti tributari	92.222	16,1%	26.591	20,0%	246,8%
Totale	571.155	100,0%	132.950	100,0%	329,6%

I “Crediti e debiti tributari netti” risultano essere positivi e pari ad Euro 571.155 all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, registrando un incremento del 330% rispetto all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (Euro 132.950). Tale differenza è riconciliabile ai *crediti tributari* i quali risultano influenzati principalmente dalle voci Erario c/liquidazione IVA pari ad Euro 342.902 e *Crediti di imposta* pari ad Euro 315.414. Nello specifico, la voce “Crediti d’imposta da leggi speciali” afferisce ad incentivi per investimenti in beni materiali strumentali 4.0 funzionali alla trasformazione tecnologica e digitale delle imprese.

Ratei e risconti netti

Si riporta di seguito il dettaglio dei “Ratei e risconti netti” del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Ratei e risconti netti	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. %
(Dati in Euro)					22 vs 21
Risconti attivi	33.364	664,0%	8.414	100,0%	296,5%
Ratei e risconti attivi	33.364	664,0%	8.414	100,0%	296,5%
Risconti passivi	(28.339)	-564,0%	-	0,0%	n/a
Ratei e risconti passivi	(28.339)	-564,0%	0%	0,0%	n/a
Totale	5.025	100,0%	8.414	100,0%	-40,3%

I “Ratei e i risconti netti” del Gruppo risultano essere positivi e pari ad Euro 5.025, in decremento di Euro 3.389 rispetto al 31 dicembre 2021 (Euro 8.414). Tra i due periodi si è registrato un incremento dei risconti attivi e passivi; i primi sono relativi alla quota di costi di competenza di periodi successivi e afferiscono principalmente a pubblicità, inserzioni e affissioni, abbonamenti, libri e pubblicazioni e licenze d'uso del software non capitalizzato mentre i secondi afferiscono al rinvio a esercizi successivi per i contributi pubblici maturati nell’esercizio 2022 e sono relativi esclusivamente alla quota non di competenza del credito d’imposta sui beni immateriali, legato all’“Industria 4.0”.

Patrimonio netto

Si riporta di seguito il dettaglio del “Patrimonio netto” del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Patrimonio Netto	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. %
(Dati in Euro)					22 vs 21
Capitale sociale	494.723	-122,2%	50.000	-88,2%	889,4%
Altre riserve	99.090	-24,5%	17.390	-30,7%	469,8%
Riserva per utili (perdite) indivisi	(36.785)	9,1%	-	0,0%	n/a
Risultato d'esercizio	(962.024)	237,5%	(124.077)	218,9%	675,3%
Totale	(404.996)	100,0%	(56.687)	100,0%	614,4%

Il “Patrimonio netto” del Gruppo risulta essere negativo e pari ad Euro 404.996 all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

Le *altre riserve*, pari ad Euro 99.090, sono costituite dalla *riserva versamenti in conto capitale*.

In data 4 novembre 2022, l’Assemblea, in seduta straordinaria, ha deliberato un aumento di capitale sociale a pagamento, in via inscindibile, per complessivi nominali Euro 300.000, mediante emissione di n. 300.000 Azioni Ordinarie, del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna, offerto in opzione all’unico azionista, ai sensi dell'art. 2441 Codice Civile, da eseguirsi entro il 28 febbraio 2023. Tale aumento di capitale è stato interamente sottoscritto e versato, in data 15 novembre 2022.

L’Assemblea, in seduta straordinaria, in data 27 dicembre 2022, ha deliberato di aumentare il capitale sociale, a pagamento per massimi nominali Euro 450.000, mediante emissione di massime n. 450.000 Azioni Ordinarie del valore nominale di 1,00 euro ciascuna, offerto in opzione all'unico azionista, ai sensi dell'art. 2441 Codice Civile, da eseguirsi entro e non oltre il 30 gennaio 2023.

Tale aumento di capitale è stato parzialmente sottoscritto e versato, in data 28 dicembre 2022, per Euro 144.723, mediante rinuncia di un credito vantato dal socio unico nei confronti della Società. Essendo scaduti i termini per effettuare nuove sottoscrizioni, il capitale sociale, sottoscritto e versato, alla Data del Documento di Ammissione, risulta pari ad Euro 494.723.

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nella prospettiva di continuazione dell'attività. Con riferimento a quanto ultimo aspetto, si segnala che il patrimonio netto consolidato risulta essere negativo a causa della perdita complessivamente rilevata a livello di Gruppo. Si segnala, tuttavia, che i singoli patrimoni netti delle società facenti parte dell’area di consolidamento, incluso quello dell’Emittente, sono positivi e nessuna entità versa nelle condizioni di cui agli artt. 2446 e 2447 Codice Civile. Inoltre, tutte le Controllate hanno un capitale sociale integro, grazie anche alla rinuncia di crediti da parte della Controllante.

Con riferimento a questo ultimo aspetto, si segnala che il patrimonio netto consolidato relativo agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021 risulta essere negativo a causa della perdita di esercizio complessivamente rilevata a livello di Gruppo, data la fase di *start-up* della maggior parte dei Progetti Immobiliari avviati nel corso dell’esercizio stesso.

Non da ultimo, si segnala che il socio unico Enrico Arras si è formalmente impegnato, in data 18 luglio 2023, alla copertura di eventuali ulteriori perdite che dovessero manifestarsi, fino ad un massimo pari ad Euro 1.650.000, per il tramite di versamenti in conto capitale, così da garantire la sussistenza della

continuità aziendale sia a livello di bilancio individuale sia a livello di bilancio consolidato di Gruppo. Tale impegno è risolutivamente condizionato alla quotazione delle Azioni Ordinarie su EGM PRO e alla raccolta di proventi derivanti dalla sottoscrizione dell’Aumento di Capitale Offerta per un importo minimo pari a Euro 1.650.000.

Indebitamento Finanziario Netto

Di seguito si riporta il dettaglio dell’”Indebitamento Finanziario Netto” relativo al Gruppo relativo agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Indebitamento Finanziario Netto		31.12.2022	31.12.2021	Var. %
(Dati in Euro)		22 vs 21		
A.	Disponibilità liquide	49.955	7.364	578,4%
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	n/a
C.	Altre attività finanziarie correnti	-	-	n/a
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	49.955	7.364	578,4%
E.	Debito finanziario corrente	717	864	-17,0%
F.	Parte corrente dell’indebitamento non corrente	35.407	-	n/a
G.	Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	36.124	864	>1.000%
H.	Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)	(13.831)	(6.500)	112,8%
I.	Debito finanziario non corrente	264.593	-	n/a
J.	Strumenti di debito	-	-	n/a
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	18.992	-100,0%
L.	Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	264.593	18.992	>1.000%
M.	Totale Indebitamento Finanziario Netto (H) + (L)	250.762	12.492	>1.000%

L’”Indebitamento Finanziario Netto” del Gruppo risulta essere, al 2022, positivo, quindi cash-negative e pari ad Euro 250.762. Tale valore è riconducibile ad una eccedenza di debito a medio lungo termine rispetto alle disponibilità liquide.

Di seguito si riporta il dettaglio delle componenti dell’Indebitamento Finanziario Netto del Gruppo al 31 dicembre 2022:

A. *Disponibilità liquide* al 31 dicembre 2022 pari ad Euro 49.555;

F. Parte corrente dell’indebitamento non corrente per Euro 35.407, riferito principalmente alla quota scadente entro l’esercizio successivo del finanziamento in essere, sottoscritto dalla società Il Maestrale;

I. *Debito finanziario non corrente*, pari ad Euro 264.593, riferiti al mutuo chirografario concesso in data 24 marzo 2022 da Banca Progetto S.p.A. e Fidimed Società Cooperativa per Azioni alla società Il Maestrale S.r.l., per un importo totale pari ad Euro 300.000. Il mutuo avrà durata complessiva di 72 mesi, di cui 12 in preammortamento, con scadenza fino al 5 aprile 2028.

Rendiconto finanziario consolidato

Si riporta di seguito il dettaglio del rendiconto finanziario del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021 predisposto secondo il metodo indiretto.

Rendiconto Finanziario (Metodo Indiretto)	31.12.2022	31.12.2021
(Dati in Euro)		

A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa			
	Utile (perdita) dell'esercizio	(962.024)	(122.569)
	Imposte sul reddito	(5)	1.934
	Interessi passivi/(attivi)	32.668	(17.775)
1)	Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(929.361)	(138.410)
	<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
	Accantonamenti ai fondi	3.275	–
	Ammortamenti delle immobilizzazioni	26.558	3.706
	Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	2.173	
	Totale rett. per el. non mon. che non hanno avuto contropartita nel capitale circ. netto	32.006	3.706
2)	Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(897.355)	(134.704)
	<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
	Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(1.520.552)	(362.687)
	Decremento/(Incremento) dei crediti commerciali	(268.420)	(48.522)
	Incremento/(Decremento) dei debiti commerciali	54.717	310.370
	Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti netti	13.217	(8.385)
	Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	2.386.498	183.700
	Totale variazioni del capitale circolante netto	665.460	74.476
3)	Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(231.895)	(60.228)
	<i>Altre rettifiche</i>		
	Interessi incassati/(pagati)	(42.496)	8.991
	(Imposte sul reddito pagate)	(4.993)	(1.847)
	Totale altre rettifiche	(47.489)	7.144
A) Flusso finanziario dell'attività operativa		(279.384)	(53.084)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento			
	<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
	(Investimenti)	(22.331)	–
	Disinvestimenti		
	<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
	(Investimenti)	(242.866)	(11.667)
	Disinvestimenti		
	<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
	(Investimenti)	(6.000)	–
	Disinvestimenti		
	Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	(6.681)	–
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		(277.878)	(11.667)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento			
	<i>Mezzi di terzi</i>		
	Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(147)	839
	Accensione finanziamenti	300.000	10.400
	Mezzi propri	300.000	60.750
	Aumento di capitale a pagamento	300.000	60.750

C) Flusso finanziario dell'attività di finanziamento				599.853	71.989
Incremento (A ± B ± C)	(decremento)	delle	disponibilità	liquide	42.591
					7.238
Disponibilità liquide a inizio esercizio				7.364	126
Disponibilità liquide a fine esercizio				49.955	7.364

Al 31 dicembre 2022 il “Flusso finanziario dell’attività operativa (A)” è negativo per Euro 279.384, ed evidenzia un decremento di Euro 226.300 rispetto al 31 dicembre 2021. Ad impattare su tale flusso è soprattutto la variazione delle rimanenze per lavori in corso (Euro 1.520.552) e, in generale, le variazioni intervenute nelle voci dell’attivo circolante (Euro 2.386.498) già discusse nel presente Capitolo.

Il “Flusso finanziario dell’attività di investimento (B)” al 31 dicembre 2022 è negativo e pari ad Euro 277.878. Gli investimenti effettuati, in tale periodo, riguardano prevalentemente le “Immobilizzazioni immateriali” per Euro 242.866.

Al 31 dicembre 2022, il “Flusso finanziario dell’attività di finanziamento (C)” è positivo e pari a Euro 599.853. Questo è riconducibile principalmente all’aumento di capitale a pagamento per Euro 300.000 e alla voce “Mezzi di terzi” pari ad Euro 299.853 relativi al finanziamento bancario sottoscritto da Il Maestrale S.r.l. nel corso dell’esercizio.

3.3.1 Dati economici selezionati dell’Emittente relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Di seguito sono forniti i principali dati economici riclassificati dall’Emittente relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Conto Economico (Dati in Euro)	31.12.2022	% (*)	31.12.2021	% (*)	Var. % 22 vs 21
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	605.220	81,4%	70.984	98,3%	752,6%
Variazione delle rimanenze prod.in corso di lav., semilav. e finiti	101.911	13,7%	(2.791)	-3,9%	<-1.000%
Altri ricavi e proventi	36.050	4,9%	4.000	5,5%	801,2%
Valore della Produzione	743.182	100,0%	72.193	100,0%	929,4%
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(125.532)	-16,9%	–	0,0%	n/a
Costi per servizi	(704.028)	-94,7%	(150.906)	-209,0%	366,5%
Costi per godimento di beni di terzi	(32.058)	-4,3%	(3.091)	-4,3%	937,1%
Costi per il personale	(60.799)	-8,2%	–	0,0%	n/a
Oneri diversi di gestione	(60.022)	-8,1%	(2.644)	-3,7%	>1.000%
EBITDA*	(239.257)	-32,2%	(84.448)	-117,0%	183,3%
Ammortamenti e Svalutazioni	(23.148)	-3,1%	(2.837)	-3,9%	716,0%
EBIT**	(262.405)	-35,3%	(87.285)	-120,9%	200,6%
Risultato finanziario	(245)	0,0%	(8)	0,0%	>1.000%
EBT	(262.650)	-35,3%	(87.293)	-120,9%	200,9%
Imposte correnti	–	0,0%	–	0,0%	n/a
Risultato d'esercizio	(262.650)	-35,3%	(87.293)	-120,9%	200,9%

(*) Incidenza percentuale rispetto al “Valore della Produzione”.

(**) EBITDA indica il risultato della gestione operativa prima delle imposte sul reddito, dei proventi e oneri finanziari, degli ammortamenti delle immobilizzazioni, della svalutazione dei crediti e degli accantonamenti a fondi rischi e oneri. L’EBITDA non è identificato come misura contabile nell’ambito dei Principi Contabili Italiani e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell’andamento dei risultati operativi della Società. Poiché la composizione dell’EBITDA non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dalla Società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e quindi non risultare con esse comparabile.

(***) EBIT indica il risultato prima delle imposte sul reddito e dei proventi e oneri finanziari. L’EBIT pertanto rappresenta il risultato della gestione operativa prima della remunerazione del capitale sia di terzi sia proprio. L’EBIT non è identificato come misura contabile nell’ambito dei Principi Contabili

Italiani e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi della Società. Poiché la composizione dell'EBIT non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dalla Società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e quindi non risultare con esse comparabile.

Descrizione delle principali voci del conto economico

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Si riporta di seguito il dettaglio della voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" dell'Emittente relativa agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Prestazioni di servizi	605.220	100,0%	70.984	100,0%	752,6%
Totale	605.220	100,0%	70.984	100,0%	752,6%

All'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, i "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" risultano essere pari ad Euro 605.220, in aumento di Euro 534.236 rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (Euro 70.984). Gli stessi risultano costituiti principalmente dai compensi maturati dall'Emittente a seguito delle attività tecniche, amministrative e commerciali effettuate a favore dei Veicoli Operativi e connesse ai Progetti Immobiliari. Nello specifico, l'incremento deriva dall'impatto della costituzione di n. 9 Veicoli Operativi nel corso dell'esercizio.

La variazione delle rimanenze per prodotti in corso di lavorazione, pari a Euro 101.911 al 31 dicembre 2022 (negativa per Euro 2.791 al 31 dicembre 2021) è relativa all'avvio del Progetto Immobiliare "Emerald A.G", iniziativa sviluppata direttamente dall'Emittente e non per il tramite di un veicolo, che ha generato l'iscrizione delle rimanenze correlate ai costi per l'avvio del progetto stesso.

Altri ricavi e proventi

Si riporta di seguito il dettaglio della voce "Altri ricavi e proventi" dell'Emittente relativa agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Altri ricavi e proventi (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Sopravv.attive da gestione ordin.impon.	11.012	30,5%	–	0,0%	n/a
Contributi c/impianti non imponibili	7.085	19,7%	–	0,0%	n/a
Arrotondamenti attivi diversi	5	0,0%	–	0,0%	>1.000%
Contributi c/eserc.credito d'imp.COVID	–	0,0%	4.000	100,0%	-100,0%
Altri ricavi e proventi imponibili	17.948	49,8%	–	0,0%	n/a
Totale	36.050	100,0%	4.000	100,0%	801,2%

Gli altri ricavi e proventi, pari a Euro 36.050 al 31 dicembre 2022 risultano essere in aumento per Euro 32.050 rispetto al 31 dicembre 2021 (Euro 4.000).

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

Si riporta di seguito il dettaglio della voce "Costi per materie prime, sussidiarie, di consumi e merci" dell'Emittente relativa agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Acquisti per la rivendita	115.550	92,0%	–	–	n/a
Acquisti materiali di consumo	9.982	8,0%	–	–	n/a
Totale	125.532	100,0%	–	–	n/a

I “Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci” sostenuti dall’Emittente risultano essere pari ad Euro 125.532 al 31 dicembre 2022. Gli stessi sono composti da *Acquisti per la rivendita* per Euro 115.550 afferenti all’acquisto del terreno utile allo sviluppo del progetto “*Emerald*” in capo all’Emittente e *Acquisti materiali di consumo* per Euro 9.982 relativi prevalentemente a materiale pubblicitario e beni strumentali di importo unitario inferiore ad Euro 516,46.

Costi per servizi

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Costi per servizi” dell’Emittente relativa agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Costi per servizi (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Consulenze	368.747	52,4%	70.125	46,5%	425,8%
<i>Servizi e consulenze tecniche</i>	110.102	15,6%	5.932	3,9%	>1.000%
<i>Consulenze legali</i>	29.566	4,2%	2.725	1,8%	985,2%
<i>Consulenze amministrative e fiscali</i>	18.353	2,6%	56.219	37,3%	-67,4%
<i>Consulenze marketing e pubblicitarie</i>	15.300	2,2%	–	0,0%	n/a
<i>Altre consulenze</i>	195.427	27,8%	5.250	3,5%	>1.000%
Servizi per la produzione	136.802	19,4%	37.007	24,5%	269,7%
Pubblicità e fiere	74.577	10,6%	5.886	3,9%	>1.000%
Spese amministrative	34.536	4,9%	8.387	5,6%	311,8%
Compensi amministratori e contributi	18.503	2,6%	–	0,0%	n/a
Compensi revisori	22.100	3,1%	6.000	4,0%	268,3%
Spese trasferta, vitto e alloggio	15.667	2,2%	267	0,2%	>1.000%
Provvigioni e altre prestazioni commerciali	11.176	1,6%	4.000	2,7%	179,4%
Compenso sindaci	8.984	1,3%	17.103	11,3%	-47,5%
Commissioni e spese bancarie	5.959	0,8%	1.972	1,3%	202,2%
Altri costi personale dipendente	2.460	0,3%	160	0,1%	>1.000%
Utenze	1.986	0,3%	–	0,0%	n/a
Assicurazioni	1.564	0,2%	–	0,0%	n/a
Manutenzioni	968	0,1%	–	0,0%	n/a
Totale	704.028	100,0%	150.906	100,0%	366,5%

I “Costi per servizi” dell’Emittente nel 2022 registrano un incremento di Euro 553.122 rispetto all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, passando da Euro 150.906 al 31 dicembre 2021 ad Euro 704.028 al 31 dicembre 2022. Gli stessi sono principalmente composti da Consulenze e da Servizi per la produzione. Le *Consulenze* si riferiscono in gran parte a servizi forniti da società terze e riguardano lo sviluppo tecnico, legale, commerciale e amministrativo dell’Emittente. I “*Servizi per la produzione*” afferiscono a servizi di sviluppo e crescita dei progetti sostenuti dall’Emittente riguardanti il proprio *core business*.

Le “*Provvigioni e altre prestazioni commerciali*” afferiscono ai compensi base (pari all’1 o al 2% dell’effettivo prezzo di compravendita delle unità immobiliari) spettanti ai mediatori, su ciascuna vendita da essi procurata, le quali matureranno e verranno pagate entro 15 giorni dalla data effettiva di sottoscrizione dei preliminari di compravendita stessi.

I compensi all’amministratore unico, pari ad Euro 15.000 oltre agli oneri previsti per legge, sono contabilizzati sulla base del verbale dell’Assemblea ordinaria del 15 settembre 2022.

Costi per godimento di beni di terzi

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Costi per godimento di beni di terzi” dell’Emittente relativa agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Costi per godimento di beni di terzi	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. %
---	-------------------	----------	-------------------	----------	---------------

(Dati in Euro)	22 vs 21				
Canoni locazione immobili	28.096	87,6%	–	0,0%	n/a
Licenze uso software	3.962	12,4%	3.091	100,0%	28,2%
Totale	32.058	100,0%	3.091	100,0%	937,1%

I “Costi per godimento di beni di terzi” dell’Emittente registrano un incremento di Euro 28.967 dall’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, passando da Euro 3.091 al 31 dicembre 2021 ad Euro 32.058 al 31 dicembre 2022. Gli stessi afferiscono a “Canoni locazione immobili” per Euro 28.096 e “Licenze uso software” per Euro 3.962. In particolare, tra gli immobili detenuti in locazione, si segnalano gli showroom siti a Milano e Badesi (Cagliari).

Costi per il personale

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Costi per il personale” dell’Emittente relativa agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Costi per il personale (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Salari e stipendi	47.070	77,4%	–	–	–
Oneri sociali	10.343	17,0%	–	–	–
Trattamento di fine rapporto	3.385	5,6%	–	–	–
Totale	60.799	100,0%	-	-	-

Al 31 dicembre 2022 i “Costi per il personale” sostenuti dall’Emittente risultano essere pari ad Euro 60.799 e afferiscono a “Salari e stipendi” per Euro 47.070, a “Oneri sociali” per Euro 10.343 relativi a “Contributi INPS e Contributi previdenziali e assistenziali” e a “Trattamento di fine rapporto” per Euro 3.385. Nell’esercizio 2021, l’Emittente non sosteneva “Costi per il personale”, non detenendo personale dipendente.

Oneri diversi di gestione

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Oneri diversi di gestione” dell’Emittente relativa agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Oneri diversi di gestione (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Sopravvenienze passive	41.909	69,8%	1.517	57,4%	>1.000%
Abbonamenti, libri e pubblicazioni	13.917	23,2%	199	7,5%	>1.000%
Imposte e tasse	1.794	3,0%	728	27,5%	146,5%
Sanzioni	218	0,4%	200	7,6%	8,9%
Altri oneri diversi	2.185	3,6%	–	0,0%	n/a
Totale	60.022	100,0%	2.644	100,0%	>1.000%

Gli “Oneri diversi di gestione” dell’Emittente registrano un incremento di Euro 57.379 dall’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, passando da Euro 2.644 al 31 dicembre 2021 ad Euro 60.022 al 31 dicembre 2022. Gli stessi afferiscono principalmente a “Sopravvenienze passive” per Euro 41.909, ad “Abbonamenti, libri e pubblicazioni” per Euro 13.917, relativi in gran parte ad abbonamenti a vari service editoriali e a concessionari di pubblicità, a “Imposte e tasse” per Euro 1.794 e ad “Altri oneri diversi” per Euro 2.185.

Ammortamenti

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Ammortamenti” dell’Emittente relativa agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Ammortamenti (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Altre immobilizzazioni materiali	1.899	8,2%	–	0,0%	n/a
Macchine d'ufficio elettroniche	1.240	5,4%	–	0,0%	n/a
Mobili e arredi	501	2,2%	–	0,0%	n/a
Telefonia mobile	158	0,7%	–	0,0%	n/a
Ammortamenti Imm. Materiali	1.899	8,2%	–	0,0%	n/a
Costi di impianto e ampliamento	2.335	10,1%	1.372	48,4%	70,2%
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere di ingegno	15.634	67,5%	1.465	51,6%	967,3%
Altre Imm. Immateriali	3.279	14,2%	–	0,0%	n/a
Ammortamenti Imm. Immateriali	21.249	91,8%	2.837	100,0%	649,1%
Totale	23.148	100,0%	2.837	100,0%	716,0%

Gli “Ammortamenti” dell’Emittente registrano un incremento di Euro 20.311 dall’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, passando da Euro 2.837 al 31 dicembre 2021 ad Euro 23.148 al 31 dicembre 2022. Gli stessi afferiscono principalmente ad ammortamenti per Immobilizzazioni Immateriali per Euro 21.149, relativi a “Costi di impianto e ampliamento” per Euro 2.335, afferenti in gran parte a spese societarie, “Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere di ingegno” per Euro 15.364 legati all’acquisto di software applicativo CRM e realizzazione sito web e “Altre Immobilizzazioni Immateriali” per Euro 3.279 costituite da migliorie relative alla ristrutturazione dello *showroom* di Milano, detenuto tramite un contratto di locazione immobiliare. Gli ammortamenti per “Immobilizzazioni Materiali” afferiscono alle “Altre immobilizzazioni materiali”, costituite da mobili e arredi, macchine elettroniche d’ufficio e impianti telefonici.

Risultato finanziario

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Risultato finanziario” dell’Emittente relativa agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Risultato finanziario (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Interessi attivi	1	100,0%	0	100,0%	316,7%
Proventi finanziari	1	100,0%	0	100,0%	316,7%
Interessi passivi	(239)	97,4%	(8)	100,0%	>1.000%
Utili e perdite su cambi	(6)	2,6%	–	0,0%	n/a
Oneri finanziari	(246)	100,0%	(8)	100,0%	>1.000%
Totale	(245)	99,8%	(8)	100,0%	>1.000%

Il “Risultato finanziario” dell’Emittente è negativo e pari ad Euro 245 all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 (Euro 8 al 31 dicembre 2021), afferente principalmente ad interessi passivi commerciali.

3.3.2 Dati patrimoniali e finanziari selezionati dall’Emittente relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Di seguito si riporta lo schema riclassificato per fonti e impieghi dello stato patrimoniale dell’Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Stato Patrimoniale (Dati in Euro)	31.12.2022	% (*)	31.12.2021	% (*)	Var. % 22 vs 21
Immobilizzazioni immateriali	218.880	94,7%	9.975	-215,2%	>1.000%
Immobilizzazioni materiali	20.432	8,8%	–	0,0%	n/a
Immobilizzazioni finanziarie	604.331	261,4%	17.000	-366,8%	>1.000%

Capitale Immobilizzato*	843.643	364,9%	26.975	-582,1%	>1.000%
Rimanenze	137.241	59,4%	35.329	-762,3%	288,5%
Crediti commerciali	713	0,3%	–	0,0%	n/a
Debiti commerciali	(283.017)	-122,4%	(112.482)	>1.000%	151,6%
Capitale Circolante Commerciale	(145.063)	-62,7%	(77.153)	>1.000%	88,0%
Caparre e anticipi a fornitori	746.563	322,9%	–	0,0%	n/a
Altre attività correnti	602.849	260,8%	95.866	<-1.000%	528,8%
Caparre e anticipi da clienti	(270.000)	-116,8%	–	0,0%	n/a
Altre passività correnti	(1.673.752)	-724,0%	(69.442)	>1.000%	>1.000%
Crediti e debiti tributari netti	150.865	65,3%	18.632	-402,0%	709,7%
Ratei e risconti netti	(8.881)	-3,8%	487	-10,5%	<-1.000%
Capitale Circolante Netto**	(597.417)	-258,4%	(31.609)	682,1%	>1.000%
Fondi per rischi ed oneri	–	0,0%	–	0,0%	n/a
Fondo TFR	(15.038)	-6,5%	–	0,0%	n/a
Capitale Investito Netto***	231.188	100,0%	(4.634)	100,0%	<-1.000%
Debiti verso banche	204	0,1%	521	-11,2%	-60,7%
Debiti verso soci per finanziamenti	–	0,0%	18.992	-409,8%	-100,0%
Altri debiti finanziari	–	0,0%	5.250	-113,3%	-100,0%
Crediti finanziari correnti	(82.000)	-35,5%	(5.150)	111,1%	>1.000%
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(18.182)	-7,9%	(4.345)	93,7%	318,5%
Indebitamento Finanziario Netto****	(99.978)	-43,2%	15.268	-329,4%	-754,8%
Capitale sociale	494.723	214,0%	50.000	<-1.000%	889,4%
Altre riserve	99.090	42,9%	17.391	-375,3%	469,8%
Utile (perdita) portata a nuovo	–	0,0%	–	0,0%	n/a
Utile (perdita d'esercizio)	(262.650)	-113,6%	(87.293)	>1.000%	200,9%
Patrimonio Netto (Mezzi propri)	331.166	143,2%	(19.903)	429,4%	<-1.000%
Totale Fonti	231.188	100,0%	(4.635)	100,0%	<-1.000%

(*) Incidenza percentuale sulla voce "Totale Fonti".

(**) Il "Capitale Immobilizzato" è calcolato come la sommatoria delle immobilizzazioni materiali, immateriali, dell'avviamento e delle altre attività non correnti.

(***) Il "Capitale Circolante Netto" è calcolato come la sommatoria delle rimanenze, dei crediti commerciali, dei debiti commerciali, delle altre attività correnti, delle altre passività correnti, dei crediti e debiti tributari e dei ratei e risconti netti. Il "Capitale Circolante Netto" non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dalla Società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e, pertanto, il saldo ottenuto dalla Società potrebbe non essere comparabile con quello determinato da queste ultime.

(****) Il "Capitale Investito Netto" è calcolato come la sommatoria di "Capitale Immobilizzato", "Capitale Circolante Netto" e "Passività non correnti" (che includono Fondi rischi e oneri, al cui interno è presente anche la fiscalità differita e anticipata, e Fondo TFR). Il "Capitale investito netto" non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dalla Società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e, pertanto, il saldo ottenuto dalla Società potrebbe non essere comparabile con quello determinato da queste ultime.

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

Capitale immobilizzato

Si riporta di seguito il dettaglio del "Capitale immobilizzato" dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Capitale Immobilizzato (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Immobilizzazioni immateriali	218.880	25,9%	9.975	37,0%	>1.000%

Immobilizzazioni materiali	20.432	2,4%	–	0,0%	n/a
Immobilizzazioni finanziarie	604.331	71,6%	17.000	63,0%	>1.000%
Totale	843.643	100,0%	26.975	100,0%	>1.000%

Il “Capitale immobilizzato” dell’Emittente, nei due esercizi considerati, risulta essere in forte crescita passando da Euro 26.975 nell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 ad Euro 843.643 nell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

Immobilizzazioni immateriali

Si riporta di seguito il dettaglio delle “Immobilizzazioni immateriali” dell’Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Immobilizzazioni immateriali (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Costi di impianto e di ampliamento	6.596	3,0%	4.116	41,3%	60,3%
Dir.brev.industr.e utilizz.opere ingegno	61.073	27,9%	5.859	58,7%	942,3%
Immobilizzazioni imm. in corso e acconti	135.200	61,8%	–	0,0%	n/a
Altre immobilizzazioni immateriali	16.011	7,3%	–	0,0%	n/a
Totale	218.880	100,0%	9.975	100,0%	>1.000%

Le “Immobilizzazioni immateriali” dell’Emittente risultano essere pari ad Euro 218.880 all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, registrando un incremento di Euro 208.905 rispetto all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (Euro 9.975). L’incremento è stato determinato, in particolare, dall’effetto combinato delle seguenti voci:

La voce “Diritti di brevetto e di utilizzazione delle opere dell’ingegno” accoglie i costi sostenuti per l’acquisto di software applicativo CRM e realizzazione sito web e di incremento nell’esercizio di Euro 70.848; la variazione in diminuzione è dovuta esclusivamente agli ammortamenti di periodo per Euro 15.634. Il valore netto contabile di tale voce ammonta, dunque, a Euro 61.073 alla data di chiusura dell’esercizio.

Le “Altre immobilizzazioni immateriali” sono rappresentate dalle spese di ristrutturazione dello *showroom* di Milano, detenuto tramite un contratto di locazione immobiliare. Tale voce vede un incremento pari a Euro 19.290 nell’esercizio. L’ammortamento è avvenuto in funzione della minore tra la vita utile del bene sottostante e la durata del contratto di locazione che, per le attività immateriali in essere, è pari a 12 anni (durata contrattuale) e per l’esercizio 2022 è stato pari a Euro 3.279. Il valore netto contabile di tale voce ammonta, dunque, a Euro 16.011 alla data di chiusura dell’esercizio.

Le “Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti” accolgono i costi sostenuti fino alla data di chiusura del presente bilancio relativi alla valutazione attualmente in corso di un processo di raccolta di ulteriori risorse finanziarie, anche tramite l’accesso al mercato dei capitali. Nell’esercizio in corso sono stati capitalizzati costi per Euro 135.200. Si precisa che tale voce non è stata assoggettata ad ammortamento nell’esercizio essendo il processo ancora in corso alla data del 31 dicembre 2022.

La voce “Costi di impianto e ampliamento” accoglie prevalentemente le spese sostenute per la costituzione della Società, gli incrementi dell’esercizio ammontano a Euro 4.816 e l’ammortamento è stato contabilizzato per Euro 2.335; ne deriva un valore netto contabile al 31 dicembre 2022 pari a Euro 6.596.

Immobilizzazioni materiali

Si riporta di seguito il dettaglio delle “Immobilizzazioni materiali” dell’Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021:

Immobilizzazioni materiali (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Altre immobilizzazioni materiali	20.432	100,0%	-	-	n/a
Totale	20.432	100,0%	-	-	n/a

Le “Immobilizzazioni materiali” dell’Emittente risultano essere pari ad Euro 20.432 all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, registrando un incremento di pari importo rispetto all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021. L’incremento è stato determinato, dall’incremento nella voce “Altre immobilizzazioni materiali” per effetto di acquisti effettuati nell’esercizio relativamente a mobili e arredi, macchine elettroniche d’ufficio e impianti telefonici. L’ammortamento registrato nell’esercizio è stato pari a Euro 1.899 e il valore netto contabile derivante risulta pari a Euro 20.432.

Immobilizzazioni finanziarie

Si riporta di seguito il dettaglio delle “Immobilizzazioni finanziarie” dell’Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Immobilizzazioni finanziarie (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Partecipazioni in imprese controllate	598.331	99,0%	17.000	100,0%	>1.000%
<i>Il Maestrale S.r.l.</i>	88.000	14,6%	10.000	58,8%	780%
<i>View S.r.l.</i>	86.000	14,2%	-	0,0%	n/a
<i>Ristrutturazione veloce S.r.l.</i>	83.178	13,8%	7.000	41,2%	>1.000%
<i>Badesi Mare S.r.l.</i>	76.000	12,6%	-	0,0%	n/a
<i>Villini del Poetto S.r.l.</i>	71.000	11,7%	-	0,0%	n/a
<i>White Pearl S.r.l.</i>	60.000	9,9%	-	0,0%	n/a
<i>Villa The Wave S.r.l.</i>	46.000	7,6%	-	0,0%	n/a
<i>Sunrise Cannigione S.r.l.</i>	43.000	7,1%	-	0,0%	n/a
<i>Diamonds S.r.l.</i>	21.000	3,5%	-	0,0%	n/a
<i>Palazzo Gaudina S.r.l.</i>	12.077	2,0%	-	0,0%	n/a
<i>Seaside S.r.l.</i>	12.077	2,0%	-	0,0%	n/a
Crediti immobilizzati verso altri	6.000	1,0%	-	0,0%	n/a
Totale	604.331	100,0%	17.000	100,0%	>1.000%

Le “Immobilizzazioni finanziarie” risultano essere pari ad Euro 604.331 all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, registrando un incremento di Euro 587.331 rispetto all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (Euro 17.000). Le stesse sono principalmente composte da partecipazioni in imprese controllate per un valore pari ad Euro 598.331.

Tutte le società sono controllate al 100%. In data 6 dicembre 2022 è stato acquistato il residuo 30% della partecipazione in Ristrutturazione Veloce S.r.l. al prezzo di acquisto di Euro 3.000 (in precedenza, controllata al 70%).

Tali società rappresentano i veicoli mediante il quale l’Emittente effettua i Progetti Immobiliari. Nel dettaglio, nel corso dell’esercizio 2022 sono stati costituiti 9 nuovi Veicoli Operativi:

- Badesi Mare S.r.l.;
- Diamonds S.r.l.;

- Palazzo Gaudina S.r.l.;
- Seaside S.r.l.;
- Sunrise Cannigione S.r.l.;
- View S.r.l.;
- Villa The Wave S.r.l.;
- Villini del Poetto S.r.l.;
- White Pearl S.r.l..

Tutte le società hanno per oggetto sociale prevalente la realizzazione, ristrutturazione, l'acquisto e la vendita di edifici in genere, per uso residenziale, direzionale e commerciale, di stabilimenti industriali, di alberghi, di motel, di villaggi e centri vacanze e comunque di qualsiasi tipo di costruzione (civile, industriale, agricola, marittima, militare), nessuna esclusa od eccettuata, sia per conto proprio che di terzi, sia in economia che in appalto pubblico o privato.

Si precisa che il valore delle partecipazioni sopra elencate è stato incrementato dalla rinuncia parziale del socio unico, ossia l'Emittente, a crediti vantati nei confronti dei Veicoli Operativi per permettere la copertura delle perdite subite nel corso dell'esercizio 2022 e la conseguente ricapitalizzazione delle stesse, al fine di garantire un patrimonio netto positivo.

Si rileva, altresì, che tutte le partecipazioni sono iscritte ad un valore superiore rispetto alla relativa frazione di patrimonio netto delle singole Controllate, principalmente a causa della perdita realizzata nel corso del corrente esercizio. Tuttavia, la *management*, anche con il supporto di stime economico-finanziarie inerenti i Progetti Immobiliari in capo alle società Controllate, non ha ritenuto opportuno procedere con la svalutazione delle partecipazioni per adeguare il valore di bilancio al valore del patrimonio netto della singola partecipata in quanto tali perdite sono da considerarsi di natura sostanzialmente temporanea. Infatti, la maggior parte dei Veicoli Operativi è ancora in fase embrionale e per alcuni gli sviluppi immobiliari sono appena partiti. L'assenza di ricavi e la valorizzazione al costo delle commesse pluriennali con il metodo della commessa completata, infatti, fa sì che l'intera marginalità sia rilevata solo nell'esercizio in cui avverrà la vendita mentre i costi non di produzione genereranno, negli esercizi antecedente il realizzo, l'emersione di perdite che, come descritto, non hanno carattere duraturo.

I "Crediti immobilizzati verso altri", pari a Euro 6.000 al 31 dicembre 2022, sono interamente costituiti da una polizza di capitalizzazione.

Capitale Circolante commerciale

Si riporta di seguito il dettaglio del "Capitale Circolante commerciale" per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Capitale Circolante commerciale (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Rimanenze	137.241	-94,6%	35.329	-45,8%	288,5%
Crediti commerciali	713	-0,5%	–	0,0%	n/a
Debiti commerciali	(283.017)	195,1%	(112.482)	145,8%	151,6%
Totale	(145.063)	100,0%	(77.153)	100,0%	88,0%

Il “Capitale circolante commerciale” dell’Emittente risulta essere negativo e pari ad Euro 145.063 all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 (Euro 77.153 al 31 dicembre 2021). Le voci maggiormente significative al 31 dicembre 2022 risultano essere:

- “Debiti commerciali” per Euro 283.017 al 31 dicembre 2022, i quali afferiscono principalmente a debiti verso fornitori terzi;
- “Rimanenze” per Euro 137.241 al 31 dicembre 2022, le quali afferiscono principalmente alla valorizzazione delle commesse inerenti il Progetto Immobiliare “Emerald A.G.” in corso di esecuzione e non ancora ultimate alla data di chiusura dell’esercizio.

Rimanenze

Le “Rimanenze” dell’Emittente, all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, risultano essere pari ad Euro 137.241 registrando un incremento di Euro 101.912 rispetto a quelle registrate all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021. Le stesse afferiscono principalmente alla valorizzazione delle commesse inerenti il Progetto Immobiliare “Emerald A.G.” in corso di esecuzione e non ancora ultimate alla data di chiusura dell’esercizio.

Crediti commerciali

I “Crediti commerciali” dell’Emittente risultano essere pari ad Euro 713 all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, e sono composti da fatture da emettere verso clienti terzi. Al 31 dicembre 2022, e negli esercizi precedenti, non risulta stanziato alcun fondo di svalutazione per crediti.

Debiti commerciali

Si riporta di seguito il dettaglio dei “Debiti commerciali” dell’Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Debiti commerciali (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Fornitori terzi Italia	222.573	78,6%	73.788	65,6%	201,6%
Fatture da ricevere da fornitori terzi	60.443	21,4%	38.694	34,4%	56,2%
Totale	283.017	100,0%	112.482	100,0%	151,6%

I “Debiti commerciali” dell’Emittente risultano essere pari ad Euro 283.017 all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, registrando un incremento di Euro 170.535 rispetto al dato registrato all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (Euro 112.482). Gli stessi sono composti da fatture da ricevere da fornitori per Euro 60.443 attinenti principalmente a servizi di consulenza legale e contabile e da fatture *ricevute da fornitori terzi riferiti* in gran parte alla società e advisor finanziario dell’Emittente, ad un’agenzia di comunicazione e ad una società specializzata nella comunicazione corporate e finanziaria.

Capitale Circolante netto

Si riporta di seguito il dettaglio del “Capitale Circolante Netto” per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Capitale Circolante Netto (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Capitale Circolante Commerciale	(145.063)	24,3%	(77.153)	244,1%	88,0%
Caparre e anticipi a fornitori	746.563	125,0%	–	0,0%	n/a
Altre attività correnti	602.849	-100,9%	95.866	303,3%	528,1%

Caparre e anticipi da clienti	(270.000)	45,2%	–	0,0%	n/a
Altre passività correnti	(1.673.752)	280,2%	(69.442)	219,7%	>1.000%
Crediti e debiti tributari netti	150.865	25,3%	18.632	-58,9%	709,7%
Ratei e risconti netti	(8.881)	1,5%	487	-1,5%	<-1.000%
Capitale Circolante Netto	(597.417)	100,0%	(31.609)	100,0%	>1.000%

Il “Capitale circolante netto” dell’Emittente risulta essere negativo e pari ad Euro 597.417 all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, in ulteriore miglioramento rispetto al 31 dicembre 2021 (Euro 31.609). Le voci maggiormente significative al 31 dicembre 2022 risultano essere, tra le altre:

- “Altre passività correnti” per Euro 1.673.752 (Euro 69.442 al 31 dicembre 2021), le quali afferiscono per Euro 1.630.882 a Debiti verso imprese controllate;
- “Altre attività correnti” per Euro 602.849, le quali afferiscono per Euro 468.179 a crediti verso le imprese controllate;
- “Crediti e debiti tributari” per Euro 150.865, i quali afferiscono principalmente a crediti IVA.

Di seguito si riporta il commento alle principali voci costituenti il “Capitale circolante netto”.

Caparre e anticipi a fornitori

Si riporta di seguito il dettaglio delle “Caparre e anticipi a fornitori” dell’Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Caparre e anticipi a fornitori (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Caparre per acquisto terreni	735.773	98,6%	–	–	n/a
Anticipi a fornitori	10.790	1,4%	–	–	n/a
Totale	746.563	100,0%	–	–	n/a

La voce “Caparre e anticipi a fornitori” risulta essere pari ad Euro 746.563 al 31 dicembre 2022. Essa afferisce principalmente a crediti per caparre confirmatorie vantati a seguito della firma di contratti preliminari e di opzione per acquisto dei terreni destinati allo sviluppo immobiliare dei progetti in corso.

Altre attività correnti

Si riporta di seguito il dettaglio delle “Altre attività correnti” dell’Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Altre attività correnti (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Crediti verso controllate	468.179	77,7%	7.094	7,4%	>1.000%
View S.r.l.	107.543	17,8%	–	0,0%	n/a
White Pearl S.r.l.	72.163	12,0%	–	0,0%	n/a
Sunrise Cannigione S.r.l.	68.506	11,4%	–	0,0%	n/a
Villini del Poetto S.r.l.	62.982	10,4%	–	0,0%	n/a
Badesi Mare S.r.l.	55.608	9,2%	–	0,0%	n/a
Villa the Wave S.r.l.	48.656	8,1%	–	0,0%	n/a
Il Maestrale S.r.l.	34.881	5,8%	6.427	6,7%	442,7%
Diamonds S.r.l.	17.840	3,0%	–	0,0%	n/a
Ristrutturazione Veloce S.r.l.	–	0,0%	667	0,7%	-100,0%
Anticipi a fornitori	114.830	19,0%	85.743	89,3%	33,9%
Depositi cauzionali	10.275	1,7%	3.029	3,3%	226,2%
Altri crediti	9.566	1,6%	–	0,0%	n/a
Totale	602.849	100,0%	95.866	100,0%	528,1%

Le “Altre attività correnti” dell’Emittente risultano essere pari ad Euro 602.849 all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, registrando un incremento pari a Euro 506.983 rispetto al valore registrato nell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (Euro 95.866). Le stesse sono principalmente composte da “Crediti verso controllate” per un valore pari ad Euro 468.179.

Nello specifico, tali crediti verso controllate sono costituiti dai compensi maturati dalla controllante a seguito di attività tecniche, amministrative e commerciali effettuate a favore dei Veicoli Operativi connesse ai Progetti Immobiliari, così come definito dai *Contratti di Service* sottoscritti tra l’Emittente e i Veicoli Operativi in base ai quali l’Emittente si impegna a fornire, con servizi continuativi, tutte le attività necessarie per la pianificazione, l’assistenza all’attività di progettazione, il coordinamento e la gestione dei clienti del progetto immobiliare, nonché per la gestione amministrativa del Veicolo Operativo, quali ad esempio attività di assistenza amministrativa in campo contabile, studi di fattibilità, definizione del business plan ed altre.

Gli anticipi a fornitori fanno prevalentemente riferimento a pagamenti effettuati a fornitori in chiusura dell’esercizio per i quali non era ancora stata ricevuta la relativa fattura. La conseguente fattura da ricevere è stata stanziata nel passivo nella voce D.7) “Debiti verso fornitori”.

Caparre e anticipi da clienti

Si riporta di seguito il dettaglio delle “Caparre e anticipi da clienti” dell’Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Caparre e anticipi da clienti (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Anticipi da clienti terzi	270.000	100,0%	–	–	n/a
Totale	270.000	100,0%	–	–	n/a

La voce “Caparre e anticipi da clienti” risulta essere pari ad Euro 270.000 al 31 dicembre 2022. Tale voce afferisce principalmente ad anticipi e caparre confirmatorie ottenute dai clienti seguito della firma dei preliminari per la vendita relativi al Progetto Immobiliare “Emerald A.G.” che prevede, tramite il classico processo di sviluppo, la costruzione di n. 1 Unità Abitativa di 168 Metri-quadri di superficie commerciale la cui fase di “cantieramento” risulta avviata nel primo trimestre 2023 per concludersi con la consegna entro 9 mesi di sviluppo immobiliare.

Altre passività correnti

Si riporta di seguito il dettaglio delle “Altre passività correnti” dell’Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Altre passività correnti (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Debiti verso società controllate	1.630.882	97,4%	10.000	14,4%	>1.000%
<i>Badesi Mare S.r.l.</i>	703.713	42,0%	–	0,0%	n/a
<i>Villini del Poetto S.r.l.</i>	380.000	22,7%	–	0,0%	n/a
<i>White Pearl S.r.l.</i>	198.394	11,9%	–	0,0%	n/a
<i>Diamonds S.r.l.</i>	126.350	7,5%	–	0,0%	n/a
<i>Sunrise Cannigione S.r.l.</i>	80.207	4,8%	–	0,0%	n/a
<i>View S.r.l.</i>	58.887	3,5%	–	0,0%	n/a
<i>Villa The Wave S.r.l.</i>	46.520	2,8%	–	0,0%	n/a
<i>Il Maestrone S.r.l.</i>	24.902	1,5%	10.000	14,4%	149,0%
<i>Ristrutturazione Veloce S.r.l.</i>	11.907	0,7%	–	0,0%	n/a

Depositi cauzionali ricevuti	–	0,0%	48.000	69,1%	-100,0%
Debiti verso istituti previdenza sociale	5.361	0,3%	–	0,0%	n/a
Altri debiti	37.509	2,2%	11.442	16,5%	227,8%
Totale	1.673.751	100,0%	69.442	100,0%	>1.000%

Le “Altre passività correnti” dell’Emittente risultano essere pari ad Euro 1.673.751, in netto aumento rispetto a quelle registrate all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (Euro 69.442). Le stesse sono principalmente composte da “Debiti verso imprese controllate” pari ad Euro 1.630.882, attinenti principalmente a caparre confirmatorie per la vendita di progetti di costruzione e acconti incassati dall’Emittente per conto delle società Controllate.

Gli altri debiti, pari a Euro 37.509 al 31 dicembre 2022 afferiscono per Euro 22.796 a debiti verso il personale dipendente per retribuzioni da corrispondere e differite, per Euro 8.763 a debiti verso amministratori per compensi maturati e ancora dovuti e per Euro 5.949 ad altri debiti verso terzi.

Crediti e debiti tributari netti

Si riporta di seguito il dettaglio dei “Crediti e debiti tributari netti” dell’Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Crediti e debiti tributari netti (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
IVA su acquisti	153.550	101,8%	21.643	116,2%	609,5%
Crediti d'imposta	35.424	23,5%	4.259	22,9%	731,7%
Erario c/sostituto d'imposta	85	0,1%	–	0,0%	n/a
Crediti tributari	189.060	125,3%	25.902	139,0%	629,9%
Erario c/rit.redd.lav.aut.,agenti,rappr.	(38.128)	-25,3%	(7.270)	-39,0%	424,4%
Erario c/sostituto d'imposta	(66)	0,0%	–	0,0%	n/a
Debiti tributari	(38.194)	-25,3%	(7.270)	-39,0%	425,3%
Totale	150.865	100,0%	18.632	100,0%	709,7%

I “Crediti e debiti tributari netti” risultano essere positivi e pari ad Euro 150.865 all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, registrando un incremento di Euro 132.233 rispetto a quelli registrati all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (Euro 18.632). Tale incremento è legato principalmente all’aumento dei “Crediti tributari” più che proporzionale rispetto a quella occorsa ai “Debiti tributari”, influenzati principalmente dai crediti su IVA per acquisti effettuati. La voce “Crediti d’imposta” (*Crediti d’imposta per investimenti in beni strumentali*) fa riferimento agli incentivi previsti a favore di imprese che investono in beni strumentali nuovi, materiali e immateriali, funzionali alla trasformazione tecnologica e digitale dei processi produttivi destinati a strutture produttive ubicate nel territorio dello Stato, in linea con il paradigma “Industria 4.0”.

Ratei e risconti netti

Si riporta di seguito il dettaglio dei “Ratei e risconti netti” dell’Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Ratei e risconti netti (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Risconti attivi	19.458	-219,1%	487	100,0%	>1.000%
Ratei e risconti attivi	19.458	-219,1%	487	100,0%	>1.000%
Risconti passivi	(28.339)	319,1%	–	0,0%	n/a
Ratei e risconti passivi	(28.339)	319,1%	–	0,0%	n/a
Totale	(8.881)	100,0%	487	100,0%	<-1.000%

I “Ratei e i risconti netti” dell’Emittente risultano essere negativi e pari ad Euro 8.881, rispetto a quanto registrato nell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (positivi per Euro 487). Tra i due periodi si è registrato un incremento dei risconti attivi e passivi; i primi sono relativi alla quota di costi di competenza di periodi successivi e afferiscono principalmente a pubblicità, inserzioni e affissioni, abbonamenti, libri e pubblicazioni e licenze d'uso del software non capitalizzato; i secondi afferiscono al rinvio a esercizi successivi per i contributi pubblici maturati nell’esercizio 2022 e sono relativi esclusivamente alla quota non di competenza del credito d’imposta sui beni immateriali, legato all’”Industria 4.0”.

Patrimonio netto

Si riporta di seguito il dettaglio del “Patrimonio netto” dell’Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Patrimonio Netto (Dati in Euro)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var. % 22 vs 21
Capitale sociale	494.723	149,4%	50.000	-251,2%	889,4%
Altre riserve	99.093	29,9%	17.391	-87,4%	469,8%
Utile (perdita) di esercizio	(262.650)	-79,3%	(87.293)	438,6%	200,9%
Totale	331.166	100,0%	(19.903)	100,0%	<-1.000%

Il “Patrimonio netto” dell’Emittente risulta essere positivo e pari ad Euro 331.166 all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, rispetto al dato negativo registrato nell’esercizio precedente (Euro 19.903).

Le “Altre riserve”, pari ad Euro 99.093, sono costituite dalla “Riserva versamenti in conto capitale”.

L’Assemblea, in data 25 ottobre 2022, ha deliberato di coprire la perdita dell’esercizio precedente, pari a Euro 87.293, mediante utilizzo della riserva per versamenti in conto capitale.

In data 4 novembre 2022, l’Assemblea, in seduta straordinaria, ha deliberato un aumento di capitale sociale a pagamento, in via inscindibile, per complessivi nominali Euro 300.000, mediante emissione di n. 300.000 Azioni Ordinarie, del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna, offerto in opzione all’unico azionista, ai sensi dell'art. 2441 Codice Civile, da eseguirsi entro il 28 febbraio 2023. Tale aumento di capitale è stato interamente sottoscritto e versato, in data 15 novembre 2022.

L’Assemblea, in seduta straordinaria, in data 27 dicembre 2022, ha deliberato di aumentare il capitale sociale, a pagamento per massimi nominali Euro 450.000, mediante emissione di massime n. 450.000 Azioni Ordinarie del valore nominale di 1,00 euro ciascuna, offerto in opzione all'unico azionista, ai sensi dell'art. 2441 Codice Civile, da eseguirsi entro e non oltre il 30 gennaio 2023.

Tale aumento di capitale è stato parzialmente sottoscritto e versato, in data 28 dicembre 2022, per Euro 144.723, mediante rinuncia di un credito vantato dal socio unico nei confronti della Società. Essendo scaduti i termini per effettuare nuove sottoscrizioni, il capitale sociale, sottoscritto e versato, alla Data del Documento di Ammissione, risulta pari ad Euro 494.723.

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nella prospettiva di continuazione dell'attività. Con riferimento a quanto ultimo aspetto, si segnala che il patrimonio netto consolidato risulta essere negativo a causa della perdita complessivamente rilevata a livello di Gruppo. Si segnala, tuttavia, che i singoli patrimoni netti delle società facenti parte dell’area di consolidamento, incluso quello dell’Emittente, sono positivi e nessuna entità versa nelle condizioni di cui agli artt. 2446 e 2447 Codice Civile. Inoltre, tutte le

Controllate hanno un capitale sociale integro, grazie anche alla rinuncia di crediti da parte della Controllante.

Con riferimento a questo ultimo aspetto, si segnala che il patrimonio netto consolidato relativo agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021 risulta essere negativo a causa della perdita di esercizio complessivamente rilevata a livello di Gruppo, data la fase di *start-up* della maggior parte dei Progetti Immobiliari avviati nel corso dell'esercizio stesso.

Non da ultimo, si segnala che il socio unico Enrico Arras si è formalmente impegnato, in data 18 luglio 2023, alla copertura di eventuali ulteriori perdite che dovessero manifestarsi, fino ad un massimo pari ad Euro 1.650.000, per il tramite di versamenti in conto capitale, così da garantire la sussistenza della continuità aziendale sia a livello di bilancio individuale sia a livello di bilancio consolidato di Gruppo. Tale impegno è risolutivamente condizionato alla quotazione delle Azioni Ordinarie su EGM PRO e alla raccolta di proventi derivanti dalla sottoscrizione dell'Aumento di Capitale Offerta per un importo minimo pari a Euro 1.650.000.

Indebitamento Finanziario Netto

Si riporta di seguito dell'“Indebitamento Finanziario Netto” dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Indebitamento Finanziario Netto		Arras Group	Arras Group	Var. %
(Dati in Euro)		31.12.2022	31.12.2021	22 vs 21
A.	Disponibilità liquide	18.182	4.345	318,5%
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	–	–	n/a
C.	Altre attività finanziarie correnti	82.000	5.150	>1.000%
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	100.182	9.495	955,1%
E.	Debito finanziario corrente	204	5.771	-96,5%
F.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	–	–	n/a
G.	Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	204	5.771	-96,5%
H.	Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)	(99.978)	(3.724)	>1.000%
I.	Debito finanziario non corrente	–	–	n/a
J.	Strumenti di debito	–	–	n/a
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	–	18.992	-100,0%
L.	Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	–	18.992	-100,0%
M.	Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	(99.978)	15.268	-754,8%

L'“Indebitamento Finanziario Netto” dell'Emittente risulta essere, all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, negativo e pari ad Euro 99.978. Tale valore è riconducibile principalmente alla voce “Altre attività finanziarie correnti”.

Di seguito si riporta il dettaglio delle componenti dell'Indebitamento Finanziario Netto al 31 dicembre 2022:

A. *Disponibilità liquide* pari ad Euro 18.182 al 31 dicembre 2022;

C. *Altre attività finanziarie correnti* pari ad Euro 82.000 al 31 dicembre 2022, relative al finanziamento infruttifero concesso alla società controllata Il Maestrale S.r.l. che è stato rimborsato per Euro 80.000 in data 3 luglio 2023.

L'Emittente al 31 dicembre 2022 non ha in essere contratti di finanziamento con istituti di credito.

Rendiconto finanziario

Si riporta di seguito il dettaglio del rendiconto finanziario dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021 predisposto secondo il metodo indiretto.

Rendiconto Finanziario (Metodo Indiretto)		31.12.2022	31.12.2021
(Dati in Euro/000)			
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa			
	Utile (perdita) dell'esercizio	(262.650)	(87.293)
	Imposte sul reddito	–	–
	Interessi passivi/(attivi)	238	8
1)	Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(262.412)	(87.285)
	Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
	Accantonamenti ai fondi	3.275	–
	Ammortamenti delle immobilizzazioni	23.148	2.837
	Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	3	–
	Totale rett. per el. non mon. che non hanno avuto contropartita nel capitale circ. netto	26.426	2.837
2)	Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(235.986)	(84.448)
	Variazioni del capitale circolante netto		
	Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(101.911)	2.791
	Decremento/(Incremento) dei crediti commerciali	(713)	9.144
	Incremento/(Decremento) dei debiti commerciali	170.535	63.237
	Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti netti	9.368	(458)
	Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	238.265	15.148
	Totale variazioni del capitale circolante netto	315.543	89.862
3)	Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	79.557	5.414
	Altre rettifiche		
	Interessi incassati/(pagati)	(238)	(8)
	Totale altre rettifiche	(238)	(8)
A) Flusso finanziario dell'attività operativa		79.319	5.406
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento			
	Immobilizzazioni materiali	(22.331)	–
	(Investimenti)	(22.331)	–
	Disinvestimenti	–	–
	Immobilizzazioni immateriali	(230.154)	(7.324)
	(Investimenti)	(230.154)	(7.324)
	Disinvestimenti	–	–
	Immobilizzazioni finanziarie	(112.680)	(22.150)
	(Investimenti)	(112.680)	(22.150)
	Disinvestimenti	–	–
	Attività Finanziarie non immobilizzate	–	–
	(Investimenti)	–	–
	Disinvestimenti	–	–

B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento	(365.165)	(29.474)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(317)	496
Accensione finanziamenti		10.400
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	300.000	17.391
C) Flusso finanziario dell'attività di finanziamento	299.683	28.287
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	13.837	4.219
Disponibilità liquide a inizio esercizio	4.345	126
Disponibilità liquide a fine esercizio	18.182	4.345

Al 31 dicembre 2022 il “Flusso finanziario dell'attività operativa (A)” è positivo per Euro 79.319, ed evidenzia un incremento di Euro 73.913 rispetto al 31 dicembre 2021.

Il “Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)” al 31 dicembre 2022 è negativo e pari ad Euro 365.165. Gli investimenti effettuati, in tale periodo, riguardano prevalentemente le “Immobilizzazioni immateriali” per Euro 230.154 ed “Immobilizzazioni finanziarie” per Euro 112.680.

Al 31 dicembre 2022 il “Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)” è positivo e pari a Euro 299.683. Questo è riconducibile principalmente all'aumento di capitale a pagamento per Euro 300.000 deliberato in data 4 novembre 2022 ed iscritto nel competente Registro delle Imprese in data 18 novembre 2022.

4. FATTORI DI RISCHIO

PREMESSA

L'investimento negli Strumenti Finanziari emessi dall'Emittente comporta un elevato grado di rischio. Conseguentemente, prima di decidere di effettuare un investimento negli Strumenti Finanziari, i potenziali investitori sono invitati a valutare attentamente i rischi di seguito descritti, congiuntamente a tutte le informazioni contenute nel Documento di Ammissione.

L'operazione descritta nel Documento di Ammissione presenta gli elementi di rischio tipici di un investimento in strumenti finanziari negoziati su sistemi multilaterali di negoziazione anche conosciuti come "mercati non regolamentati". Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento, gli investitori sono invitati a valutare gli specifici fattori di rischio relativi all'Emittente, al settore di attività in cui esso opera, nonché ai fattori di rischio relativi agli Strumenti Finanziari offerti.

I fattori di rischio descritti nel presente Capitolo 4 "Fattori di rischio" devono essere letti congiuntamente a tutte le informazioni contenute nel presente Documento di Ammissione.

Il verificarsi delle circostanze descritte in uno dei seguenti fattori di rischio potrebbe incidere negativamente sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente, sulle sue prospettive e sul prezzo delle Azioni e dei Warrant e, conseguentemente, gli azionisti potrebbero perdere in tutto o in parte il loro investimento. Tali effetti negativi sull'Emittente e sugli Strumenti Finanziari si potrebbero, inoltre, verificare qualora sopraggiungessero eventi, oggi non noti all'Emittente, tali da esporre la stessa ad ulteriori rischi o incertezze ovvero qualora fattori di rischio oggi ritenuti non significativi lo divengano a causa di circostanze sopravvenute.

I rinvii a Sezioni, Capitoli e Paragrafi si riferiscono alle Sezioni, ai Capitoli e ai Paragrafi del Documento di Ammissione.

L'Emittente ritiene che i rischi di seguito indicati possano avere rilevanza per i potenziali investitori.

4.A FATTORI DI RISCHIO

4.A.1. RISCHI RELATIVI ALL'ATTIVITÀ E AL SETTORE DI APPARTENENZA DELL'EMITTEENTE E AL GRUPPO

4.A.1.1. Rischi connessi alla limitata storia operativa del Gruppo e alla ridotta disponibilità di informazioni finanziarie storiche

A causa della sua limitata storia operativa e quindi della ridotta disponibilità di informazioni storiche, il Gruppo è soggetto al rischio di non essere in grado di raggiungere gli obiettivi di crescita fissati, di produrre ricavi sufficienti a coprire i costi sostenuti, nonché di conseguire utili.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di media probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di media rilevanza.

Il fondatore Enrico Arras ha un'esperienza decennale nel settore dello sviluppo immobiliare; nonostante ciò, il Gruppo ha una limitata storia operativa. Infatti, l'Emittente è stata costituita in data 26 giugno 2020 per operare nel settore residenziale, sviluppando Progetti Immobiliari, in particolare, nel segmento delle case vacanze in Sardegna.

Alla luce della propria limitata storia operativa, il Gruppo, alla Data del Documento di Ammissione, ha ultimato un solo Progetto Immobiliare (cioè, "Il Maestrale") e quindi non può vantare uno storico di informazioni relative all'andamento del proprio *business*.

Pertanto, in considerazione di tale limitata storia operativa e della conseguente ridotta disponibilità di informazioni patrimoniali ed economico-finanziarie storiche in base alle quali valutare l'andamento della gestione, il Gruppo potrebbe essere soggetto al rischio, ad esempio, di non riuscire ad anticipare le tendenze specifiche del settore di mercato in cui opera e, quindi, di non essere in grado di rispondere correttamente alle necessità e richieste della clientela di riferimento oppure che le previsioni sulla redditività e/o sui tempi di realizzazione dei Progetti Immobiliari non siano in linea con gli obiettivi e le tempistiche preventivati con effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1 del presente Documento di Ammissione.

4.A.1.2. Rischi connessi al modello di *business* del Gruppo

A causa di un modello di business sviluppato su un arco temporale di medio termine, il Gruppo è esposto al rischio che le previsioni sulla redditività e/o sui tempi di realizzazione dei Progetti Immobiliari non siano in linea con le tempistiche e gli obiettivi preventivati, nonché che, alla chiusura dell'esercizio contabile di un determinato anno, nessuno dei Veicoli Operativi consegua ricavi derivanti dalla vendita delle Unità Abitative e non ci siano quindi utili distribuibili in favore dell'Emittente, con un impatto negativo sull'attività del Gruppo e pregiudizio sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dello stesso.

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

Il modello di *business* del Gruppo, il quale include la ricerca di immobili e/o aree edificabili, la verifica di fattibilità, la gestione e l'ottenimento dei necessari titoli autorizzativi, la compravendita dell'area sulla quale sviluppare il Progetto Immobiliare, la fase di progettazione, di promozione e vendita delle Unità Abitative, ha l'obiettivo di svilupparsi su un arco temporale a medio termine (di circa 18 mesi); in considerazione della configurazione di tale modello di *business*, è possibile che, alla chiusura dell'esercizio contabile di un determinato anno, nessuno dei Veicoli Operativi, essendo predisposti secondo i Principi Contabili Nazionali, consegua ricavi derivanti dalla vendita delle Unità Abitative e non ci siano quindi utili distribuibili in favore dell'Emittente. Inoltre, considerata la limitata storia operativa, si segnala che lo sviluppo dei primi Progetti Immobiliari ha richiesto e sta richiedendo maggior tempo di quanto sopra indicato.

Inoltre, l'attività specifica del Gruppo non consente di determinare con sufficiente certezza il successo e i tempi di realizzo dei Progetti Immobiliari, e ciò a causa di fattori in parte non controllabili né influenzabili dall'Emittente, ad esempio, la presenza di offerte concorrenti per l'acquisizione di determinati lotti di terreno o immobili, i tempi connessi al raggiungimento degli obiettivi di vendita e/o i tempi connessi agli eventuali incidenti e contrattempi legati al completamento dell'*iter* autorizzativo o alla fase di costruzione e di vendita delle Unità Abitative, i cambiamenti che possono interessare il contesto di mercato durante tali fasi. Infine, potrebbe accadere che i risultati complessivi del Gruppo siano influenzati dalla differente

redditività dei Progetti Immobiliari che può variare in ragione delle spese per consulenti e per le analisi di fattibilità, che devono essere sostenuti indipendentemente dall'effettivo avvio del Progetto Immobiliare, o, comunque, dalla variazione dei costi per la realizzazione della stessa o dalla dilazione dei tempi di realizzazione.

Alla luce di quanto precede, è, quindi, possibile che le previsioni sulla redditività e/o sui tempi di realizzazione non siano in linea con le tempistiche e gli obiettivi preventivati dall'Emittente, con un impatto negativo sull'attività del Gruppo e pregiudizio sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dello stesso.

Inoltre, considerato che il modello di *business* prevede che l'Emittente sottoscriva con i proprietari delle aree edificabili e/o degli immobili un contratto di opzione di durata determinata e che i Progetti Immobiliari vengano finanziati sostanzialmente tramite le caparre confirmatorie versate dai clienti, qualora la fase di commercializzazione non venga ultimata in tempo utile per l'esercizio dell'opzione, o comunque nei termini concordati con il proprietario delle aree edificabili e/o degli immobili, e l'Emittente non sia in grado di prorogarli, l'Emittente, ovvero il Veicolo Operativo (se già costituito) potrebbe essere obbligato ad abbandonare il Progetto Immobiliare e risultare pertanto inadempiente nei confronti dei promissari acquirenti delle Unità Abitative. Con riferimento al Progetto Immobiliare "Diamonds", il relativo Veicolo Operativo aveva sottoscritto un contratto preliminare con il proprietario dell'area edificabile che prevedeva un termine essenziale per la sottoscrizione del contratto definitivo che, causa mancato raggiungimento degli obiettivi di vendita, non è stato rispettato, con conseguente risoluzione di diritto del contratto medesimo e sospensione del Progetto Immobiliare. Alla Data del Documento di Ammissione, sono pertanto in corso le negoziazioni con i promissari acquirenti delle Unità Abitative per la risoluzione dei contratti preliminari sottoscritti.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1 del presente Documento di Ammissione.

4.A.1.3. Rischi connessi all'inadempimento dei promittenti venditori delle aree edificabili e/o immobili

Il Gruppo è esposto al rischio che, a causa dell'inadempimento da parte dei promittenti venditori delle aree edificabili e/o degli immobili individuati per lo sviluppo dei Progetti Immobiliari, l'Emittente e/o il Veicolo Operativo si rendano inadempienti, a loro volta, nei confronti dei promissari acquirenti delle Unità Abitative, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

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

Il modello di *business* del Gruppo prevede che l'Emittente, ovvero il Veicolo Operativo, sottoscriva con i clienti i contratti preliminari di compravendita inerenti le singole Unità Abitative, prima che l'Emittente, ovvero il Veicolo Operativo, sia divenuto proprietario dell'area edificabile e/o dell'immobile sulla quale verrà sviluppato il Progetto Immobiliare, ma in una fase in cui l'Emittente o il Veicolo Operativo risulta solo promissario acquirente in forza di un contratto preliminare ovvero beneficiario di un diritto di opzione.

Nonostante l'Emittente svolga verifiche sui proprietari delle aree edificabili e/o degli immobili da acquistare, non è possibile escludere che, dopo le fasi di individuazione, progettazione preliminare del Progetto Immobiliare, pre-vendita delle future Unità Abitative e negoziazione per la compravendita dell'area edificabile e/o dell'immobile con il proprietario della stessa, quest'ultimo si renda inadempiente nei confronti dell'Emittente e/o del Veicolo Operativo, il quale si troverebbe nella condizione di non poter adempiere ai contratti preliminari già stipulati e a dover comunque fare fronte a tutti i costi e le spese sostenute ai fini dell'esecuzione della fase di fattibilità con conseguenti effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

In particolare, lo standard di contratto preliminare utilizzato dal Gruppo prevede che, contestualmente alla sottoscrizione dello stesso, il promissario acquirente dell'Unità Abitativa corrisponda un importo pari a circa il 20-25% del prezzo totale a titolo di caparra confirmatoria. Sulla base di quanto precede, sussiste quindi il rischio che il Gruppo, dopo avere sottoscritto i contratti preliminari di compravendita ed avere incamerato le rispettive caparre confirmatorie, non intenda o non possa procedere all'acquisto dell'area edificabile e/o dell'immobile su cui avrebbero dovuto sorgere le Unità Abitative oggetto dei contratti preliminari di compravendita, risultando così inadempiente agli stessi.

In tal caso, ciascun promissario acquirente avrebbe diritto di esigere il doppio della caparra confirmatoria versata, oltre al rimborso di qualsiasi altra somma versata al Gruppo (ivi inclusi eventuali importi già corrisposti a titolo di acconto sul prezzo), agire per l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare ovvero per la risoluzione dello stesso e il risarcimento del danno.

A tal proposito, si segnala che, con riferimento al Progetto Immobiliare "Palazzo Gaudina" (che, alla Data del Documento di Ammissione, risulta sospeso) l'Emittente ha agito in giudizio nei confronti dei due promittenti venditori dell'immobile interessato da tale progetto al fine di ottenere l'esecuzione in forma specifica dei rispettivi contratti preliminari con questi sottoscritti ovvero, in via subordinata, il risarcimento dei danni subiti.

Per tutto quanto precede, è possibile che, qualora ricorra una delle ipotesi sopra descritte, il Gruppo subisca effetti negativi con un conseguente pregiudizio alla propria situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1 del presente Documento di Ammissione.

4.A.1.4. Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare

Il Gruppo è soggetto al rischio di subire effetti pregiudizievoli sulla propria situazione patrimoniale, economica e finanziaria a causa dell'andamento negativo del mercato immobiliare che può essere condizionato da fattori esterni al Gruppo anche non prevedibili.

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

I ricavi del Gruppo sono influenzati dall'andamento ciclico e non prevedibile del mercato immobiliare che è condizionato a sua volta da una serie di fattori non controllabili e indipendenti dal Gruppo nonché, più in generale, dalla congiuntura economica caratterizzante il momento in cui si dà avvio ad un nuovo

Progetto Immobiliare. In tal senso, l'attuale quadro macroeconomico, impattato ancora dalla situazione di tensione internazionale causata dall'invasione russa dell'Ucraina, nonché, in parte, dai residui effetti della pandemia da Covid-19, hanno determinato un significativo deterioramento della congiuntura economica, che potrebbe comportare una riduzione significativa della propensione all'acquisto di Unità Abitative, essendo queste seconde case, da parte dei potenziali acquirenti ed effetti negativi sull'attività e sulle prospettive nonché sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo.

Un peggioramento del mercato immobiliare consistente, ad esempio, nella minor domanda di case vacanze in Sardegna e un conseguente abbassamento dei prezzi degli immobili in tale regione comporterebbe un'inferiore opportunità per il Gruppo di realizzare la vendita delle proprie Unità Abitative e di sviluppare con successo le operazioni di sviluppo immobiliare, nonché di conseguire i relativi ricavi.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.2 del presente Documento di Ammissione.

4.A.1.5. Rischi connessi all'andamento macroeconomico e alle incertezze del contesto economico e politico in Italia, in Europa e globale

Il Gruppo è esposto ai rischi connessi all'attuale e futura congiuntura politico-economica globale, europea e italiana, aggravata, in particolare, anche dalle tensioni politiche e militari, ancora presenti, in Ucraina, la cui evoluzione e i cui impatti politici ed economici sono ancora incerti e di difficile valutazione. Non si può, pertanto, escludere che il manifestarsi e/o il perdurare di eventuali fenomeni di recessione economica e/o di instabilità politica nonché eventuali future ripercussioni negative, anche significative, sull'economia globale, europea e/o nazionale, possano determinare un indebolimento della domanda delle Unità Abitative realizzate dal Gruppo o ad una minore redditività dei Progetti Immobiliari, con possibili effetti negativi sull'attività e sulle prospettive nonché sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di media probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di media rilevanza.

Nel corso degli ultimi anni, il quadro macroeconomico è stato caratterizzato da una elevata incertezza. In particolare, a partire dal febbraio 2020, a seguito della diffusione a livello globale del virus SARS-CoV-2 e della relativa patologia COVID-19, le Autorità della maggior parte dei Paesi, incluso il Governo italiano, hanno adottato misure restrittive volte a contenere l'ulteriore diffusione della pandemia. Tra queste, le più rilevanti hanno comportato restrizioni e controlli sugli spostamenti delle persone, il divieto di assembramenti e la chiusura di stabilimenti produttivi ed uffici, inclusi i cantieri edili.

Sebbene, alla Data del Documento di Ammissione, il fenomeno pandemico legato alla diffusione del COVID-19 sia stato dichiarato cessato da parte dell'Organizzazione Mondiale della Sanità, non è possibile escludere che tale fenomeno o fenomeni pandemici simili possano verificarsi in futuro e non è quindi possibile escludere che le suddette misure straordinarie possano essere reintrodotte. La reintroduzione di misure restrittive quali la chiusura dei cantieri potrebbe comportare, in futuro, dei rallentamenti nel completamento dei Progetti Immobiliari con conseguente ritardo nella vendita delle Unità Abitative ed effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Inoltre, le tensioni geopolitiche legate alla guerra in Ucraina, hanno portato Autorità nazionali e sovranazionali a deliberare talune sanzioni economiche e finanziarie particolarmente gravose nei

confronti della Federazione Russa e quest'ultima a prendere a sua volta provvedimenti nei confronti di taluni Paesi. Vi sono rilevanti incertezze in ordine all'impatto che tali misure, o ulteriori misure che potrebbero essere adottate in futuro, avranno sul quadro macroeconomico a livello sia nazionale che internazionale, nonché sul mercato immobiliare italiano. In particolare, si segnala che la clientela del Gruppo, alla data del 31 dicembre 2022 e alla Data del Documento di Ammissione, è infatti rappresentata rispettivamente per il 2,2% e per il 4,7% da cittadini russi.

Inoltre, a causa di tale conflitto, i prezzi di acciaio e dei materiali ceramici, utilizzati abitualmente in campo edile per la costruzione di immobili, hanno subito aumenti di circa il 9%¹ rispetto ai prezzi medi registrati nel primo trimestre 2022. Inoltre, il reperimento sul mercato di tali materiali potrebbe arrivare a risultare particolarmente ostico potendo altresì determinare ritardi nei tempi di approvvigionamento con effetti negativi sui tempi di costruzione delle Unità Abitative e, conseguentemente, sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Sebbene il Gruppo, alla Data del Documento di Ammissione, non abbia subito effetti negativi sulla propria situazione economica, finanziaria e patrimoniale a causa della pandemia di COVID-19 o delle tensioni geopolitiche legate alla guerra in Ucraina, non può del tutto escludersi che un rallentamento della ripresa economica a livello nazionale e internazionale o una recessione eventualmente causate dal fenomeno pandemico da COVID-19, dalla crisi in Ucraina o dal verificarsi di altri eventi con un impatto macroeconomico negativo potrebbero condizionare il mercato in cui opera il Gruppo, soprattutto tenuto conto che la clientela è rappresentata anche da soggetti stranieri, e conseguentemente comportare una minor richiesta di Unità Abitative con impatti negativi sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1 del presente Documento di Ammissione.

4.A.1.6. Rischi connessi ai programmi e future strategie

Il Gruppo è esposto al rischio di non riuscire a realizzare la propria strategia di crescita, ovvero di non realizzarla nei tempi previsti, qualora le ipotesi di base sulle quali tale strategia si fonda non dovessero rivelarsi corrette, ovvero qualora la strategia non dovesse portare ai risultati preventivati per altre ragioni, anche non dipendenti dal Gruppo.

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

La capacità del Gruppo di perseguire gli obiettivi di crescita e sviluppo e di mantenere adeguati livelli di redditività dipende, tra l'altro, dal successo dello stesso nel perseguire la propria strategia ed effettuare gli investimenti necessari per lo sviluppo dei propri Progetti Immobiliari che si ritiene possano contribuire alla crescita e al rendimento del Gruppo.

La strategia di crescita del Gruppo ha come obiettivo il rafforzamento della propria posizione competitiva nel mercato di riferimento al fine di incrementare costantemente i propri risultati di lungo periodo.

¹ Fonte: <https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com/art/costruzioni-settembre-inflazione-cantiere-torna-salire-quasi-9percento-un-anno-AEOgLNCC>

In particolare, l'intenzione del Gruppo è di perseguire una strategia di crescita basata sullo (i) sviluppo di nuovi Progetti Immobiliari non solo in Italia, in aree di nicchia con alta potenzialità di crescita, ma anche all'estero; (ii) consolidamento del proprio posizionamento nel campo delle seconde case, anche a livello internazionale e (iii) rafforzamento del brand "Arras Group" tramite investimenti mirati in *marketing* e coinvolgimento diretto in attività di bonifica dei territori e altre attività a scopo sociale.

Qualora (i) il Gruppo non fosse in grado di realizzare in tutto o in parte la propria strategia ovvero di realizzarla nei tempi e/o nei modi previsti o (ii) non dovessero risultare corrette le assunzioni di base sulle quali la strategia di crescita è fondata o (iii) la strategia non dovesse portare ai risultati preventivati per altre ragioni, ciò potrebbe avere effetti negativi rilevanti sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.4 del presente Documento di Ammissione.

4.A.1.7. Rischi connessi ai contratti di appalto

Il Gruppo è esposto al rischio che l'inadempimento degli appaltatori compromettano la corretta e puntuale esecuzione dei lavori di costruzione e al rischio di variazioni del costo della manodopera e dei materiali, con effetti negativi sull'immagine del Gruppo e sulla sua situazione patrimoniale, economica e finanziaria. Il Gruppo è altresì esposto al rischio legato alla sussistenza di eventuali difetti strutturali degli immobili per un periodo di dieci anni dal completamento della costruzione degli immobili stessi, nonché al rischio che lavoratori dipendenti di società appaltatrici formulino nei confronti del Gruppo pretese ai sensi dell'art. 1676 del Codice Civile e ai sensi di quanto previsto dall'articolo 29, comma 2, della Legge Biagi, in tema di debiti retributivi e contributivi dell'appaltatore.

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

Come da prassi di settore, la fase di costruzione dei Progetti Immobiliari è affidata in *outsourcing* ad un *General Contractor*. In tali situazioni, quindi, l'Emittente e/o il Veicolo Operativo ha il ruolo di committente che, per mezzo di precise e dettagliate istruzioni, segue e coordina il lavoro dell'azienda selezionata per la realizzazione delle lavorazioni edili.

Tale modalità permette al Gruppo di evitare i rischi che possono derivare dall'organizzazione e dall'attività di un'impresa dedicata alle lavorazioni edilizie ma, dall'altro lato, espone gli stessi ai rischi tipici del committente nel contratto di appalto come disciplinato dal Codice Civile agli articoli 1655 e seguenti.

In particolare, la committente è esposta ai rischi legati alla sussistenza di eventuali difetti strutturali delle Unità Abitative, una volta realizzate, salva la facoltà dello stesso di agire nei confronti dell'appaltatore per difetti relativi alla costruzione degli immobili e fermo il fatto che l'Emittente, ovvero il Veicolo Operativo, stipula idonee polizze assicurative, a copertura di tali rischi, per un periodo di dieci anni dal completamento della costruzione degli immobili stessi, il tutto con possibili effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Infine si sottolinea la sussistenza della responsabilità solidale del committente e dell'appaltatore sia in ragione dell'articolo 1676 del Codice Civile, il quale prevede la possibilità a favore dei dipendenti

dell'appaltatore, di proporre azione diretta nei confronti del committente *“per conseguire quanto è loro dovuto fino alla concorrenza con il debito che il committente ha verso l'appaltatore nel tempo in cui essi propongono la domanda”*, sia con riferimento a quanto previsto dall'articolo 29, comma 2, della Legge Biagi, in tema di debiti retributivi e contributivi dell'appaltatore. Tale disposizione normativa prevede che, in caso di appalto di opere o di servizi, il committente imprenditore o datore di lavoro è obbligato in solido con l'appaltatore, nonché con ciascuno degli eventuali subappaltatori, entro il limite di due anni dalla cessazione dell'appalto, a corrispondere ai lavoratori i trattamenti retributivi, comprese le quote di trattamento di fine rapporto, nonché i contributi previdenziali e i premi assicurativi dovuti in relazione al periodo di esecuzione del contratto di appalto, restando escluso qualsiasi obbligo per le sanzioni civili, di cui risponde solo il responsabile dell'inadempimento. Il committente che ha eseguito il pagamento può esercitare l'azione di regresso nei confronti del coobbligato secondo le regole generali; tuttavia, l'eventuale esercizio del regresso potrebbe comunque risultare insufficiente a ristorare il danno subito dal committente, e più in generale dal Gruppo, con conseguenti effetti negativi sulla sua attività e sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Fermo quanto sopra indicato, non è possibile escludere che in futuro l'Emittente o il Veicolo Operativo vengano coinvolte in contenziosi connessi alla responsabilità solidale con gli appaltatori.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1 del presente Documento di Ammissione.

4.A.1.8. Rischi legati all'inadempimento dei promissari acquirenti delle Unità Abitative

Il Gruppo è esposto al rischio che, al momento della stipula del contratto definitivo, il cliente decida, unilateralmente ed in violazione del contratto preliminare di compravendita, di non procedere con l'acquisto dell'Unità Abitativa, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

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

Nonostante la fascia di clientela a cui si rivolge il Gruppo appartenga ad un livello alto (con una capacità finanziaria di almeno Euro 6.000 al mese) non è possibile escludere che si registrino delle situazioni in cui, giunto il momento della stipula del contratto definitivo, il cliente decida, unilateralmente ed in violazione del contratto preliminare di compravendita, di non procedere con l'acquisto dell'Unità Abitativa. Tale circostanza potrebbe verificarsi anche in ragione del fatto che, con particolare riferimento alla clientela straniera (che rappresenta, alla Data del Documento di Ammissione, circa il 55% della clientela complessiva del Gruppo), non è sempre agevole condurre delle verifiche di solvibilità soddisfacenti su tali soggetti.

In tali ipotesi, sebbene l'Emittente, ovvero il Veicolo Operativo, abbia diritto ad esercitare il recesso trattenendo quanto versato dal promissario acquirente a titolo di caparra confirmatoria (che rappresenta, in media, il 20-25% del prezzo complessivo dell'Unità Abitativa), oppure di risolvere il contratto chiedendo il risarcimento dei danni subiti per effetto del predetto inadempimento, è possibile che l'importo ottenuto non ristori a pieno il danno subito, determinando così un effetto negativo sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso. Quale alternativa ai rimedi sopra indicati, il Veicolo Operativo ha,

in ogni caso, sempre la facoltà di agire giudizialmente per ottenere l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare sottoscritto.

Inoltre, essendo il modello di *business* del Gruppo basato sui pagamenti effettuati dai promissari acquirenti in virtù del SAL, nel caso in cui gli stessi, dopo la sottoscrizione dei contratti preliminari, ritardassero ad effettuare i pagamenti dovuti ovvero risultassero definitivamente inadempienti, i cantieri potrebbero subire dei ritardi ovvero interrompersi del tutto, fintantoché l'Emittente, ovvero il Veicolo Operativo, non individui dei nuovi acquirenti, con conseguenti maggiori costi connessi allo sviluppo del Progetto Immobiliare.

Non è possibile, quindi, escludere che le predette ipotesi di inadempimento del promissario acquirente abbiano degli impatti negativi sull'attività del Veicolo Operativo e, più in generale, del Gruppo, con conseguenti pregiudizi alla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1 del presente Documento di Ammissione.

4.A.1.9. Rischi legati all'insolvenza degli appaltatori e dei fornitori

Il Gruppo è esposto al rischio che i soggetti terzi con i quali ha sottoscritto i contratti di appalto incorrano in situazioni di crisi finanziaria o di insolvenza nonché in procedure concorsuali che potrebbero rallentare, bloccare o rendere più onerose le attività legate alla realizzazione dei Progetti Immobiliari, con effetti negativi sull'immagine del Gruppo e sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

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

L'attività del Gruppo si fonda sulla collaborazione, attuata per il tramite di contratti di appalto, tra il Gruppo e soggetti terzi, sui quali il Gruppo non ha alcun potere di controllo.

La sottoscrizione dei contratti di appalto genera il rischio in capo al Gruppo di legarsi operativamente a soggetti terzi che potrebbero successivamente incorrere in una situazione di crisi finanziaria o di insolvenza, a maggior ragione considerata anche la situazione connessa all'approvvigionamento di determinate materie prime e all'aumento del prezzo delle stesse, a causa del conflitto Russia-Ucraina, che potrebbe anche sfociare in procedure concorsuali, le quali potrebbero rallentare, bloccare o rendere più onerose le attività legate alla realizzazione dei singoli Progetti Immobiliari.

Nonostante, infatti, i contratti di appalto sottoscritti dalla Società con gli appaltatori prevedano un corrispettivo fisso e non soggetto a variazioni, non è possibile escludere che la Società si trovi nella situazione di dover accettare, in ogni caso, richieste di revisione del corrispettivo pattuito (in particolare, con riferimento all'aumento dei costi delle materie prime che si sta verificando a causa del conflitto in essere tra Russia-Ucraina), onde evitare di trovarsi nella circostanza di dover sostituire, quasi al termine dei lavori, l'appaltatore, con maggior aggravio di costi e conseguenti ulteriori ritardi e ciò con effetti negativi rilevanti sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1 del presente Documento di Ammissione.

4.A.1.10. Rischi connessi alla fattibilità dei Progetti Immobiliari

L'Emittente è esposta al rischio di dover sostenere le spese relative alle verifiche di fattibilità, anche qualora gli esiti della stessa siano tali da comportare l'abbandono del Progetto Immobiliare messa allo studio, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stessa.

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

Il modello di *business* prevede che nella c.d. fase di sviluppo, l'Emittente, tramite il Contratto di *Service*, effettui una serie di verifiche, tra cui quelle inerenti al possesso delle necessarie autorizzazioni, alle provenienze e alla proprietà, al possesso dei requisiti ambientali, allo stato di edificabilità e ad aspetti urbanistici e tecnici rilevanti, all'esistenza di mutui e finanziamenti sull'area edificabile e/o l'immobile.

Al termine di tali verifiche, qualora le stesse non siano reputate soddisfacenti, o, comunque, gli esiti non siano coerenti con la strategia del Gruppo, sia in termini di rischi legati allo sviluppo del Progetto Immobiliare sia in termini di potenziale ritorno economico dello stesso, quest'ultimo verrà abbandonato con la conseguenza che tutte le spese sino a quel momento sostenute resteranno a carico dell'Emittente con effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1 del presente Documento di Ammissione.

4.A.1.11. Rischi connessi a eventuali pretese di terzi relative alle aree edificabili e/o gli immobili, allo sviluppo e alla costruzione dei Progetti Immobiliari

Il Gruppo potrebbe essere esposto in futuro al rischio di subire azioni, che ne rallenterebbero o addirittura bloccherebbero l'attività, fondate su diritti vantati da terzi sugli immobili o difetti nello sviluppo e realizzazione dei Progetti Immobiliari, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

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

Per quanto l'Emittente si proponga di ottenere sempre adeguate garanzie contrattuali da parte dei venditori delle aree edificabili e/o degli immobili e da parte degli appaltatori rispetto ai profili di responsabilità derivanti dalle predette pretese di terzi, è possibile che tali garanzie contrattuali non siano direttamente attivabili nei confronti dei terzi e che le stesse non siano sufficienti a tenere la stessa indenne e manlevata; eventuali azioni di rivalsa da parte dell'Emittente nei confronti dei venditori degli immobili e/o delle aree edificabili o degli appaltatori potrebbero peraltro non essere accolte, per effetto dell'intervenuta scadenza del periodo di garanzia previsto nei rispettivi contratti o per effetto del decorso dei termini di prescrizione.

Le pretese dei terzi, così come le misure che l'Emittente dovrà attuare, oltre che le spese per i consulenti ai quali l'Emittente chiederà assistenza, potrebbero avere un impatto negativo sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1 del presente Documento di Ammissione.

4.A.2. RISCHI RELATIVI ALLA SITUAZIONE FINANZIARIA E CONTABILE DELL'EMITTENTE E DEL GRUPPO

4.A.2.1. Rischi connessi ai risultati economici del Gruppo e al patrimonio netto consolidato negativo

I risultati economici del Gruppo negli esercizi di riferimento del Documento di Ammissione sono influenzati dal fatto che l'attività del Gruppo richiede l'impiego, nelle fasi iniziali di ciascun Progetto Immobiliare, di tutte le risorse finanziarie necessarie per lo sviluppo dello stesso e prevede, al netto delle caparre (pari al 20-25% del corrispettivo complessivo), l'incasso dei corrispettivi residui da parte degli acquirenti, solo alla fine dell'intero processo realizzativo del Progetto Immobiliare. Il Gruppo ha registrato un andamento economico e reddituale negativo sin dalla sua costituzione, con una perdita netta consolidata pari a Euro 124.077 per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 ed Euro 962.024 per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, con conseguente riduzione del patrimonio netto del Gruppo, attestatosi rispettivamente a negativi Euro 56.687 al 31 dicembre 2021 ed Euro 404.996 per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022. Pertanto, il Gruppo è soggetto al rischio di non essere in grado di raggiungere gli obiettivi di crescita fissati, di produrre ricavi sufficienti a coprire i costi sostenuti, nonché di conseguire utili.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di media probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di alta rilevanza.

L'attività del Gruppo è, nel suo complesso, un'attività *capital intensive* che impone al Gruppo di impiegare nelle fasi iniziali del Progetto Immobiliare tutte le risorse finanziarie necessarie per lo sviluppo dello stesso, e che, eccezion fatta per le caparre corrisposte dai clienti, in forza dei contratti preliminari di acquisto, che, in media, rappresentano il 20-25% del prezzo di acquisto dell'Unità Abitativa, porta all'incasso dei corrispettivi residui da parte degli acquirenti, solo alla fine dell'intero processo realizzativo e promozionale del Progetto Immobiliare.

Il Gruppo, in particolare, ha registrato una perdita netta consolidata pari a Euro 124.077 al 31 dicembre 2021 ed Euro 962.024 al 31 dicembre 2022, con conseguente contrazione del patrimonio netto del Gruppo, attestatosi rispettivamente a negativi Euro 56.687 al 31 dicembre 2021 ed Euro 404.996 al 31 dicembre 2022. Per maggiori informazioni sui principali dati finanziari inclusi nel Documento di Ammissione, si rinvia alla Parte A, Sezione Prima, Capitolo 3 del Documento di Ammissione. Si segnala che il socio unico Enrico Arras si è formalmente impegnato, in data 18 luglio 2023, alla copertura di eventuali ulteriori perdite che dovessero manifestarsi, fino ad un massimo pari ad Euro 1.650.000, per il tramite di versamenti in conto capitale, così da garantire la sussistenza della continuità aziendale sia a livello di bilancio individuale sia a livello di bilancio consolidato di Gruppo. Tale impegno è risolutivamente condizionato alla quotazione delle Azioni Ordinarie su EGM PRO e alla raccolta di proventi derivanti dalla sottoscrizione dell'Aumento di Capitale Offerta per un importo minimo pari a Euro 1.650.000.

Pertanto, in considerazione dei risultati registrati dal Gruppo dalla data di costituzione, non è possibile escludere che quest'ultimo non sia in grado di raggiungere gli obiettivi di crescita fissati, di produrre ricavi sufficienti a coprire i costi sostenuti, nonché di conseguire utili.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1 del presente Documento di Ammissione.

4.A.2.2. Rischi connessi al capitale circolante

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo non dispone di capitale circolante sufficiente a far fronte al fabbisogno finanziario per il periodo di dodici mesi successivi alla medesima data tenendo in considerazione diversi scenari di sensitività sviluppati dagli amministratori dell'Emittente. A tal riguardo, si evidenzia che il fabbisogno finanziario complessivo netto dell'Emittente per i dodici mesi successivi alla Data del Documento di Ammissione è pari a circa Euro 411.000, considerata la necessità di finanziare i futuri Progetti Immobiliari. In caso di mancato ottenimento della finanza prevista, alcuni Progetti Immobiliari potrebbero quindi subire dei ritardi o potrebbero non essere avviati, limitando così la capacità del Gruppo di portare a termine i progetti previsti nel piano industriale, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dello stesso.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di media probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di media rilevanza.

La situazione contabile infrannuale al 31 marzo 2023 (c.d. "current trading" non oggetto di revisione né legale né volontaria) evidenzia una liquidità di Gruppo, determinata secondo le indicazioni contenute negli "Orientamenti in materia di Obblighi di informativa ai sensi del Regolamento sul Prospetto" (ESMA 32-382-1138) del 4 marzo 2021, pari a Euro 59 migliaia. Al 30 giugno 2023 la liquidità di Gruppo risultava essere pari a Euro 806 migliaia, considerando il versamento in conto futuro aumento di capitale pari ad Euro 1.250 migliaia descritto alla Sezione Prima, Capitolo 13, Paragrafo 13.5 del presente Documento di Ammissione. Sulla base del piano industriale 2023-2026 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 18 luglio 2023 (il "Piano"), gli amministratori stimano che il fabbisogno finanziario complessivo netto assorbito dal Gruppo nel periodo di 12 mesi successivi alla Data del Documento di Ammissione, sia coperto dai flussi di cassa generati nel medesimo periodo.

Gli amministratori hanno sviluppato diversi scenari di sensitività, ipotizzando variazioni alle principali ipotesi dello scenario base del Piano, da cui si evince che, nei 12 mesi successivi alla Data di Ammissione, il Gruppo presenti un fabbisogno finanziario non coperto dai flussi di cassa generati nel medesimo periodo e, in particolare nei mesi da ottobre 2023 a febbraio 2024, con un fabbisogno massimo raggiunto nel mese di febbraio 2024 per Euro 411 migliaia.

Va inoltre evidenziato che, a causa dell'aleatorietà connessa alla realizzazione di qualsiasi evento futuro, sia per quanto concerne il concretizzarsi dell'accadimento sia per quanto riguarda la misura e la tempistica della sua manifestazione, gli scostamenti fra valori consuntivi e valori preventivati nel Piano potrebbero essere significativi e potrebbero determinare un incremento del fabbisogno finanziario assorbito dal Gruppo.

A tale riguardo è altresì opportuno evidenziare che, qualora i fabbisogni finanziari dovessero risultare superiori rispetto a quelli ipotizzati nello scenario base del Piano sviluppato dagli amministratori, l'Emittente potrebbe dover rivedere i propri progetti di investimento e di sviluppo e/o dover ricorrere a nuove forme di finanziamento attraverso l'effettuazione di ulteriori aumenti di capitale o l'ottenimento di nuovi finanziamenti al fine di proseguire la propria attività. Gli amministratori hanno pertanto sviluppato diversi scenari di sensitività, ipotizzando variazioni alle principali ipotesi utilizzate per la redazione del Piano nello scenario base, sia singolarmente che in maniera combinata, che hanno riguardato in particolare: (i) aumento dei costi di costruzione del 10%; (ii) allungamento delle tempistiche dei flussi di cassa derivanti dalle caparre nonché dei saldi derivanti dalle consegne; (iii) annullamento di un progetto e conseguente restituzione delle caparre incassate e perdita di quelle versate per l'acquisto del terreno.

Ove tale scenario si dovesse verificare, gli Amministratori hanno individuato alcune azioni attraverso le quali prevedono di poter far fronte a tale fabbisogno. In particolare, ove tale scenario si verificasse, gli Amministratori prevedono di poter far fronte a tale fabbisogno attraverso:

1. la diversa modulazione del piano di avvio e di realizzazione dei Progetti Immobiliari programmati in seguito ad un minore incasso derivante dai preliminari di vendita sottoscritti o dai ritardi nel versamento delle caparre da parte dei clienti;
2. L'ottenimento di ulteriori risorse finanziarie esterne rivenienti da indebitamento bancario o forme simili, successivi anche al versamento già effettuato di cui alla Sezione Prima, Capitolo 13, Paragrafo 13.5 del presente Documento di Ammissione, che ha comportato un rafforzamento patrimoniale del Gruppo, come è tipico del business immobiliare. Si ricorda che i Progetti Immobiliari sono attualmente finanziate interamente mediante a) acconti e caparre versate dai clienti e b) finanza propria (eccetto per il caso del Progetto Immobiliare "Il Maestrale". Tale scelta, oltre a ragioni di economicità è legata alle dimensioni ridotte delle iniziative e alla limitata storia operativa del Gruppo;
3. l'annullamento di alcune iniziative che non hanno riscosso il successo commerciale previsto con conseguente restituzione del doppio delle caparre eventualmente incassate dai clienti e la perdita di quelle eventualmente corrisposte ai proprietari dei terreni;
4. l'esternalizzazione di alcune figure interne con conseguente abbattimento dei costi fissi procedendo pertanto ad una razionalizzazione dei costi in caso di "operations" e fatturato sensibilmente ridotti rispetto alle aspettative.

Tutto ciò premesso, pur in presenza di incertezze significative relative all'avveramento delle assunzioni ipotetiche, come sopra descritte, utilizzate per la predisposizione del Piano, preso atto delle azioni intraprese e ad oggi finalizzate, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2022. Nonostante tali incertezze significative possano far sorgere dubbi sulla capacità del Gruppo di continuare la propria operatività sulla base del presupposto della continuità aziendale, le azioni che si sono intraprese o che si intende intraprendere, così come precedentemente descritto, sono tali, a giudizio degli Amministratori, da poterne mitigare gli impatti. Tuttavia, qualora le future iniziative idonee a generare tempestivamente risorse finanziarie in misura adeguata a far fronte al fabbisogno finanziario netto complessivo del Gruppo non si verificassero, la prospettiva della continuità aziendale dell'Emittente e del Gruppo potrebbe risultare pregiudicata. Alla luce di quanto precede, tuttavia, non vi è certezza che, nei dodici mesi successivi alla Data di Ammissione, al ricorrere dello scenario di sensitività ipotizzato, l'Emittente sia in grado di porre in essere con successo le suddette misure.

In tale circostanza – in assenza di ulteriori azioni (non ancora individuate alla Data del Documento di Ammissione) idonee a generare, in coerenza temporale con le esigenze di cassa del Gruppo, risorse sufficienti a far fronte ai debiti di volta in volta in scadenza – la prospettiva della continuità aziendale dell'Emittente e del Gruppo potrebbe risultare pregiudicata.

Pertanto, si richiama l'attenzione degli investitori sulla circostanza che, qualora, successivamente all'investimento in Strumenti Finanziari, il presupposto della continuità aziendale dell'Emittente e del Gruppo venisse meno, il valore degli Strumenti Finanziari potrebbe essere azzerato, incorrendo così l'investitore in una perdita totale del capitale investito.

Per maggiori informazioni in merito alla dichiarazione degli amministratori sul capitale circolante contenuta nel Documento di Ammissione, si rinvia, Sezione Seconda, Capitolo 3, Paragrafo 3.1 del Documento di Ammissione.

4.A.2.3. Rischi connessi all'accesso al credito, ai contratti di finanziamento, al fabbisogno finanziario dell'Emittente

Al 31 dicembre 2022, l'indebitamento finanziario lordo del Gruppo è pari a Euro 300.717. L'Emittente e il Gruppo sono esposti al rischio di non essere in grado di far fronte al proprio indebitamento, né di portare a termine gli investimenti intrapresi ovvero al rischio di non essere in grado di ottenere nuovi finanziamenti, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

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

La capacità dell'Emittente e delle società del Gruppo di far fronte al proprio indebitamento bancario dipende dai risultati operativi e dalla capacità di generare sufficiente liquidità, eventualità che possono dipendere da circostanze anche non prevedibili e/o direttamente gestibili da parte della stessa.

In considerazione delle caratteristiche del modello di *business* che il Gruppo ha adottato, fino alla Data del Documento di Ammissione, e che intende adottare anche in futuro, la sua attività viene finanziata prevalentemente attraverso il reimpiego delle risorse di cassa che vengono generate dall'attività della stessa, in particolare dagli anticipi versati dai promissari acquirenti delle Unità Abitative in forza dei contratti preliminari sottoscritti.

Fermo quanto sopra, si segnala che il Maestrale S.r.l., società Controllata dall'Emittente, ha in essere un finanziamento concesso da parte di Fidimed S.C.p.A. e Banca Progetto S.p.A., quali enti finanziatori, in data 24 marzo 2022, dell'importo di Euro 300.000, avente una durata complessiva pari a 72 mesi e scadente in data 5 aprile 2028. Tale finanziamento è, inoltre, assistito da una fideiussione rilasciata da parte dell'Emittente per un importo pari ad Euro 390.000.

Fermo restando che l'Emittente ritiene di poter mantenere anche in futuro tale modello di *business*, non è possibile escludere che l'Emittente, al fine di sviluppare i propri Progetti Immobiliari, ad integrazione dei proventi derivanti dall'Aumento di Capitale Offerta, possa decidere di accedere a ulteriori finanziamenti con conseguente incremento del proprio fabbisogno finanziario. Non vi è, altresì, garanzia che in futuro l'Emittente possa negoziare in maniera conveniente per la stessa e/o ottenere i finanziamenti necessari per lo sviluppo della propria attività. Conseguentemente, gli eventuali aggravii in termini di condizioni economiche dei finanziamenti, l'eventuale futura riduzione della capacità di credito nei confronti del sistema bancario potrebbero avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria e i risultati operativi dell'Emittente e/o limitarne la capacità di crescita.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 16, Paragrafo 16.1 del presente Documento di Ammissione.

4.A.3. RISCHI RELATIVI AL QUADRO LEGALE E NORMATIVO

4.A.3.1. Rischi connessi alla salute e alla sicurezza sul luogo di lavoro

Il Gruppo è esposto a rischi correlati a possibili incidenti sui cantieri. Eventuali violazioni della normativa applicabile a dette aree potrebbero comportare limitazioni all'attività del Gruppo, la registrazione di costi rilevanti, nonché ricadute reputazionali, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

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

In considerazione dell'attività caratteristica del Gruppo, ed in virtù del fatto che le aree di cantiere sono, per definizione, luoghi pericolosi per l'incolumità di coloro che vi lavorano o che vi accedono, non è possibile escludere, nemmeno utilizzando le più efficaci e cautelative misure di sicurezza e prevenzione degli infortuni, che in tali aree si verificano degli incidenti e che l'Emittente sia tenuto a risarcire i soggetti che hanno riportato lesioni con eventuali responsabilità anche di carattere penale.

Sebbene, infatti, l'Emittente affidi, in *outsourcing* tramite contratti di appalto, l'esecuzione della fase di costruzione delle Unità Abitative e sebbene le imprese di costruzioni vengano selezionate con la massima cura ed attenzione dall'Emittente, il quale, per mezzo di precise e dettagliate istruzioni, ne segue e coordina il lavoro, deve essere rilevato che ai sensi dell'articolo 26 del D.Lgs. 81 del 9 aprile 2008, il committente, ossia il Veicolo Operativo sottoscrittore del contratto di appalto, risponde in solido con l'appaltatore, nonché con ciascuno degli eventuali subappaltatori, per tutti i danni per i quali il lavoratore, dipendente dell'appaltatore o del subappaltatore, non risulti indennizzato ad opera dell'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (INAIL). Tale disposizione tuttavia è mitigata, e pertanto anche il rischio di risarcimento in capo al Veicolo Operativo, dalla previsione secondo la quale la predetta responsabilità solidale non opera con riferimento ai danni cagionati in conseguenza dei rischi specifici propri dell'attività delle imprese appaltatrici o subappaltatrici.

Nonostante, alla Data del Documento di Ammissione, non si siano mai verificati infortuni sui cantieri edili commissionati per la costruzione dei Progetti Immobiliari, non è possibile escludere che ciò possa verificarsi in futuro e che, quindi, l'Emittente o le società del Gruppo vengano coinvolte in contenziosi in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro. Qualora si verificassero tali eventi, non è possibile escludere, inoltre, che vengano irrogate sanzioni al Gruppo, anche inibitorie dell'attività, per eventuali violazioni della normativa sulla sicurezza del lavoro e che, nella suddetta ipotesi, vengano condannati i soggetti apicali o gli amministratori con conseguenti impatti negativi sull'attività del Veicolo Operativo e, più in generale dell'Emittente, e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 8, del Documento di Ammissione.

4.A.3.2. Rischi connessi al rispetto del regime autorizzativo e regolamentare vigente

Il Gruppo, nello svolgimento delle proprie attività, è tenuto al rispetto della normativa urbanistico-edilizia vigente e dei relativi provvedimenti adottati dalle competenti autorità pubbliche e/o regolamentari. Il Gruppo è esposto, quindi, al rischio connesso alle molteplici evoluzioni della normativa applicabile nonché della sua interpretazione. Tale circostanza potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e/o del Gruppo.

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

Il Gruppo opera in settori altamente regolamentati ed è tenuto al rispetto dei provvedimenti adottati dalle competenti autorità pubbliche e/o regolamentari.

In particolare, la costruzione delle Unità Abitative deve avvenire in conformità e nei limiti delle autorizzazioni rilasciate a tal fine dalle competenti autorità amministrative e governative. Affinché il Gruppo possa conseguire un titolo abilitativo idoneo alla realizzazione di un intervento edilizio, l'opera prevista deve risultare conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente (articolo 12, comma 1, TUE).

Nel titolo abilitativo sono indicati, *inter alia*, i termini di inizio e di ultimazione dei lavori (articolo 15, comma 1, TUE). Decorsi tali termini, e pertanto se l'opera non inizia entro il termine iniziale oppure non viene ultimata entro il termine finale, il permesso decade di diritto (integralmente o per la parte non eseguita). Resta tuttavia la possibilità per la parte richiedente di inoltrare, anteriormente alla scadenza, una richiesta di proroga (articolo 15, comma 2 e 2 bis, TUE), che può essere accordata dalla PA, con provvedimento motivato, in caso di fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del titolo abilitativo o in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori. La proroga è comunque accordata qualora i lavori non possano essere conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate. Il titolo abilitativo decade, inoltre, con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio (articolo 15, comma 2, TUE).

Pertanto, il mancato rispetto della normativa urbanistico-edilizia vigente, come pure l'entrata in vigore di eventuali modifiche o evoluzioni più restrittive o sfavorevoli della precitata normativa potrebbero avere effetti negativi sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria del Gruppo.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 8, del Documento di Ammissione.

4.A.3.3. Rischi connessi all'ottenimento dei permessi autorizzativi

Il Gruppo, nello svolgimento delle proprie attività, è tenuto al rispetto della normativa ambientale vigente e dei relativi provvedimenti adottati dalle competenti autorità pubbliche e/o regolamentari. Il Gruppo è esposto, quindi, al rischio connesso alle molteplici evoluzioni della normativa applicabile nonché della sua interpretazione. Tale circostanza potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e/o del Gruppo. Il Gruppo, nello svolgimento della propria attività, è esposto inoltre al rischio connesso ad eventuali ritardi o difficoltà nell'ottenimento dei permessi autorizzativi.

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

La costruzione delle Unità Abitative è condizionata all'ottenimento ed al mantenimento dei relativi permessi amministrativi. In tale contesto il Gruppo, potrebbe subire dei danni a causa di ritardi nel disbrigo delle pratiche autorizzative, che si traducono, a loro volta, in un ritardo nelle successive fasi di commercializzazione del Progetto Immobiliare e costruzione delle Unità Abitative ovvero a causa di modifiche nella distribuzione della superficie e limitazioni morfologiche dell'erigendo complesso immobiliare che ne riducono l'appetibilità commerciale e quindi la marginalità per il Veicolo Operativo.

Rimediare a tali ritardi potrebbe comportare un dispendio di risorse economiche e di forza lavoro aggiuntive rispetto a quelle preventivate. L'accumulo dei ritardi potrebbe pertanto causare un impatto

negativo sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'intero Gruppo con l'ulteriore rischio di limitare la possibilità per l'Emittente di realizzare o avviare ulteriori e differenti Progetti Immobiliari.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 8 del Documento di Ammissione.

4.A.3.4. Rischi connessi alla normativa fiscale

Il Gruppo è soggetto al sistema di tassazione previsto dalla normativa fiscale italiana vigente. Modifiche sfavorevoli a tale normativa, nonché qualsiasi orientamento delle autorità fiscali italiane o della giurisprudenza con riferimento all'applicazione, interpretazione della normativa fiscale inerente la determinazione del carico fiscale (Imposta sul Reddito delle Società "IRES", Imposta Regionale Attività Produttive "IRAP") nonché l'Imposta sul Valore Aggiunto "IVA", potrebbero avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della stessa.

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

Nello svolgimento della propria attività, il Gruppo è esposto al rischio che l'amministrazione finanziaria o la giurisprudenza addivengano – in relazione alla legislazione in materia fiscale e tributaria – a interpretazioni o posizioni diverse rispetto a quelle fatte proprie dall'Emittente nello svolgimento della propria attività. La legislazione fiscale e tributaria, nonché la sua interpretazione, costituiscono elementi di particolare complessità, anche a causa della continua evoluzione della normativa stessa e della sua esegesi da parte degli organi amministrativi e giurisdizionali preposti. Tali elementi impediscono, quindi, di escludere che, in caso di verifica da parte dell'amministrazione finanziaria, possano emergere contestazioni in merito all'applicazione della normativa fiscale e tributaria da parte dell'Emittente, da cui derivino riprese a tassazione con l'eventuale irrogazione di sanzioni e/o la richiesta di ulteriori interessi. In considerazione della complessità e del continuo mutamento della normativa fiscale e tributaria, nonché della sua interpretazione, non è quindi possibile escludere che l'amministrazione finanziaria o la giurisprudenza possano in futuro addivenire a interpretazioni, o assumere posizioni, in contrasto con quelle adottate dal Gruppo nello svolgimento della propria attività, con possibili conseguenze negative sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della stessa.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo non è parte di contenziosi di natura fiscale né risultano contestazioni mosse nei confronti dello stesso dall'Agenzia delle Entrate.

4.A.3.5. Rischi connessi a criticità di carattere ambientale

Il Gruppo è soggetto al rischio di incorrere in maggiori spese rispetto a quelle preventivate per la verifica, rimozione o bonifica di sostanze pericolose o tossiche situate nel sottosuolo o contenute nei materiali utilizzati per costruire gli immobili. Il Gruppo, nello svolgimento delle proprie attività, è inoltre tenuto al rispetto della normativa ambientale vigente e dei relativi provvedimenti adottati dalle competenti autorità pubbliche e/o regolamentari. Il Gruppo è esposto, quindi, al rischio connesso alle molteplici evoluzioni della normativa applicabile nonché della sua interpretazione. Tale circostanza potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e/o del Gruppo.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e

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

Nonostante, generalmente, le aree della Sardegna su cui il Gruppo sviluppa i Progetti Immobiliari non sono interessate da problematiche ambientali, l'Emittente, in ogni caso, svolge, per il tramite di professionisti specializzati, accurate ed esaustive indagini sullo stato delle stesse, così da individuare gli eventuali interventi da realizzare. Alla Data del Documento di Ammissione, nessuno dei Progetti Immobiliari insiste su aree che necessitano di attività di bonifica e, pertanto, l'Emittente non è a conoscenza di motivi per cui il Gruppo possa essere considerato inadempiente alla normativa vigente in materia ambientale.

Non è, tuttavia, possibile escludere che in futuro la stessa possa essere obbligata a sostenere spese ulteriori di verifica, rimozione o bonifica di sostanze pericolose o tossiche situate nel sottosuolo (e non preliminarmente individuate) o contenute nei materiali utilizzati per costruire le Unità Abitative. Peraltro, il rilascio di sostanze tossiche potrebbe dare origine a responsabilità in capo ai Veicoli Operativi per lesioni personali nei confronti di terzi ovvero ad altro titolo che potrebbero dare luogo a procedimenti penali con conseguente sequestro delle aree da parte delle autorità.

Infine, non è possibile escludere che eventuali future modifiche alla normativa vigente in materia ambientale possano fare sorgere in capo all'Emittente e/o ai Veicoli Operativi responsabilità che, alla Data del Documento di Ammissione, non sono prevedibili. I costi per la verifica e la rimozione potrebbero essere consistenti e l'Emittente o i Veicoli Operativi potrebbero essere altresì soggetti a multe o sanzioni; peraltro, la presenza di tali sostanze potrebbe influire negativamente, o addirittura impedire, ai Veicoli Operativi, di vendere le Unità Abitative. Tutto quanto precede determinerebbe conseguenti effetti negativi sull'attività del Gruppo e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

4.A.3.6. Rischi connessi all'applicabilità della normativa in materia di immobili da costruire

Il Gruppo è esposto a rischi correlati al mutamento della disciplina applicabile in materia di immobili in costruzione e al rischio che tali variazioni possano comportare, in futuro, maggiori costi con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

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

I Progetti Immobiliari vengono commercializzati con i clienti in una fase in cui l'Emittente e/o il Veicolo Operativo risultano solo promissari acquirenti in forza di un contratto preliminare ovvero beneficiari di un diritto di opzione e, in particolare, in una fase in cui non è stata ancora presentata richiesta al Comune di competenza per l'ottenimento del necessario permesso a costruire. Con riferimento all'applicabilità del D.Lgs. 122/2005 (il "Decreto") all'attività del Gruppo, si precisa che l'art. 1 dello stesso prevede che sono da considerarsi "immobili in costruzione" solo "gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità". Tale impostazione è stata, inoltre, confermata dalla sentenza 10/03/2011 n. 5749 della Corte di Cassazione, nonché da ultimo dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 32/2018.

In ragione della non applicabilità del Decreto, nella maggior parte dei casi, il Gruppo gode di maggior flessibilità e di minori costi; i contratti preliminari vengono, infatti, sottoscritti per semplice scrittura privata e, nonostante vengano comunque rilasciate a favore dei promissari acquirenti delle fideiussioni a copertura di quanto versato dalla data del contratto preliminare fino al rogito definitivo di compravendita, queste sono emesse da soggetti diversi da quelli individuati dal Decreto.

Non è, in ogni caso, possibile escludere che, in futuro, ci sia un mutamento della normativa applicabile o della giurisprudenza in materia da immobili da costruire, nonché della sua interpretazione e che, pertanto, il Gruppo debba, per adeguarsi alla stessa, sostenere maggiori costi con conseguente minor redditività dei Progetti Immobiliari e, quindi, possibili conseguenze negative sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 8 del Documento di Ammissione.

4.A.3.7. Rischi connessi alla raccolta, conservazione e trattamento dei dati personali

Il Gruppo è esposto al rischio che le procedure implementate e le misure adottate in tema di protezione dei dati personali si rivelino inadeguate o non siano correttamente implementati i necessari presidi privacy con riferimento alle diverse aree di attività, circostanze che potrebbero condurre all'accertamento di violazioni degli obblighi previsti, tra l'altro, dal GDPR e alla connessa applicazione delle sanzioni ivi previste.

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

Nello svolgimento della propria attività il Gruppo viene in possesso, raccoglie, conserva e tratta dati personali dei propri dipendenti, fornitori e clienti finali. Al fine di assicurare un trattamento conforme alle prescrizioni normative, il Gruppo ha posto in essere adempimenti richiesti dal Codice in materia di protezione dei dati personali di cui al D.lgs. del 30 giugno 2003, n. 196, come successivamente modificato ("Codice Privacy") e al nuovo Regolamento (UE) 2016/679 in materia di protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati ("Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati" o "GDPR"). In ottemperanza alle recenti disposizioni di legge e di regolamento applicabili, il Gruppo allo scopo di garantire la sicurezza dei dati personali nell'ambito delle attività di trattamento, ha adottato un sistema di gestione dei predetti dati. Tuttavia, l'eventuale mancato rispetto, da parte del Gruppo, degli obblighi di legge relativi al trattamento dei dati personali nel corso dello svolgimento dell'attività, può esporre lo stesso al rischio che tali dati siano danneggiati o perduti, ovvero sottratti, divulgati o trattati per finalità diverse da quelle consentite e/o per cui i soggetti interessati hanno espresso il loro consenso, anche ad opera di soggetti non autorizzati (sia terzi sia dipendenti del Gruppo). Nel caso in cui le procedure per la gestione e il trattamento dei dati personali dei clienti implementate dal Gruppo non risultassero adeguate a prevenire accessi e trattamenti di dati personali non autorizzati e/o comunque trattamenti illeciti, nel caso in cui venisse ritenuta inadeguata l'informativa fornita agli interessati in relazione al trattamento dei dati personali, ovvero nel caso in cui venisse accertata una responsabilità del Gruppo per eventuali casi di violazione di dati personali e delle leggi poste a loro tutela, ciò potrebbe dare luogo a richieste di risarcimento ai sensi della normativa, di volta in volta, in vigore, nonché all'erogazione di sanzioni amministrative da parte dell'autorità Garante

Privacy, con possibili effetti negativi sull'immagine del Gruppo e sulle sue prospettive di crescita nonché sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 8 del Documento di Ammissione.

4.A.3. RISCHI RELATIVI AL CONTROLLO INTERNO

4.A.4.1. Rischi connessi al sistema di controllo di gestione ed al controllo interno

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo ha implementato un sistema di controllo di gestione caratterizzato, al momento, da processi manuali di raccolta ed elaborazione dei dati - che necessiterà di interventi di sviluppo coerenti con la crescita dello stesso. L'Emittente ritiene che, considerate le attuali dimensioni e attività aziendali svolte dal Gruppo, il sistema di reporting sia consenta in ogni caso di monitorare in modo corretto i ricavi e la marginalità del Gruppo per le principali dimensioni di analisi. Ciononostante, la mancanza di un sistema di controllo di gestione automatizzato potrebbe influire sull'integrità e tempestività della circolazione delle informazioni rilevanti del Gruppo con possibili effetti negativi sull'attività del Gruppo, nonché sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria e sulle sue prospettive di crescita.

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

Il Gruppo ha attuato un proprio sistema di reporting caratterizzato, al momento, da processi manuali di raccolta ed elaborazione dei dati, che necessiterà di interventi di sviluppo coerenti con la crescita dello stesso. L'Emittente ha già elaborato alcuni interventi con l'obiettivo di realizzare, entro i prossimi 12 mesi, una completa integrazione della reportistica, riducendo in tal modo il rischio di errore e incrementando la tempestività del flusso delle informazioni. Si segnala che fino al completamento del processo volto alla completa operatività del sistema di *reporting* e in caso di mancato completamento dello stesso, il sistema di reporting potrebbe essere soggetto al rischio di errori nell'inserimento dei dati, con la conseguente possibilità che l'organo amministrativo riceva un'errata informativa in merito a problematiche potenzialmente rilevanti o tali da richiedere interventi in tempi brevi. L'Emittente ritiene, altresì, che, considerate le attuali dimensioni e attività aziendali svolte dal Gruppo, il sistema di reporting attualmente in funzione presso l'Emittente e le società del Gruppo ad esso facente capo, sia adeguato rispetto alle dimensioni e all'attività aziendale e consenta in ogni caso di monitorare in modo corretto i ricavi e la marginalità del Gruppo per le principali dimensioni di analisi.

4.A.4.2. Rischi connessi all'adozione dei modelli di organizzazione e gestione del D.lgs. 231/2001

L'Emittente è esposto al rischio di incorrere nella responsabilità amministrativa degli enti prevista dal D.lgs. 231/2001 e nelle eventuali sanzioni previste da detto decreto.

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

Il D.lgs. 231/2001 ha introdotto nell'ordinamento giuridico italiano il regime della responsabilità amministrativa a carico degli enti per determinati reati commessi nel loro interesse o a loro vantaggio, da parte di soggetti che rivestono posizioni di vertice o di persone sottoposte alla direzione o alla vigilanza di questi. Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha adottato il modello di organizzazione e gestione previsto dal D.lgs. 231/2001. Sebbene l'Emittente si sia dotato di strumenti di *governance* interni ispirati ai capisaldi del D.lgs. 231/2001 ed intenda dotarsi di tale modello entro i 12 mesi successivi alla Data di Inizio delle Negoziazioni, l'Emittente potrebbe essere esposto al rischio, non coperto da specifiche ed apposite polizze assicurative, di eventuali sanzioni pecuniarie ovvero interdittive dell'attività previste dalla normativa sulla responsabilità amministrativa degli enti, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria e sull'attività dell'Emittente stessa.

Peraltro, l'adozione e il costante aggiornamento dei modelli di organizzazione, gestione e controllo non consentirebbe di escludere di per sé l'applicabilità delle sanzioni previste nel D.lgs. n. 231/2001. Infatti, in caso di commissione di un reato, tanto i modelli, quanto la loro concreta attuazione, sono sottoposti al vaglio dall'Autorità Giudiziaria e, ove questa ritenga i modelli adottati non idonei a prevenire reati della specie di quello verificatosi o a prevenire la non osservanza del modello da parte dell'organismo a ciò appositamente preposto, l'Emittente potrebbe essere comunque assoggettata a sanzioni.

Nel caso in cui la responsabilità amministrativa dell'Emittente fosse concretamente accertata, anteriormente o anche successivamente alla futura introduzione dei modelli organizzativi e di gestione di cui al D.lgs. n. 231/2001, oltre alla conseguente applicazione delle relative sanzioni, non è possibile escludere che si verifichino ripercussioni negative sulla reputazione, nonché sull'operatività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

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

4.A.5. RISCHI RELATIVI A FATTORI AMBIENTALI, SOCIALI E DI GOVERNANCE

4.A.5.1. Rischi connessi alla dipendenza da figure chiave

Alla Data del Documento di Ammissione, i risultati ed il successo del Gruppo dipendono in misura rilevante dal suo fondatore e Amministratore Delegato Enrico Arras. Il Gruppo è esposto al rischio di un'eventuale interruzione dei rapporti di collaborazione professionale con lo stesso e al rischio di non essere in grado di sostituirlo, qualora necessario, in modo rapido ed efficace, senza ripercussioni sulla qualità dell'attività e della sua capacità competitiva.

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

La figura del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato, nonché azionista di riferimento, Enrico Arras, è stata ed è fondamentale per l'affermazione dell'Emittente e del Gruppo, ricoprendo infatti un ruolo determinante, grazie alla sua esperienza e, nell'evoluzione dell'attività di sviluppo e gestione dell'attività *core*, nella definizione delle strategie imprenditoriali e nella cultura aziendale.

Il venire meno dell'apporto professionale da parte di tale figura chiave potrebbe pregiudicare la strategia di crescita del Gruppo, nonché la tempistica di attuazione di tale strategia. Il legame tra le figure chiave e

il Gruppo è per quest'ultimo un fattore critico di successo. Pertanto, nonostante l'Emittente abbia iniziato a dotarsi di un organigramma maggiormente strutturato capace di assicurare la continuità e lo sviluppo delle attività, non è tuttavia possibile escludere che il venir meno dell'apporto professionale di Enrico Arras, ove l'Emittente non fosse in grado di trattenerlo e/o sostituirlo tempestivamente con soggetti altrettanto qualificati e idonei a garantire il medesimo apporto operativo e professionale, possa determinare effetti negativi sugli obiettivi di crescita, sull'attività e più in generale sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 11, Paragrafo 10.1.1 del presente Documento di Ammissione.

4.A.5.2. Rischi connessi all'incertezza circa il conseguimento degli utili e dei dividendi

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

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

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha adottato una politica dei dividendi.

L'ammontare dei dividendi che la Società sarà in grado di distribuire in futuro dipenderà, fra l'altro, dall'effettivo conseguimento di ricavi nonché, in generale, dai suoi risultati economici, dalla sua situazione finanziaria, dai flussi di cassa, dai fabbisogni in termini di capitale circolante netto, dalle spese in conto capitale e da altri fattori. In ragione del modello di *business* adottato dal Gruppo, la capacità dell'Emittente di distribuire dividendi dipende, in particolare, dalla distribuzione da parte dei Veicoli Operativi dei dividendi maturati per effetto della vendita delle Unità Abitative; pertanto, qualora, alla chiusura dell'esercizio contabile di un determinato anno, nessuno dei Veicoli Operativi, essendo predisposti secondo i Principi Contabili Nazionali, consegua ricavi derivanti dalla vendita delle Unità Abitative non sarà possibile procedere con la distribuzione di utili in favore dell'Emittente. Inoltre, la Società potrebbe, anche a fronte di utili di esercizio, decidere di non procedere a distribuzioni oppure adottare diverse politiche di distribuzione. Non è possibile assicurare che in futuro l'Emittente, pur avendone la disponibilità, distribuisca dividendi, privilegiando così gli investimenti a beneficio della crescita e dell'ampliamento delle proprie attività, salvo diversa delibera dell'assemblea degli azionisti. La distribuzione di dividendi da parte dell'Emittente sarà tra l'altro condizionata per gli esercizi futuri dai risultati conseguiti, dalla costituzione e dal mantenimento delle riserve obbligatorie per legge, dal generale andamento della gestione nonché dalle future delibere dell'Assemblea che approvino (in tutto o in parte) la distribuzione degli utili distribuibili. In assenza di distribuzione di dividendi, gli azionisti possono ottenere un rendimento dal proprio investimento nelle Azioni solo in caso di cessione delle stesse ad un prezzo di mercato superiore al prezzo di acquisto.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.1.1, del Documento di Ammissione.

4.A.5.3. Rischi connessi ai conflitti di interesse degli amministratori

L'Emittente è esposto ai rischi correlati al fatto che alla Data del Documento di Ammissione taluni membri del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente sono portatori di interessi in potenziale conflitto con gli interessi dell'Emittente.

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

Alla Data del Documento di Ammissione, il Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato, Enrico Arras, risulta essere socio unico dell'Emittente; detta circostanza potrebbe portare all'assunzione di decisioni in conflitto di interesse con possibili effetti pregiudizievoli sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Inoltre, alla Data di Inizio delle Negoziazioni, l'amministratore Jean-Christophe Babin risulterà titolare di una partecipazione pari a n. 1.250.000 Azioni Ordinarie pari al 18,23% del capitale sociale dell'Emittente, al 23,26% delle Azioni Ordinarie e al 12,72% dei diritti di voto. Tali circostanze potrebbero portare all'assunzione di decisioni in conflitto di interesse con possibili effetti pregiudizievoli sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 11, Paragrafo 11.2.1 del presente Documento di Ammissione

4.A.5.4. Rischi connessi alle operazioni con parti correlate

L'Emittente ha intrattenuto, intrattiene e intratterrà rapporti di natura commerciale con Parti Correlate. L'Emittente non può garantire che, nel caso in cui le operazioni poste in essere con Parti Correlate fossero state concluse fra, o con, parti terze, quest'ultime le avrebbero eseguite alle medesime condizioni e con le stesse modalità concordate tra Parti Correlate.

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

La descrizione delle operazioni concluse dall'Emittente nel periodo a cui fanno riferimento le informazioni finanziarie inserite nel Documento di Ammissione è riportata nella Sezione Prima, Capitolo 14, cui si rinvia. In particolare, si evidenzia che, in considerazione delle modalità operative adottate dal Gruppo, il modello di *business* prevede che l'Emittente sottoscriva con ogni Veicolo Operativo il Contratto di *Service*. Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ritiene che le condizioni previste ed effettivamente praticate rispetto ai rapporti con Parti Correlate siano in linea con le normali condizioni di mercato. Tuttavia, non vi è garanzia che, ove tali operazioni fossero state concluse fra, o con, parti terze, le stesse avrebbero negoziato o stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni, agli stessi termini e condizioni.

A tal proposito, in data 18 luglio 2023, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'adozione della procedura per la gestione delle operazioni con Parti Correlate, con efficacia a decorrere dalla Data di Ammissione, in conformità ai principi contenuti nel Regolamento Parti Correlate. La Società è pertanto esposta al rischio che le sopra citate operazioni con parti correlate (i) comportino inefficienze nel processo di allocazione delle risorse; (ii) esponano l'Emittente a rischi non adeguatamente misurati o presidiati e (iii) arrechino potenziali danni alla Società e ai suoi diversi stakeholder. Non vi è infatti garanzia che, ove

tali operazioni fossero state concluse fra, o con, parti terze, le stesse avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni, alle medesime condizioni e modalità.

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

4.A.5.5. Rischi connessi a dichiarazioni di preminenza, previsioni, stime ed elaborazioni interne

Il Documento di Ammissione contiene talune stime e dichiarazioni sull'andamento del mercato e sui profili di posizionamento competitivo dell'Emittente che si basano anche su elaborazioni effettuate dall'Emittente stesso, con il conseguente grado di soggettività e margine di incertezza che ne deriva. Dette dichiarazioni di preminenza e stime potrebbero non essere confermate in futuro, anche a causa di rischi noti e ignoti, incertezze ed altri fattori enunciati, fra l'altro, nei presenti fattori di rischio.

Il Documento di Ammissione contiene alcune dichiarazioni di preminenza basate su stime sulla dimensione del mercato di riferimento e sul posizionamento competitivo dell'Emittente, nonché valutazioni di mercato elaborate dall'Emittente sulla base della propria esperienza, della specifica conoscenza del settore di appartenenza e dell'elaborazione di dati reperibili sul mercato, le quali sono per loro natura soggettive. Tali stime e dichiarazioni si basano, ove disponibili, su dati le cui fonti sono, a seconda del caso, pubbliche ovvero sono consultabili a fronte del pagamento di un corrispettivo e, in mancanza, sulla base di elaborazioni effettuate dall'Emittente stesso con il conseguente grado di soggettività e margine di incertezza che ne deriva. Inoltre, le stime e dichiarazioni contenute nel Documento di Ammissione, sebbene al momento siano ritenute dall'Emittente ragionevoli, potrebbero rivelarsi in futuro errate anche in ragione del verificarsi di fattori e/o circostanze non previste o diverse da quelle considerate che potrebbero incidere sui risultati o le performance dell'Emittente. Tali dichiarazioni di preminenza e stime potrebbero non essere confermate in futuro anche a causa di rischi noti e ignoti, incertezze ed altri fattori enunciati, fra l'altro, nei presenti fattori di rischio.

4.A.5.6. Rischi connessi agli IAP (Indicatori Alternativi di Performance)

Il Gruppo è esposto al rischio che gli Indicatori Alternativi di Performance ("IAP") utilizzati si rivelino inesatti o inefficienti. Infatti, tali IAP, sebbene molto diffusi nella prassi, non sono definiti o specificati dai principi contabili applicati per la redazione del bilancio annuale o delle relazioni intermedie sulla gestione. Alla luce di quanto rappresentato nel presente Paragrafo, l'Emittente valuta il rischio in esame di bassa rilevanza.

Allo scopo di facilitare la comprensione dell'andamento economico e finanziario del Gruppo, l'Emittente ha individuato alcuni Indicatori Alternativi di Performance. Tali indicatori rappresentano, inoltre, gli strumenti che facilitano l'Emittente stesso nell'individuare tendenze operative e nel prendere decisioni circa investimenti, allocazione di risorse ed altre decisioni operative.

Con riferimento all'interpretazione di tali IAP si richiama l'attenzione su quanto di seguito esposto:

- tali indicatori sono costruiti esclusivamente a partire da dati storici dell'Emittente e non sono indicativi dell'andamento futuro della stessa;
- gli IAP non sono previsti dai principi contabili nazionali (OIC) e, pur essendo derivati dai bilanci di esercizio, non sono assoggettati a revisione contabile;
- gli IAP non devono essere considerati sostitutivi degli indicatori previsti dai Principi Contabili Internazionali;

- la lettura degli IAP deve essere effettuata unitamente alle informazioni finanziarie dell'Emittente tratte dal bilancio consolidato;
- le definizioni degli indicatori utilizzati dall'Emittente, in quanto non rivenienti dai Principi Contabili nazionali né internazionali, potrebbero non essere omogenee con quelle adottate da altri società/gruppi e quindi con esse non comparabili;
- gli IAP utilizzati dall'Emittente risultano elaborati con continuità e omogeneità di definizione e rappresentazione per tutti i periodi per i quali sono incluse informazioni finanziarie nel Documento di Ammissione.

Per ulteriori informazioni si veda la Sezione Prima, Capitolo 3, Paragrafo 3.1 del Documento di Ammissione.

4.B FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA

4.B.1. Rischi connessi alla negoziazione su Euronext Growth Milan PRO, alla liquidità dei mercati e alla possibile volatilità del prezzo delle Azioni Ordinarie

Sebbene le Azioni Ordinarie dell'Emittente saranno ammesse alle negoziazioni su Euronext Growth Milan PRO, non è possibile garantire che si formi o si mantenga un mercato liquido per le stesse che, pertanto, potrebbero presentare problemi di liquidità.

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

Le Azioni Ordinarie non saranno quotate su un mercato regolamentato italiano e, sebbene verranno scambiate su Euronext Growth Milan PRO, non è possibile garantire che si formi o si mantenga un mercato liquido per le stesse che, pertanto, potrebbero presentare problemi di liquidità comuni e generalizzati, indipendentemente dall'andamento dell'Emittente, in quanto le richieste di vendita potrebbero non trovare adeguate e tempestive contropartite, nonché essere soggette a fluttuazioni, anche significative, di prezzo. Si segnala che su Euronext Growth Milan PRO la negoziazione avviene tramite asta giornaliera. Inoltre, a seguito dell'ammissione alle negoziazioni sull'Euronext Growth Milan PRO, il prezzo di mercato delle Azioni Ordinarie potrebbe fluttuare notevolmente in relazione a una serie di fattori ed eventi, alcuni dei quali esulano dal controllo dell'Emittente, e potrebbe, pertanto, non riflettere i risultati operativi del Gruppo ovvero essere inferiore al prezzo di offerta in sede di Collocamento. Tra tali fattori ed eventi si segnalano, a titolo meramente esemplificativo, *inter alia*, la liquidità del mercato, le differenze dei risultati operativi e finanziari effettivi rispetto a quelli previsti dagli investitori e dagli analisti, i cambiamenti nelle previsioni e raccomandazioni degli analisti, i cambiamenti nella situazione economica generale o delle condizioni di mercato e le rilevanti oscillazioni del mercato. Un investimento in strumenti finanziari negoziati sull'Euronext Growth Milan PRO potrebbe quindi implicare un rischio più elevato rispetto a quello in strumenti finanziari quotati su un mercato regolamentato. Un investimento in strumenti finanziari negoziati su Euronext Growth Milan PRO potrebbe quindi implicare un rischio più elevato rispetto a quello in strumenti finanziari quotati su un mercato regolamentato. Costituendo le Azioni Ordinarie capitale di rischio, l'investitore potrebbe incorrere in una perdita totale o parziale del capitale investito.

Per ulteriori informazioni in merito alle caratteristiche degli strumenti finanziari dell'Emittente, si rinvia a quanto indicato nella Sezione Seconda, Capitolo 4, del Documento di Ammissione.

4.B.2. Rischi connessi agli impegni temporanei di indisponibilità delle Azioni Ordinarie dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione sono in essere taluni Accordi di Lock-up aventi ad oggetto Azioni Ordinarie dell'Emittente; l'Emittente è quindi esposto al rischio che, allo scadere degli impegni temporanei di inalienabilità assunti da alcuni azionisti, eventuali cessioni di Azioni Ordinarie da parte di tali azionisti possano portare ad un andamento negativo del prezzo di negoziazione delle Azioni Ordinarie.

Enrico Arras e Jean-Christophe Babin hanno assunto, nei confronti del Global Coordinator, impegni di lock-up contenenti divieti di atti di disposizione delle proprie Azioni Ordinarie per un periodo di 36 mesi decorrenti dalla Data di Inizio delle Negoziazioni. Non è possibile, pertanto, escludere che gli azionisti che non hanno assunto impegni di lock-up ovvero, allo scadere degli impegni di lock-up di cui sopra, procedano alla vendita, anche solo parziale, delle Azioni Ordinarie con conseguente potenziale impatto negativo sull'andamento del prezzo delle Azioni Ordinarie stesse.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.3, del Documento di Ammissione

4.B.3. Rischi connessi alla non contendibilità dell'Emittente

L'Emittente è esposta al rischio connesso alla circostanza di non essere contendibile, anche a seguito dell'ammissione alle negoziazioni degli Strumenti Finanziari su Euronext Growth Milan PRO .

Lo Statuto che entrerà in vigore alla Data di Inizio delle Negoziazioni prevede che il capitale sociale sarà ripartito in Azioni Ordinarie, ammesse alle negoziazioni su Euronext Growth Milan PRO, e Azioni a Voto Plurimo che non saranno oggetto di richiesta di ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan PRO, né su alcun altro mercato regolamentato o sistema multilaterale di negoziazione.

Alla Data del Documento di Ammissione, Enrico Arras è l'azionista di controllo dell'Emittente, ai sensi dell'art. 2359, comma 1, n. 1, c.c., essendo titolare del 100% dei diritti di voto in virtù del possesso delle Azioni Ordinarie e delle Azioni a Voto Plurimo.

Enrico Arras continuerà a mantenere, anche assumendo l'integrale sottoscrizione delle n. 1.910.000 Azioni Ordinarie rivenienti dall'Aumento di Capitale Offerta, delle massime n. 905.000 Azioni Ordinarie rivenienti dall'Aumento di Capitale Warrant, il controllo di diritto con una partecipazione pari al 63,73% del capitale sociale dell'Emittente e al 73,77% dei diritti di voto. Tenuto conto che Enrico Arras continuerà ad esercitare il controllo di diritto dell'Emittente, lo stesso avrà un ruolo determinante nell'adozione delle delibere dell'assemblea dei soci dell'Emittente, quali, ad esempio, l'approvazione del bilancio di esercizio, la distribuzione dei dividendi, la nomina e la revoca dell'organo amministrativo e dell'organo di controllo, le modifiche del capitale sociale e le modifiche statutarie.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 14, Paragrafo 14.1 del Documento di Ammissione.

4.B.4. Rischi connessi ai Warrant, alla relativa liquidità degli stessi e delle Azioni di Compendio e alla diluizione in caso di mancato esercizio dei Warrant

In caso di mancato esercizio dei Warrant da parte di alcuni azionisti entro il termine di scadenza del 29 luglio 2026 e di contestuale esercizio da parte di altri soggetti, i titolari di Azioni Ordinarie che non eserciteranno i Warrant subiranno una diluizione della partecipazione dagli stessi detenuta nell'Emittente.

L'esercizio dei Warrant e la conseguente assegnazione delle Azioni di Compendio, secondo i termini e le modalità previste dal Regolamento Warrant, potrebbe determinare effetti diluitivi per tutti gli azionisti che non abbiano beneficiato dell'assegnazione dei Warrant ovvero che decidano di non esercitarli.

In conformità a quanto deliberato dall'Assemblea in data 16 marzo 2023, i Warrant sono assegnati gratuitamente, nel rapporto di n. 1 (uno) Warrant per ogni Azione Ordinaria (il numero di Warrant assegnati sarà arrotondato all'unità inferiore), a tutti coloro che avranno sottoscritto e/o acquistato Azioni Ordinarie nell'ambito del Collocamento Privato.

Ne consegue che coloro che acquisteranno le Azioni Ordinarie dell'Emittente successivamente alla Data di Inizio delle Negoziazioni, non avendo beneficiato dell'assegnazione dei Warrant, subiranno, in sede di esercizio degli stessi, una diluizione della partecipazione detenuta nell'Emittente. In aggiunta, in caso di mancato esercizio dei Warrant da parte di alcuni azionisti titolari entro il termine di scadenza e di contestuale esercizio dei Warrant da parte di altri azionisti, gli azionisti che non eserciteranno il loro diritto di sottoscrizione delle Azioni di Compendio subiranno una diluizione della partecipazione dagli stessi detenuta nell'Emittente.

I titolari di Warrant potranno liquidare il proprio investimento mediante vendita sul mercato, in seguito alla loro quotazione. Allo stesso modo potranno essere liquidate le Azioni di Compendio ricevute in seguito all'esercizio dei Warrant. Entrambi gli Strumenti Finanziari potrebbero presentare problemi di liquidità comuni e generalizzati, a prescindere dall'Emittente e dall'ammontare degli strumenti finanziari stessi, in quanto le richieste di vendita potrebbero non trovare adeguate e tempestive contropartite.

4.B.5. Rischi connessi alla possibilità di revoca e sospensione dalla negoziazione degli strumenti finanziari dell'Emittente

Ai sensi del Regolamento Emittenti EGM, Borsa Italiana potrebbe disporre la revoca dalla negoziazione degli Strumenti Finanziari.

Ai sensi del Regolamento Emittenti EGM, Borsa Italiana potrebbe disporre la revoca dalla negoziazione degli strumenti finanziari dell'Emittente, nei casi in cui:

- entro sei mesi dalla data di sospensione dalle negoziazioni, per sopravvenuta assenza dell'Euronext Growth Advisor, l'Emittente non provveda alla sostituzione dello stesso;
- gli strumenti finanziari siano stati sospesi dalle negoziazioni per almeno sei mesi;
- la revoca venga approvata da tanti soci che rappresentino almeno il 90% dei voti degli azionisti riuniti in assemblea.

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

4.B.6. Rischi connessi al limitato flottante delle Azioni dell'Emittente e alla limitata capitalizzazione

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

Si segnala che la parte flottante del capitale sociale dell’Emittente, calcolata in applicazione delle disposizioni di cui al Regolamento Emittenti EGM, sarà pari al 12,28% circa del capitale sociale dell’Emittente (con esclusione delle Azioni a Voto Plurimo non oggetto di ammissione alle negoziazioni), assumendo l’integrale collocamento delle Azioni Ordinarie oggetto del Collocamento Privato nonché l’integrale esercizio dei Warrant e correlata integrale sottoscrizione delle Azioni di Compendio da parte di tutti i portatori dei Warrant.

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

4.B.7. Rischi connessi al conflitto di interessi dell’Euronext Growth Advisor e Global Coordinator

L’Euronext Growth Advisor e Global Coordinator nell’ambito dell’operazione di ammissione alle negoziazioni degli Strumenti Finanziari su Euronext Growth Milan PRO potrebbe trovarsi in una situazione di conflitto di interessi.

Integrae, che ricopre il ruolo di Euronext Growth Advisor, ai sensi del Regolamento Euronext Growth Advisor, per l’ammissione alla negoziazione delle Azioni Ordinarie e dei Warrant su Euronext Growth Milan PRO, potrebbe trovarsi in una situazione di potenziale conflitto di interessi in quanto potrebbe in futuro prestare servizi di advisory e di equity research in via continuativa a favore del Gruppo. Integrae ricopre inoltre il ruolo di Global Coordinator per l’ammissione alle negoziazioni degli Strumenti Finanziari, trovandosi quindi in potenziale conflitto di interessi in quanto percepirà commissioni in relazione al suddetto ruolo assunto nell’ambito del Collocamento Privato. Si segnala che Integrae, nella sua qualità di Global Coordinator, si avvale di taluni intermediari che operano quali settlement agents per la liquidazione degli impegni relativi agli ordini raccolti presso gli investitori.

5. INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE

5.1. Denominazione legale dell'Emittente.

La denominazione legale dell'Emittente è "Arras Group S.p.A.", senza vincoli di rappresentazione grafica o di interpunzione.

5.2. Luogo di registrazione dell'Emittente e suo numero di registrazione

L'Emittente è iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Milano-Monza-Brianza-Lodi con codice fiscale n. 11311540964 e partita IVA n. 11311540964, R.E.A. (Repertorio Economico Amministrativo) di Milano n. 2593794, codice LEI 98450066IACC7BFACD67.

5.3. Data di costituzione e durata dell'Emittente

La Società è una "*società per azioni*" ed è stata costituita in Italia, il giorno 26 giugno 2020, in forma di società per azioni (atto a rogito del dott. Andrea Onano, notaio in Cagliari, n. 2.777 di repertorio e n. 2.130 di raccolta).

Per maggiori informazioni sull'evoluzione del capitale sociale si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 16 del Documento di Ammissione.

Ai sensi dello Statuto, la durata dell'Emittente è stabilita fino al 31 dicembre 2060.

5.4. Sede legale e forma giuridica dell'Emittente, legislazione in base alla quale opera, paese di costituzione, indirizzo e numero di telefono della sede sociale

L'Emittente è costituita in Italia sotto forma di "*società per azioni*" e opera in base alla legislazione italiana.

La Società ha sede legale in Milano, Largo Domodossola n. 7 ed il suo numero di telefono è +(39)079-582881.

Il sito *internet* dell'Emittente (ove pure sono pubblicate le informazioni ed i documenti di volta in volta richiamati nel presente Documento di Ammissione) è www.arrasgroupspa.com. Le informazioni contenute nel sito *internet* dell'Emittente non fanno parte del Documento di Ammissione, fatte salve le informazioni richiamate mediante riferimento.

6. PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ

6.1. Principali attività

6.1.1. Descrizione dell'attività svolta dal Gruppo

Arras Group è una società tecnologica di sviluppo immobiliare di seconde case, che opera attualmente nel territorio sardo (in particolare, nel nord e sud dell'isola), e si rivolge ad una clientela ad alto reddito sia italiana che estera.

La Società è stata costituita nel 2020, su iniziativa di Enrico Arras - che da oltre 10 anni lavora nel settore immobiliare - con l'obiettivo di diventare il punto di riferimento per gli acquisti di seconde case realizzate secondo i più elevati standard del settore, anche in termini di tecnologia applicata e di impatto ambientale, e prestando attenzione alle esigenze e richieste della clientela di riferimento.

I Progetti Immobiliari sviluppati dal Gruppo sorgono tipicamente in *location* marittime di prestigio in Sardegna, con possibilità di godere di ampi spazi interni ed esterni, come usualmente richiesto dagli acquirenti nazionali e internazionali interessati all'acquisto di seconde case.

Il Gruppo, in particolare, commercializza le Unità Abitative, prima che queste siano costruite e prima che sia dato avvio all'iter autorizzativo necessario per lo sviluppo del relativo Progetto Immobiliare. Grazie a tale modello di *business*, lo stesso è in grado di offrire un approccio interamente personalizzato sulla base delle esigenze e i bisogni del proprio *target* di clientela; questo approccio guida tutto il processo di sviluppo, dalla scelta della *location* alla fase progettuale in termini di *design* esterno, *layout* interno degli immobili, scelta dei materiali e degli impianti, che il cliente può seguire, passo dopo passo da remoto.

La proposta di valore del Gruppo, quindi, si concretizza (i) nell'offerta di Unità Abitative moderne in prossimità del mare, di nuova costruzione o ristrutturate, caratterizzate da servizi all'avanguardia, (ii) nella localizzazione dei Progetti Immobiliari in aree esclusive, di nicchia, non servite dai grandi fondi internazionali, ma di forte interesse per il pubblico nazionale e internazionale, e (iii) nella possibilità di procedere all'acquisto anche da remoto, visualizzando e personalizzando l'Unità Abitativa attraverso strumenti di realtà virtuale e aumentata (VR/AR).

Il Gruppo svolge la propria attività tramite tre sedi situate a Milano (Largo Domodossola n. 7, sede legale dell'Emittente e showroom), Cagliari (Via Pergolesi n. 61, sede operativa) e Valledoria (Corso Europa n. 40, provincia di Sassari, sede amministrativa e operativa) e un punto vendita stagionale localizzato a Badesi (località Li Junchi, provincia di Sassari). Tali sedi rappresentano per i clienti il luogo in cui è possibile incontrare gli architetti e gli *interior designer* per la personalizzazione della propria Unità Abitativa, qualora gli stessi abbiano preferenza di un incontro fisico rispetto ad una progettazione da remoto.

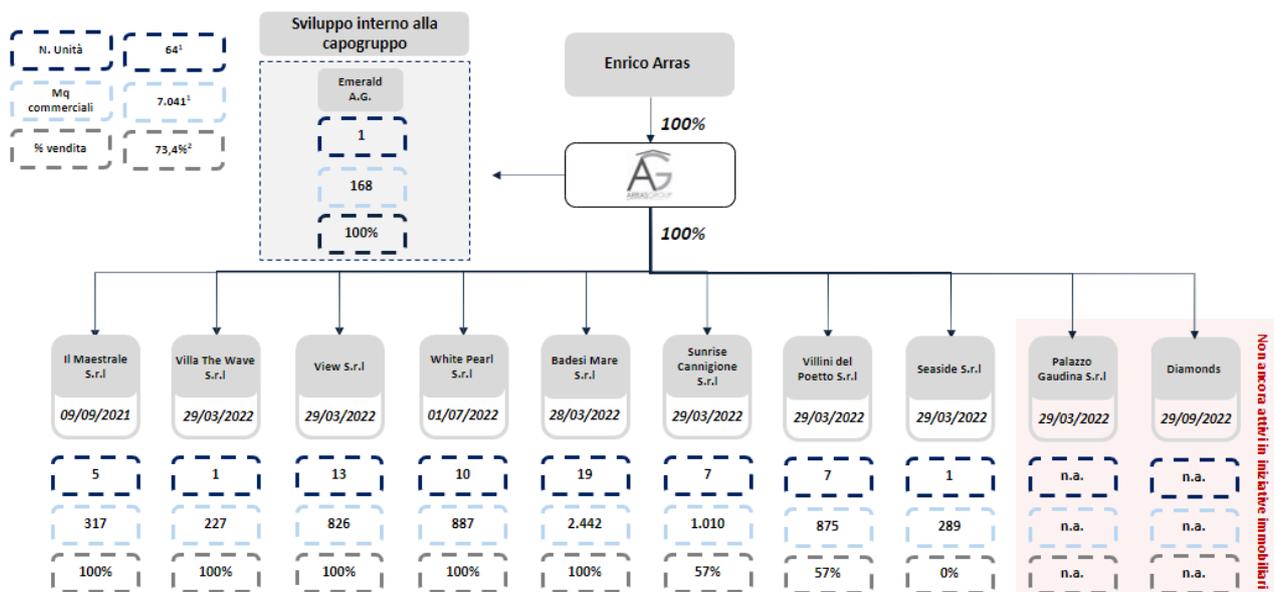
Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo ha ultimato un solo Progetto Immobiliare (cioè, "Il Maestrale") ed è impegnata nello sviluppo di n. 12 Progetti Immobiliari, di cui n. 8 già avviati – n. 7 tramite costituzione di Veicoli Operativi e n. 1 gestito direttamente dall'Emittente - e n. 4 in *pipeline*, tutti ubicati in diverse aree della Sardegna.



Elaborazione dell'Emittente

Come rappresentato nell'immagine sopra, alla Data del Documento di Ammissione, i Progetti Immobiliari sono localizzati, in particolare, nelle province di Sassari (n. 8 Progetti Immobiliari, comprensivi di n. 1 completato, n. 2 in *pipeline* e di n. 1 progetto gestito direttamente dall'Emittente), Cagliari (n. 3 Progetti Immobiliari, di cui n. 1 in *pipeline*) e (iii) Sud Sardegna (n. 2 Progetti Immobiliari, di cui n. 1 in *pipeline*). In merito ai n. 8 Progetti Immobiliari già avviati (escluso il Progetto Immobiliare Il Maestrale già concluso), si segnala che gli stessi prevedono la realizzazione di complessive n. 59 Unità Abitative, per un totale di oltre 6.724 Metri-quadri.

Alla Data del Documento di Ammissione, Il Gruppo, con riferimento ai Veicoli Operativi, è strutturato come meglio rappresentato nel grafico che segue il quale riporta inoltre, per ciascun Progetto Immobiliare, l'indicazione delle Unità Abitative, i Metri-Quadri e la percentuale di vendita.



Fonte: Elaborazione dell'Emittente

Note: (1) Valori riferiti soltanto alle iniziative immobiliari già avviate (comprensive del Maestrale), (2) percentuale calcolata sulle unità immobiliari

Secondo il modello di attività del Gruppo, l'Emittente detiene il *know-how* ed il personale specializzato a realizzare i Progetti Immobiliari e, per il tramite del Contratto di *Service*, fornisce ai Veicoli Operativi, i quali sono proprietari (o promissari acquirenti) degli immobili e/o le aree edificabili, la consulenza e i servizi necessari al fine della loro realizzazione (tra cui gli studi di fattibilità, la progettazione ed il *marketing*). Si specifica che, in alcuni casi, la Società può valutare di sviluppare direttamente i Progetti Immobiliari (i.e. Emerald A.G.), senza la costituzione di un Veicolo Operativo; tale diversa impostazione può nascere dalla necessità/opportunità di realizzare, in tempi rapidi, operazioni immobiliari di piccole dimensioni, che si ha maggiore convenienza a sviluppare senza ulteriori formalità derivanti dalla costituzione di veicoli ad *hoc*.

La scelta societaria primaria di destinare ogni Progetto Immobiliare ad un diverso Veicolo Operativo nasce, oltre che dalla volontà di mantenere separati i rischi di progettualità, al fine di non impattare la redditività e/o i flussi finanziari di un Progetto Immobiliare con quelli delle altre iniziative, anche dalla possibilità di offrire maggiore trasparenza sull'operato del Gruppo a vantaggio dei clienti, degli azionisti dell'Emittente, nonché delle compagnie di assicurazione e delle eventuali banche finanziatrici che potrebbero essere coinvolte nello sviluppo delle diverse iniziative immobiliari.

La tabella che segue evidenzia i principali dati finanziari del Gruppo come risultanti dai bilanci consolidati al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022.

(Euro/000)	FY2021	FY2022
Valore della produzione	371	1.618
EBITDA	(135)	(903)
Perdita di esercizio ²	(123)	(962)
IFN	12	251

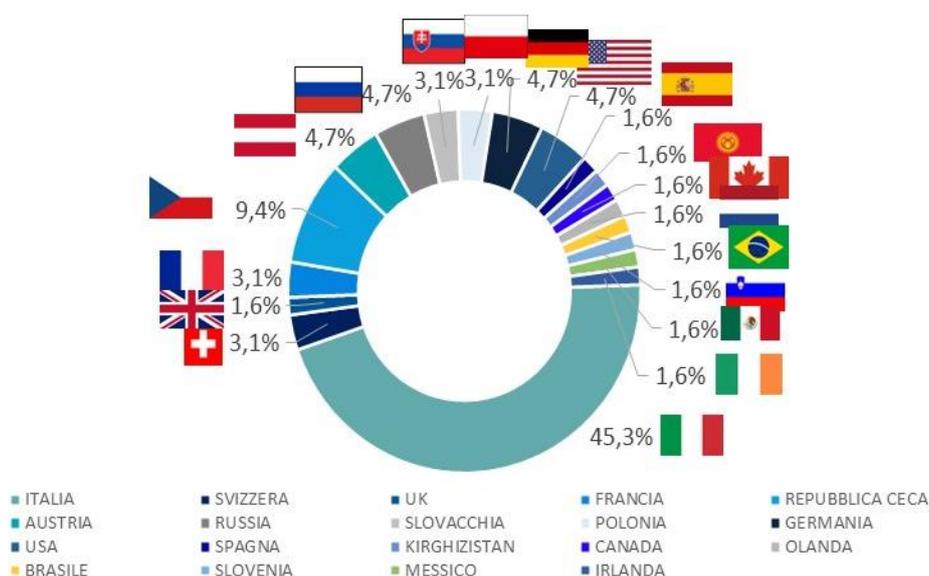
² Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2022 si è chiuso con una perdita d'esercizio fisiologica data la fase di start up in cui si trovano i Progetti Immobiliari avviati nel corso dell'esercizio stesso, oltre che insita nel business tipico delle costruzioni immobiliari.

Patrimonio netto	(57)	(405)
------------------	------	-------

Fonte: dati consolidati estratti dai bilanci consolidati al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo vanta n. 64 clienti, di cui (i) n. 42 già sottoscrittori di contratti preliminari di acquisto delle Unità Abitative, con relativo versamento della caparra confirmatoria del 20-25% del prezzo di vendita e (ii) n. 22 sottoscrittori di una proposta di acquisto, già divenuta irrevocabili, con conseguente versamento dell'importo pari ad Euro 10.000 a titolo di caparra confirmatoria.

Come precedentemente esposto, il Gruppo, grazie ad una forte integrazione della tecnologia nel processo di sviluppo e vendita dell'Unità Abitativa, riesce a garantire, anche a distanza, una *customer experience* realistica e completa che permette di rivolgere l'offerta anche ai clienti internazionali (che rappresentano circa il 55% della clientela del Gruppo alla Data del Documento di Ammissione).



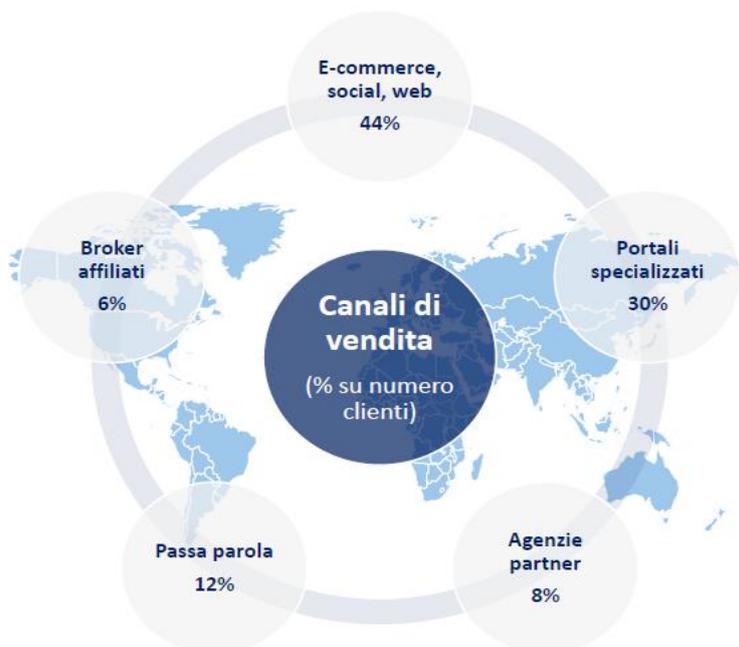
Fonte: Elaborazione dell'Emittente

Il Gruppo si avvale di numerosi canali di vendita al fine di aumentare la propria visibilità sul territorio nazionale e all'estero ed espandere la platea di potenziali clienti. Tali canali risultano essere:

- *e-commerce, social e web*: si tratta delle piattaforme online della Società sulle quali vengono esposti e descritti nel dettaglio i singoli Progetti Immobiliari – dalla posizione geografica, ai differenti tipi di Unità Abitativa e stili di arredamento, fino alla planimetria e alla bozza del contratto preliminare – al fine di renderli visibili e attrattivi per la clientela di riferimento;
- *portali specializzati*: vetrine online specializzate nella pubblicazione di annunci di vendita di immobili, tra i quali figurano anche i Progetti Immobiliari in corso di realizzazione dal Gruppo;
- *agenzie partner*: agenzie immobiliari fisiche e *online* che propongono ai propri clienti i Progetti Immobiliari sviluppati dal Gruppo;
- *passaparola*: clienti soddisfatti del proprio acquisto e dell'approccio allo sviluppo immobiliare utilizzato dalla Società, i quali esprimono il loro apprezzamento e consigliano l'acquisto delle Unità Abitative sviluppate dal Gruppo ai loro contatti, generando così nuovi potenziali clienti;

- *broker affiliati*: operatori che, pur lavorando in settori affini, propongono ai propri clienti la possibilità di acquistare le Unità Abitative parte dei Progetti Immobiliari del Gruppo.

Anche in ragione dell'importante componente internazionale della clientela del Gruppo, il principale canale di vendita, alla Data del Documento di Ammissione, risulta il canale *e-commerce, social e web*, seguito dai portali specializzati.



Fonte: Elaborazione dell'Emittente

6.1.2. Prodotti e servizi offerti dal Gruppo

Il Gruppo sviluppa Unità Abitative di nuova costruzione o ristrutturate completamente personalizzabili, moderne e di prestigio, caratterizzate dai migliori *standard* qualitativi e tecnologici, anche in termini di efficienza energetica, e localizzate in aree attrattive ed esclusive.

I Progetti Immobiliari sono di media dimensione, con un *target* di prezzo nell'intorno di Euro 2.000 – 7.000/Metro-quadro, rivolte quindi a soggetti con elevata capacità finanziaria. Le Unità Abitative sono caratterizzate, in particolare, da ampi spazi interni ed esterni, come terrazzi o giardini, *privacy*, vicinanza ai principali servizi (quali, ad esempio centri abitati, supermercati, ospedali, aree portuali e aeroporti) e vista mare.

Il Gruppo persegue una politica di rispetto dell'ambiente creando soluzioni abitative con una classe energetica ad impatto minimo (classe energetica A) che permette di ridurre al minimo i costi legati ai consumi. A tale scopo, le Unità Abitative vengono realizzate implementando un sistema integrato di controllo da remoto degli impianti nonché degli apparecchi elettronici casalinghi con programmi di automazione che, da un lato, facilitano il compimento degli interventi di manutenzione ordinaria, e dall'altro permettono la migliore gestione dei sistemi di riscaldamento/raffreddamento e dell'erogazione di energia elettrica. Il controllo da remoto delle Unità Abitative assume grande importanza in considerazione del fatto che le stesse sono seconde case le quali possono trovarsi, soprattutto per i clienti internazionali, ad una distanza considerevole dai luoghi di residenza dei proprietari.

6.1.2.1. Progetti Immobiliari ultimati, avviati e in pipeline

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo ha ultimato un solo Progetto Immobiliare (cioè, “Il Maestrale”) ed è impegnato nello sviluppo di n. 12 Progetti Immobiliari, di cui n. 8 già avviati – n. 7 tramite costituzione di Veicoli Operativi e n. 1 gestito direttamente dall’Emittente - e n. 4 in *pipeline*, secondo quanto riassunto nella tabella di seguito riportata.

	Progetto Immobiliare	Località	Anno di avvio della commercializzazione	N. Unità Abitative	Contratti preliminari sottoscritti ³	Rogiti con consegna delle Unità Abitative	Timeline consegne
1.	Blue Wave	Quartu Sant’Elena	2022	1	1	--	Q4 2023
2.	Emerald AG	Golfo Aranci	2022	1	1	--	Q4 2023
3.	The View	Castelsardo	2022	13	13	--	Q4 2023
4.	White Pearl	Calasetta	2022	10	10	--	Q1 2024
5.	Badesi Mare Lotto 1	Badesi	2022	19	19	--	Q4 2024
6.	Cannigione Sunrise	Cannigione	2022	7	4	--	Q4 2024
7.	I Villini Del Poetto	Cagliari	2022	7	4	--	Q1 2025
8.	Seaside Costa Paradiso	Costa Paradiso	2022	1	--	--	Q3 2025

Fonte: Elaborazione dell’Emittente

Il Gruppo, inoltre, alla Data del Documento di Ammissione, ha in *pipeline* i seguenti 4 Progetti Immobiliari, il cui Veicolo Operativo deve ancora essere costituito, per totali 19 Unità Abitative e 2.452 Metri-Quadri:

	Progetto Immobiliare	Località	N. Unità Abitative	Timeline consegne
1.	Progetto 1	Calasetta	8	Q1 2025
2.	Progetto 2	Castelsardo	8	Q1 2025
3.	Progetto 3	Badesi	1	Q2 2025
4.	Progetto 4	Quartu Sant’Elena	2	Q1 2026

Fonte: Elaborazione dell’Emittente

L’Emittente ha, inoltre, costituito due ulteriori Veicoli Operativi (i.e. Palazzo Gaudina S.r.l. e Diamonds S.r.l.) per la realizzazione di due Progetti Immobiliari che, alla Data del Documento di Ammissione, sono stati sospesi.

Il Progetto Immobiliare “Palazzo Gaudina” riguardava un complesso immobiliare sito in Cagliari, per il quale erano stati sottoscritti due contratti preliminari con i rispettivi proprietari delle due porzioni facenti parte di tale immobile. Il prezzo definitivo di acquisto complessivo dell’intero complesso immobiliare, pari ad Euro 360.000, oltre al quale l’Emittente si era inoltre impegnato a svolgere dei lavori di ristrutturazione per un valore pari ad Euro 40.000, è stato, al 31 dicembre 2022, corrisposto per Euro 222.000.

Alla Data del Documento di Ammissione, tale Progetto Immobiliare risulta sospeso, in quanto entrambi i promittenti venditori si sono resi inadempienti dell’obbligo di trasferire la proprietà della rispettiva porzione del complesso immobiliare. L’Emittente ha, pertanto, agito in giudizio, avanti il Tribunale di Cagliari, nei confronti dei due promittenti venditori al fine di ottenere l’esecuzione in forma specifica dei rispettivi contratti preliminari con questi sottoscritti ovvero, in via subordinata, il risarcimento dei danni subiti. Nel contesto del procedimento, l’Emittente, al fine di poter dare avvio al Progetto Immobiliare quanto prima, ha inoltre sottoposto alle promittenti venditrici una proposta transattiva che, tuttavia, è

³ Dati aggiornati alla Data del Documento di Ammissione.

stata accettata solo da una di queste. Il giudice, al termine dell'ultima udienza tenutasi in data 3 febbraio 2023, ha riservato la sua decisione che, alla Data del Documento di Ammissione, non è ancora stata sciolta. Si segnala, in ogni caso, che con riferimento a tale Progetto Immobiliare, non erano state sottoscritte né proposte irrevocabili di acquisto né contratti preliminari.

Il Progetto Immobiliare "Diamonds" riguardava un complesso immobiliare sito a La Maddalena, in provincia di Sassari in Cagliari per il quale era stato sottoscritto un contratto preliminare, per un prezzo di acquisto pari ad Euro 2.300.000 (di cui non è stato corrisposto nulla), che prevedeva quale termine essenziale per la sottoscrizione del contratto definitivo il 30 giugno 2023, che, causa mancato raggiungimento degli obiettivi di vendita, non è stato rispettato, con conseguente risoluzione di diritto del contratto medesimo e sospensione del Progetti Immobiliare. Alla Data del Documento di Ammissione, sono pertanto in corso le negoziazioni con i promissari acquirenti delle Unità Abitative per la risoluzione dei contratti preliminari sottoscritti.

Si segnala che il venditore non è Parte Correlata e che non sono state svolte perizie a servizio dell'operazione e/o richieste consulenze di soggetti terzi a supporto della valutazione dell'area oggetto di acquisizione.

6.1.2.2. Progetti Immobiliari ultimati

Progetto Immobiliare "Il Maestrale"



Fonte: Emittente

Si tratta di un Progetto Immobiliare composto da n. 5 appartamenti sito a Castelsardo, in provincia di Sassari.

In data 16 dicembre 2021, è stato sottoscritto il contratto definitivo di compravendita da Il Maestrale S.r.l. avente ad oggetto un complesso immobiliare sito in Castelsardo, Via Colle di Frigiano Snc. Il prezzo definitivo di acquisto dei terreni, pari ad Euro 211.500, risulta, quindi, integralmente corrisposto.

Si segnala che il venditore non è Parte Correlata e che non sono state svolte perizie a servizio dell'operazione e/o richieste consulenze di soggetti terzi a supporto della valutazione dell'area oggetto di acquisizione.

L'acquisto è stato finanziato tramite la sottoscrizione di un finanziamento con Fidimed S.C.p.A. e Banca Progetto S.p.A., per un importo di Euro 300.000. Per maggiori informazioni su tale contratto di finanziamento, si veda la Parte B, Sezione Prima, Capitolo 16, Paragrafo 16.1.

Si precisa che, alla Data del Documento di Ammissione, tale progetto è stato interamente completato, con la sottoscrizione di tutti i contratti definitivi e la consegna di tutte le Unità Abitative.

6.1.2.3. Progetti Immobiliari avviati

Progetto Immobiliare “Blue Wave”



Fonte: Emittente

Si tratta di un Progetto Immobiliare composto da n. 1 villa indipendente sito a Margine Rosso, Quartu Sant'Elena, in provincia di Cagliari.

In data 15 novembre 2022, è stato sottoscritto il contratto definitivo di compravendita da Blue Wave S.r.l. avente ad oggetto un'area edificabile sita in Quartu Sant'Elena, Località S. Anastasia. Il prezzo definitivo di acquisto dei terreni, pari ad Euro 300.000, risulta, quindi, interamente corrisposto.

Si segnala che il venditore non è Parte Correlata e che non sono state svolte perizie a servizio dell'operazione e/o richieste consulenze di soggetti terzi a supporto della valutazione dell'area oggetto di acquisizione.

L'acquisto è stato finanziato tramite l'utilizzo delle caparre versate dai clienti con la sottoscrizione dei contratti preliminari.

Alla Data del Documento di Ammissione, tale Progetto Immobiliare è stato interamente commercializzato con la sottoscrizione di n. 1 contratto preliminare e risultano incassati acconti (compresa la caparra confirmatoria) pari a circa Euro 450.000. Si precisa che, alla Data del Documento di Ammissione, tale Progetto Immobiliare presenta uno stato di avanzamento lavori pari al 93,1% e la consegna è attualmente prevista per il Q4 2023.

Progetto Immobiliare “Emerald A.G.”



Fonte: Emittente

Si tratta di un Progetto Immobiliare composto da n. 1 villa unifamiliare sita a Golfo Aranci, in provincia di Sassari.

In data 29 settembre 2022, è stato sottoscritto il contratto definitivo di compravendita da parte dell'Emittente avente ad oggetto un'area edificabile sita in Golfo Aranci, Località Cala Spada, Via Meucci. Il prezzo definitivo di acquisto del terreno, pari ad Euro 103.600, risulta quindi integralmente corrisposto.

Si segnala che il venditore non è Parte Correlata e che non sono state svolte perizie a servizio dell'operazione e/o richieste consulenze di soggetti terzi a supporto della valutazione dell'area oggetto di acquisizione.

L'acquisto è stato finanziato tramite l'utilizzo della caparra versata dal cliente con la sottoscrizione del contratto preliminare.

Alla Data del Documento di Ammissione, tale Progetto Immobiliare è stato interamente commercializzato con la sottoscrizione di n. 1 contratto preliminare e risultano incassati acconti (compresa la caparra confirmatoria) pari a circa Euro 390.000. La consegna del Progetto Immobiliare è attualmente prevista per il Q4 2023. Alla Data del Documento di Ammissione, lo stato di avanzamento lavori risulta pari al 71,5%.

Progetto Immobiliare "The View"



Fonte: Emittente

Si tratta di un Progetto Immobiliare composto da n. 13 appartamenti sito a Castelsardo, in provincia di Sassari.

In data 6 febbraio 2023 e in data 6 luglio 2023, sono stati sottoscritti i contratti definitivi di compravendita da The View S.r.l. aventi ad oggetto un'area edificabile sita in Castelsardo.

Il prezzo complessivo definitivo di acquisto delle aree edificabili, pari a circa Euro 526.000, risulta quindi interamente corrisposto. Si segnala che il venditore non è Parte Correlata e che non sono state svolte perizie a servizio dell'operazione e/o richieste consulenze di soggetti terzi a supporto della valutazione dell'area oggetto di acquisizione.

L'acquisto è stato finanziato tramite l'utilizzo delle caparre versate dai clienti con la sottoscrizione dei contratti preliminari.

Alla Data del Documento di Ammissione, tale Progetto Immobiliare è stato interamente commercializzato con la sottoscrizione di n. 13 contratti preliminari su n. 13 appartamenti disponibili e risultano incassati acconti (comprese le caparre confirmatorie) pari a circa Euro 680.500. Si precisa che, alla Data del Documento di Ammissione, tale Progetto Immobiliare presenta uno stato di avanzamento lavori pari al 41,6% e la consegna è prevista per il Q4 2023.

Progetto residenziale "White Pearl"



Fonte: Emittente

Si tratta di un Progetto Immobiliare composto da n. 10 ville a schiera a sud della Sardegna, site a Calasetta, in provincia di Carbonia-Iglesias.

In data 29 dicembre 2022, è stato sottoscritto un contratto di permuta da White Pearl S.r.l. avente ad oggetto un terreno edificabile sito in via Sotto Torre, Calasetta, provincia di Carbonia-Iglesias. Il prezzo definitivo di acquisto del terreno, pari ad Euro 475.000 risulta quindi integralmente corrisposto per Euro 450.000 tramite la cessione di 3 (tre) Unità Abitative (ancora da costruire) e per Euro 25.000 in denaro.

Si segnala che il venditore non è Parte Correlata e che non sono state svolte perizie a servizio dell'operazione e/o richieste consulenze di soggetti terzi a supporto della valutazione dell'area oggetto di acquisizione.

L'acquisto è stato finanziato tramite l'utilizzo delle caparre versate dai clienti con la sottoscrizione dei contratti preliminari.

Alla Data del Documento di Ammissione, tale Progetto Immobiliare è stato interamente commercializzato con la sottoscrizione di n. 10 contratti preliminari su n. 10 appartamenti disponibili e risultano incassati acconti (compresa la caparra confirmatoria) pari a circa Euro 508.000. La consegna del Progetto Immobiliare è prevista per il Q1 2024. Alla Data del Documento di Ammissione, lo stato di avanzamento lavori risulta pari al 17,0%.

Progetto Immobiliare "Badesi Mare Lotto 1"



Fonte: Emittente

Si tratta di un Progetto Immobiliare composto da n. 19 ville indipendenti sito in Badesi, in provincia di Sassari.

In data 6 luglio 2023, è stato sottoscritto il contratto definitivo di compravendita da parte di Badesi Mare S.r.l. avente ad oggetto un'area edificabile sita in Badesi, Località Li Tarabuzzi. Il prezzo definitivo di acquisto del terreno, pari ad Euro 420.000, è stato pertanto interamente corrisposto.

Si segnala che il venditore non è Parte Correlata e che non sono state svolte perizie a servizio dell'operazione e/o richieste consulenze di soggetti terzi a supporto della valutazione dell'area oggetto di acquisizione.

L'acquisto è stato finanziato tramite l'utilizzo delle caparre versate dai clienti con la sottoscrizione dei contratti preliminari.

Alla Data del Documento di Ammissione, tale Progetto Immobiliare è stato interamente commercializzato con la sottoscrizione di n.19 contratti preliminari su n. 19 ville indipendenti disponibili e risultano incassati acconti (compresa la caparra confirmatoria) pari a circa Euro 1.303.000. La consegna del Progetto Immobiliare è prevista per il Q4 2024.

Progetto Immobiliare "Cannigione Sunrise"



Fonte: Emittente

Si tratta di un Progetto Immobiliare composto da n. 7 ville sito ad Arzachena, Località Cannigione, in provincia di Sassari.

In data 23 settembre 2022, è stato sottoscritto un contratto preliminare di compravendita da Sunrise Cannigione S.r.l. avente ad oggetto un'area edificabile sito ad Arzachena. Il prezzo definitivo di acquisto, pari ad Euro 640.000, è stato, alla Data del Documento di Ammissione, corrisposto per Euro 224.000. In data 2 dicembre 2022, il termine per la sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita è stato prorogato fino al 30 settembre 2024.

Si segnala che il venditore non è Parte Correlata e che non sono state svolte perizie a servizio dell'operazione e/o richieste consulenze di soggetti terzi a supporto della valutazione dell'area oggetto di acquisizione.

L'acquisto è stato finanziato tramite l'utilizzo delle caparre versate dai clienti con la sottoscrizione dei contratti preliminari.

Alla Data del Documento di Ammissione, sono stati sottoscritti n. 4 contratti preliminari su n. 7 appartamenti disponibili e risultano incassati acconti (compresa la caparra confirmatoria) pari a circa Euro 573.000. La consegna del Progetto Immobiliare è prevista per il Q4 2024.

Progetto Immobiliare “I Villini del Poetto”



Fonte: Emittente

Si tratta di un Progetto Immobiliare composto da n. 7 appartamenti sito in Cagliari, località Poetto.

In data 20 gennaio 2020, è stato sottoscritto un contratto preliminare di compravendita da parte di Sardegna RE S.r.l. (società Controllata da Enrico Arras e, ad oggi, in liquidazione) avente ad oggetto una villa unifamiliare sita in Cagliari, Via dei Villini. In data 22 marzo 2022, il contratto preliminare è stato ceduto all’Emittente al prezzo di cessione pari a Euro 106.500. In data 2 dicembre 2022, il termine per la sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita è stato prorogato fino al 30 aprile 2024.

Il prezzo definitivo di acquisto del terreno, pari ad Euro 1.800.000, è stato, alla Data del Documento di Ammissione, corrisposto per un importo pari a circa Euro 226.000.

Si segnala che il venditore (diverso dal cedente) non è Parte Correlata e che non sono state svolte perizie a servizio dell’operazione e/o richieste consulenze di soggetti terzi a supporto della valutazione dell’area oggetto di acquisizione.

L’anticipo corrisposto è stato finanziato tramite l’utilizzo delle caparre versate dai clienti con la sottoscrizione dei contratti preliminari.

Alla Data del Documento di Ammissione, sono stati sottoscritti n. 4 contratti preliminari su n. 7 appartamenti disponibili e risultano incassati acconti (compresa la caparra confirmatoria) pari a circa Euro 375.000. La consegna del Progetto Immobiliare è prevista per il Q1 2025.

Progetto Immobiliare “Seaside Costa Paradiso”



Fonte: Emittente

Si tratta di un Progetto Immobiliare composto da n. 1 villa in Costa Paradiso, in provincia di Sassari.

In data 20 gennaio 2023, è stato sottoscritto un contratto preliminare di compravendita da Seaside S.r.l. avente ad oggetto la partecipazione dell'intero capitale sociale di Vigu Case S.r.l., proprietaria di un terreno edificabile sito in Costa Paradiso, in provincia di Sassari. Il prezzo definitivo di acquisto del terreno, pari ad Euro 166.000, è stato, alla Data del Documento di Ammissione, corrisposto per un importo pari a circa Euro 25.000. Alla Data del Documento di Ammissione, è in corso di fissazione la data per la sottoscrizione del contratto definitivo.

Si segnala che il venditore non è Parte Correlata e che non sono state svolte perizie a servizio dell'operazione e/o richieste consulenze di soggetti terzi a supporto della valutazione dell'area oggetto di acquisizione.

Alla Data del Documento di Ammissione, tale Progetto Immobiliare è in corso di commercializzazione e non sono ancora stati sottoscritti contratti preliminari. La consegna del Progetto Immobiliare è prevista per il Q3 2025.

[6.1.2.1. Progetti Immobiliari in pipeline alla data del Documento di ammissione](#)

Progetto Immobiliare 1



Fonte: Emittente

Si tratta di un Progetto Immobiliare composto da n. 8 appartamenti sito a Calasetta, in provincia del Sud Sardegna.

In data 18 ottobre 2022, l'Emittente ha esercitato l'opzione per l'acquisto di un fabbricato in disuso precedentemente adibito ad albergo. Il prezzo definitivo di acquisto del terreno, pari ad Euro 480.000, al 31 dicembre 2022, risulta interamente da sostenere. Alla Data del Documento di Ammissione, è in corso di fissazione la data per la sottoscrizione del contratto preliminare.

Si segnala che il venditore non è Parte Correlata e che non sono state svolte perizie a servizio dell'operazione e/o richieste consulenze di soggetti terzi a supporto della valutazione dell'area oggetto di acquisizione.

Al 31 dicembre 2022, tale Progetto Immobiliare è in corso di commercializzazione e non sono ancora stati sottoscritti contratti preliminari. La consegna del Progetto Immobiliare è prevista per il Q1 2025.

Progetto Immobiliare 2



Fonte: Emittente

Si tratta di un Progetto Immobiliare composto da n. 8 appartamenti sito a Castelsardo, in provincia di Sassari.

In data 22 giugno 2023, è stato sottoscritto un contratto preliminare di compravendita dall'Emittente Arras avente ad oggetto un fabbricato in disuso per un prezzo pari ad Euro 235.000, oltre IVA. Il termine per la sottoscrizione del contratto definitivo è previsto entro il termine non essenziale del 30 settembre 2023.

Si segnala che il venditore non è Parte Correlata e che non sono state svolte perizie a servizio dell'operazione e/o richieste consulenze di soggetti terzi a supporto della valutazione dell'area oggetto di acquisizione.

Alla Data del Documento di Ammissione, sono stati sottoscritti n. 1 contratti preliminari su n. 8 appartamenti disponibili e risultano incassati acconti (compresa la caparra confirmatoria) pari a circa Euro 135.000. La consegna del Progetto Immobiliare è prevista per il Q1 2025.

Progetto Immobiliare 3



Fonte: Emittente

Si tratta di un Progetto Immobiliare composto da n. 1 villa sita a Badesi, in provincia di Sassari.

In data 11 settembre 2019, è stato sottoscritto un contratto preliminare di compravendita da Enrico Arras avente ad oggetto un terreno agricolo sito in Badesi, Località Tarabuzzi. In data 11 ottobre 2022, Enrico Arras e il venditore hanno sottoscritto una scrittura privata in forza della quale l'Emittente è stato nominato quale soggetto che sarà chiamato a sottoscrivere il contratto definitivo di acquisto. Il prezzo definitivo di acquisto, pari ad Euro 90.000, è stato, al 31 dicembre 2022, corrisposto per Euro 75.000. Alla Data del Documento di Ammissione, è in corso di fissazione la data per la sottoscrizione del contratto definitivo.

Si segnala che il venditore non è Parte Correlata e che non sono state svolte perizie a servizio dell'operazione e/o richieste consulenze di soggetti terzi a supporto della valutazione dell'area oggetto di acquisizione.

Alla Data del Documento di Ammissione, sono stati sottoscritti n. 1 contratti preliminari su n. 8 appartamenti disponibili e risultano incassati acconti (compresa la caparra confirmatoria) pari a circa Euro 135.000. La consegna del Progetto Immobiliare è prevista per il Q1 2025.

Progetto Immobiliare 4



Fonte: Emittente

Si tratta di un Progetto Immobiliare composto da n. 2 Unità Abitative sito a Quartu Sant'Elena, in provincia di Cagliari.

In data 7 marzo 2023, sono stati sottoscritti due contratti preliminari di compravendita da parte della Società avente ad oggetto due lotti edificabili siti in Quartu Sant'Elena, Località S. Anastasia. Il prezzo complessivo definitivo di acquisto è stato concordato in Euro 360.000 , è stato, alla data del Documento di Ammissione, corrisposto per un importo pari a circa Euro 120.000.

Si segnala che il venditore non è Parte Correlata e che non sono state svolte perizie a servizio dell'operazione e/o richieste consulenze di soggetti terzi a supporto della valutazione dell'area oggetto di acquisizione.

Alla Data del Documento di Ammissione, tale Progetto Immobiliare è in corso di commercializzazione e non sono ancora stati sottoscritti contratti preliminari. La consegna del Progetto Immobiliare è prevista per il Q1 2026.

6.1.3. Altri servizi

Ristrutturazione Veloce

Ristrutturazione Veloce, costituita ad aprile 2021 e il cui capitale sociale è detenuto interamente dall'Emittente, è un'azienda specializzata nella gestione di appalti e ristrutturazioni, per conto terzi, operativa in Sardegna e Milano, con particolare riferimento al settore delle seconde case. La società si propone di offrire un servizio sartoriale "chiavi in mano" per la realizzazione di ogni tipo di progetto immobiliare, tramite il supporto di architetti selezionati e partner specializzati.

Tale società fornisce i suoi servizi verso società terze e non verso le società del Gruppo. Al 31 dicembre 2022 i ricavi generati da tale società risultano pari a circa Euro 37.000.

6.1.4. Modello di business del Gruppo

L'Emittente ha sviluppato un modello di *business* scalabile e replicabile, in maniera trasversale, per ogni Progetto Immobiliare e in diverse aree turistiche esclusive di interesse per l'espansione dell'attività.

Il modello di *business* può essere sintetizzato nelle seguenti fasi (i) selezione aree edificabile e/o immobili da acquistare per lo sviluppo del Progetto Immobiliare; (ii) commercializzazione del Progetto Immobiliare; (iii) realizzazione del Progetto Immobiliare e (iv) rogito e consegna delle Unità Abitative.

In particolare, Arras Group gestisce e negozia direttamente con i proprietari l'acquisizione dell'area edificabile e/o dell'immobile, preparando preventivamente tutte le analisi economiche e finanziarie del potenziale Progetto Immobiliare.

Una volta individuata infatti un'area di interesse, l'Emittente sottoscrive un contratto di opzione di acquisto con il potenziale venditore, generalmente gratuiti ed a tempo determinato, in modo tale da assicurarsi che quest'ultimo non venda a nessun altro l'immobile, per tutta la durata dell'opzione, fintanto che l'Emittente non avrà deciso se proseguire o meno con il Progetto Immobiliare, anche in base ai risultati della fase di commercializzazione.

Grazie alla stretta collaborazione tra i dipartimenti interni, la Società, nel frattempo, gestisce la progettazione complessiva, la pianificazione urbanistica e lo sviluppo autorizzativo. In seguito, Arras Group sviluppa il *render* del Progetto Immobiliare e produce materiale *marketing* per la commercializzazione del Progetto Immobiliare stesso al fine di raggiungere una vendita "sulla carta", tramite la raccolta di proposte irrevocabili di acquisto, almeno pari all'80% delle Unità Abitative da realizzare. Raggiunto, infatti, tale obiettivo, la Società procede ad esercitare il diritto di opzione dell'area edificabile e/o dell'immobile e procede con la costituzione di un Veicolo Operativo *ad hoc* per la realizzazione del singolo Progetto Immobiliare. Tale fase può quindi essere sintetizzata come segue:



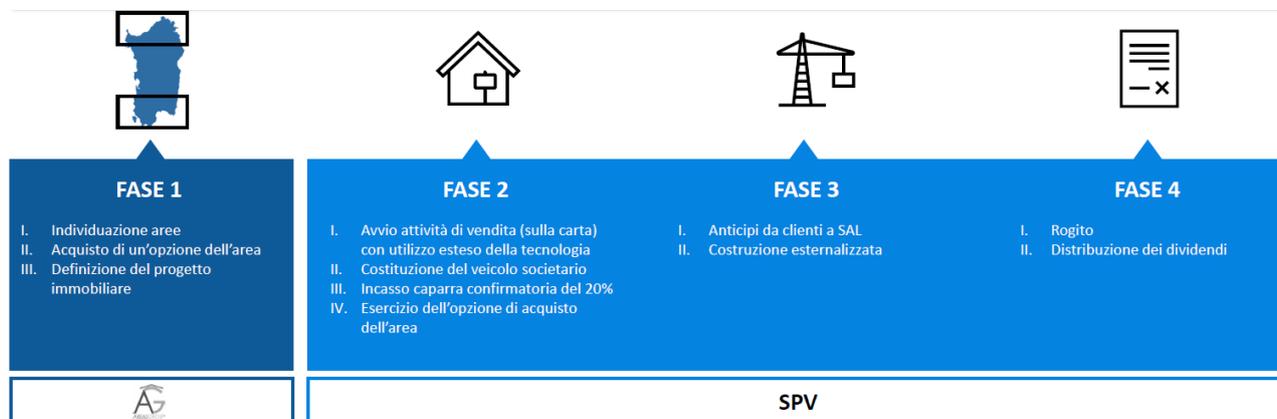
Fonte: Elaborazione dell'Emittente

Successivamente, la costruzione del Progetto Immobiliare viene esternalizzata, tramite contratto di appalto, ad un *General Contractor*; una volta ultimata la costruzione delle Unità Abitative, i Veicoli Operativi sottoscrivono i contratti definitivi di vendita con i clienti.

Il modello di *business* descritto, inoltre, consente al Gruppo di gestire in maniera efficiente il rischio finanziario circoscrivendolo ai soli costi connessi alle attività di cui sopra; il Progetto Immobiliare, infatti, verrà ufficialmente avviato solo dopo aver raccolto proposte irrevocabili (o divenute tali) di acquisto per almeno l'80% delle Unità Abitative oggetto del Progetto Immobiliare e incassato un acconto di circa Euro 10.000, cui farà seguito l'incasso di una caparra confirmatoria pari al 20-25% del prezzo di vendita dell'Unità Abitativa in sede di sottoscrizione del contratto preliminare di acquisto. Grazie ai corrispettivi incassati, la Società (ovvero il Veicolo Operativo) esercita l'opzione di acquisto dell'area edificabile e/o immobile e procede a sottoscrivere il contratto preliminare o definitivo di acquisto.

Una volta terminata tale fase, l'Emittente e/o il Veicolo Operativo dà avvio all'iter autorizzativo necessario allo sviluppo del Progetto Immobiliare e individua il *General Contractor* cui affidare la realizzazione del Progetto Immobiliare; la realizzazione verrà finanziata, dalla fase di accantieramento fino alle rifiniture

finali, attraverso i pagamenti a SAL richiesti ai clienti nel corso dello sviluppo del progetto stesso. Ad ultimazione della costruzione delle Unità Abitative che compongono il Progetto Immobiliare, si procede con il rogito e, quindi, il saldo finale dell'importo dovuto da parte dei clienti; in ultimo, il Veicolo Operativo che ha incassato gli importi dovuti nel corso dello sviluppo immobiliare procede con la distribuzione dei dividendi alla Società.



Fonte: Elaborazione dell'Emittente

Di seguito si riporta una descrizione maggiormente dettagliata delle fasi che compongono il modello di *business* adottato dal Gruppo.

Fase 1 – Selezione aree edificabili e/o immobili da acquistare per lo sviluppo del Progetto Immobiliare

Tale fase ricomprende l'attività di ricerca delle aree edificabili e/o immobili da acquistare e le attività volte alla verifica e successivo ottenimento dei titoli edilizi autorizzativi necessari alla realizzazione del Progetto Immobiliare e alla pianificazione delle attività di costruzione. Tale fase, tra le più delicate dell'intero processo di lavoro dell'Emittente, è completamente internalizzata e non richiede il supporto di consulenti esterni.

L'attività di ricerca e valutazione delle aree edificabili e/o immobili è svolta dall'Emittente in modo continuativo, estensivo e capillare, principalmente tramite l'utilizzo di un apposito *software* in grado di segnalare la presenza sul mercato di nuovi *asset* immobiliari per zona di interesse e per caratteristiche, sulla base delle informazioni fornite dai venditori, il quale consente di effettuare offerte istantanee su proprietà residenziali o terreni. In alcuni casi, gli *input* in merito alle aree e/o agli immobili in vendita possono giungere anche da agenti immobiliari locali.

Una volta individuata un'area di interesse, l'Emittente sottoscrive un contratto di opzione di acquisto del terreno con il potenziale venditore, al fine di assicurare, per un determinato periodo di tempo, che quest'ultimo non venda a nessun altro potenziale acquirente l'area edificabile e/o l'immobile di interesse del Gruppo, fintanto che l'Emittente non abbia deciso se proseguire o meno con il Progetto Immobiliare. I contratti di opzione solitamente hanno durata pari a 2-3 mesi, eventualmente prorogabile in accordo tra le parti, e non prevedono un corrispettivo. Tali contratti prevedono inoltre la facoltà per l'Emittente di nominare per l'acquisto dell'area edificabile e/o immobile una società diversa dall'Emittente, ma Controllata da quest'ultima (i.e. il Veicolo Operativo che verrà nel frattempo costituito).

Non è da escludersi la possibilità che l'Emittente, individuata un'area edificabile di potenziale interesse ai fini dello sviluppo di un Progetto Immobiliare, decida, qualora ciò fosse conveniente per la stessa, di

acquistare l'intero capitale sociale della società titolare della predetta area edificabile anziché la sola area edificabile e/o immobile (si veda il Progetto Immobiliare "Seaside Costa Paradiso").

Durante questo periodo l'Emittente verifica l'effettiva realizzabilità del Progetto Immobiliare su tali aree, la redditività potenziale, le tempistiche di esecuzione e la potenziale rischiosità dell'investimento. La verifica di fattibilità interessa, in particolare, i seguenti aspetti inerenti l'area oggetto di studio: i) l'iter autorizzativo; ii) informazioni in merito alle provenienze e alla proprietà dell'area edificabile/immobile; iii) possesso dei requisiti ambientali; iv) stato di edificabilità e aspetti urbanistici rilevanti; v) esistenza di mutui e finanziamenti; vi) potenzialità intrinseche della zona.

Una volta costituito, il Veicolo Operativo sottoscrive con la Società il Contratto di *Service* mediante il quale l'Emittente fornisce a quest'ultimo tutte le attività necessarie per la pianificazione, l'assistenza all'attività di progettazione, il coordinamento, la commercializzazione delle Unità Abitative e la gestione della clientela, nonché per la gestione amministrativa del Veicolo Operativo. In particolare, l'oggetto del Contratto di *Service* include i seguenti servizi:

- attività di assistenza amministrativa in campo contabile;
- studi di fattibilità;
- definizione del business plan;
- valutazione e selezione dell'impresa di costruzione cui affidare l'appalto per la realizzazione del Progetto Immobiliare e predisposizione del relativo contratto di appalto;
- gestione dei rapporti con l'impresa di costruzione selezionata;
- progettazione, organizzazione, allestimento dello *show-room*;
- attività di marketing e coordinamento delle attività di commercializzazione.

Fase 2 – Commercializzazione dei Progetti Immobiliari

La fase di commercializzazione ha inizio con le attività di *marketing* volte alla pubblicizzazione del Progetto Immobiliare che, come primo *step*, prevedono lo sviluppo del materiale informativo e dei primi *render* del progetto per l'invio ai potenziali clienti.

La strategia di *marketing* dell'Emittente si basa sui seguenti fattori chiave: (i) fidelizzazione dei clienti o dei potenziali clienti e (ii) organizzazione di campagne promozionali. La fidelizzazione del cliente viene effettuata, in particolare, mediante l'invio di *newsletter* periodiche tramite le quali vengono comunicati gli aggiornamenti sui Progetti Immobiliari in corso ovvero su nuovi progetti in commercializzazione, riuscendo così a mantenere alto l'interesse sulle proprie attività, nonché a rafforzare il passaparola verso possibili nuovi clienti.

Il Gruppo, in particolare, si avvale di una piattaforma integrata con il CRM che permette di raggiungere facilmente una platea di clienti potenzialmente globale; tale piattaforma è stata sviluppata, insieme a professionisti esterni, dal reparto IT e *marketing* dell'Emittente, su misura per le esigenze e le procedure adottate dal Gruppo. Tramite questa piattaforma, che utilizza l'intelligenza artificiale, la Società è in grado di automatizzare i processi di *marketing* ed intercettare la clientela *target* del Gruppo. Tramite tale piattaforma il Gruppo può, inoltre, trasmettere il *package informativo* dei Progetti Immobiliari ai vari portali immobiliari *partner* oltre che ai *broker* immobiliari e alle agenzie immobiliari con cui collabora. Le attività di commercializzazione possono prevedere, infatti, anche il coinvolgimento di *broker* immobiliari

iscritti all'albo dei mediatori immobiliari e/o di agenzie immobiliari, sia italiane che straniere, a cui viene conferito l'incarico, in via non esclusiva e a tempo determinato.

Quale remunerazione dell'attività svolta dai soggetti terzi, generalmente è previsto un compenso provvigionale omnicomprensivo, il quale matura esclusivamente alla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita di ciascuna Unità Abitativa, composto da (i) una componente fissa pari al 2% dell'effettivo prezzo di compravendita dell'Unità Abitativa e (ii) un compenso variabile da calcolarsi sulla base del raggiungimento di determinati obiettivi di vendita, su base trimestrale.

Il Gruppo utilizza, per la vendita *online* delle Unità Abitative, inoltre, la piattaforma *e-commerce* accessibile dal proprio sito *web*. Con l'utilizzo di questo strumento, l'Emittente è in grado di offrire ai propri acquirenti un'esperienza di acquisto maggiormente confortevole e personalizzata grazie anche all'impiego di soluzioni tecnologiche innovative, che si concretizzano in: (i) configuratore *online* delle Unità Abitative; (ii) possibilità di effettuare appuntamenti in videoconferenza; (iii) digitalizzazione di tutti i passaggi documentali e contrattuali.

La fase di commercializzazione di ciascun Progetto Immobiliare può durare, in media, 6 mesi, a seconda di diverse circostanze tra cui il numero delle Unità Abitative, le metrature, il *target* di clientela e la zona di edificazione.

Durante tale fase, l'Emittente raccoglie le proposte revocabili d'acquisto formulate dai clienti con riferimento alle diverse Unità Abitative, che prevedono un versamento pari, in genere, ad Euro 10.000, e hanno una durata di 30 giorni. Scaduto tale termine di 30 giorni, la proposta, se non revocata, diviene automaticamente irrevocabile.

Quando viene raggiunto l'obiettivo della fase di commercializzazione, normalmente fissato nella raccolta di proposte di acquisto irrevocabili per l'80% delle Unità Abitative inerenti il Progetto Immobiliare, qualora nel frattempo abbiano avuto esito positivo tutte le verifiche di fattibilità, l'Emittente, ovvero il Veicolo Operativo, inizia la sottoscrizione dei contratti preliminari di acquisto con i clienti in relazione alle Unità Abitative (il "**Preliminare**"). In fase di sottoscrizione del Preliminare, solitamente il cliente procede a versare circa il 20-25% del prezzo previsto di vendita dell'Unità Abitativa oggetto di acquisto, a titolo di caparra confirmatoria.

In considerazione del fatto che il modello di *business* del Gruppo prevede che i Progetti Immobiliari vengano finanziati, generalmente, senza ricorrere all'indebitamento bancario e, invece, tramite l'impiego dei corrispettivi ricevuti a titolo di caparre confirmatorie al momento della sottoscrizione del Preliminare, l'Emittente, ovvero il Veicolo Operativo, procede ad esercitare l'opzione ed a sottoscrivere il contratto preliminare (generalmente trascritto) per la compravendita dell'area edificabile e/o dell'immobile, per lo sviluppo del Progetto Immobiliare, solo una volta sottoscritti i Preliminari e incassati gli anticipi.

Il Preliminare, a seconda che con riferimento al Progetto Immobiliare sia già stato richiesto o meno il permesso di costruire o un titolo abilitativo equipollente, verrà o meno predisposto in base alla disciplina vigente in materia di immobili in corso di costruzione (D.lgs. 122/2005). In applicazione di tale disciplina, il Preliminare deve infatti essere sottoscritto davanti al notaio, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, e deve prevedere il rilascio, in favore dei promissari acquirenti, di una fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia degli importi da questi versati a titolo di caparra e acconto.

Tuttavia, il modello di *business* del Gruppo prevede che, generalmente, alla data di sottoscrizione del Preliminare non sia ancora avvenuta la richiesta ai competenti uffici del permesso a costruire (o titolo

abilitativo assimilabile) e, pertanto, nella maggior parte dei casi quest'ultimo viene sottoscritto per semplice scrittura privata, non trovando, in questo caso, applicazione la normativa di cui al D.lgs. 122/2005 (per maggiori informazioni sull'inapplicabilità della disciplina di cui al D.lgs. 122/2005, si veda Sezione Prima, Capitolo 8, del presente Documento di Ammissione). In ogni caso, vengono rilasciate a favore dei promissari acquirenti delle fideiussioni a copertura di quanto versato dalla data del Preliminare fino al rogito definitivo di compravendita.

A partire dall'esercizio 2023, il Preliminare prevede, inoltre, in linea generale, il diritto di recedere per l'Emittente o il Veicolo Operativo, unilateralmente, ai sensi di quanto previsto all'art. 1373 c.c., dietro rimborso alla parte promissaria acquirente tutte le somme dallo stesso versate a titolo di caparra e/o acconto prezzo, nonché a corrispondergli, quale corrispettivo per l'esercizio di detto diritto di recesso, una somma di denaro risultante dall'applicazione - nel periodo decorrente dalla sottoscrizione del Preliminare e sino all'esercizio di detto diritto di recesso - di un tasso percentuale annuo del 3% (tre per cento) sul prezzo di compravendita.

In caso di mancato pagamento da parte del promissario acquirente di una delle rate previste nel Preliminare e decorso un determinato periodo di tempo previsto contrattualmente da ciascuna scadenza, quest'ultimo potrà essere risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e l'Emittente, ovvero il Veicolo Operativo, avrà diritto a trattenere la caparra confirmatoria senza pregiudizio del risarcimento dei danni.

Fino alla Data del Documento di Ammissione, non si sono mai verificati casi di inadempimento o di ritardo nell'adempimento del Preliminare da parte dei clienti.

Fase 3 – Realizzazione del Progetto Immobiliare

Un volta versata la caparra confirmatoria contestualmente alla sottoscrizione del Preliminare, la restante parte di corrispettivo, ai sensi del Preliminare, viene pagata in una o più *tranche* pari circa al 20% ciascuna, in base al SAL (es. primo solaio e/o la predisposizione degli impianti), mentre il saldo del prezzo viene pagato al momento del rogito del contratto definitivo di compravendita dell'Unità Abitativa.

L'attività di costruzione del Progetto Immobiliare è un'attività che il Gruppo, dato il suo modello di business, svolge in *outsourcing* mediante il coinvolgimento di imprese terze e la sottoscrizione del contratto di appalto con un *General Contractor*.

La Società si occupa, internamente, dello studio della tipologia edilizia da sviluppare e della definizione degli spazi interni ed esterni delle Unità Abitative, nonché della predisposizione del progetto urbanistico e tecnico esecutivo da presentare ai vari enti deputati alla vigilanza ed al controllo esternalizzato.

I contratti di appalto prevedono un corrispettivo fissato a corpo, omnicomprensivo ed invariabile, non soggetto a revisione, con la conseguenza che eventuali maggiori costi o oneri di ogni genere o tipo, che si rendessero necessari nel corso di esecuzione delle opere, non potranno in alcun caso comportare aumenti del corrispettivo e rimarranno pertanto ad esclusivo carico dell'appaltatore. Il pagamento del corrispettivo viene effettuato a fronte di stati di avanzamento lavori, sulla base delle percentuali di lavoro effettivamente eseguiti. Il contratto di appalto prevede, inoltre, a carico dell'impresa di costruzione l'obbligo di richiedere e stipulare una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente finale, con premio a carico del Veicolo Operativo, e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile (compresi i danni ai terzi) ai sensi dell'art. 1669 c.c., derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del

suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatesi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

L'importo totale dei costi per il pagamento delle commesse ai *General Contractor* per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è stato di ammontare pari a Euro 324.000.

Le modalità di pagamento, a SAL, oltre all'utilizzo sistematico del sistema BIM per la condivisione dei dati in merito alle attività di costruzione, consentono al Gruppo una gestione finanziaria ottimale e una sostanziale capacità di far fronte tempestivamente ad eventuali problematiche di continuità delle imprese di costruzione appaltate.

Generalmente i lavori di costruzione hanno una durata media di 12-15 mesi e prendono avvio solo successivamente al raggiungimento dell'obiettivo minimo di vendita.

Ciascun Veicolo Operativo, con riferimento a ciascun cantiere, stipula con primarie compagnie di assicurazione una polizza CAR – *Contractor's All Risks* – la quale garantisce il cantiere nella sua interezza, durante l'intera fase di costruzione del Progetto Immobiliare, indennizzando gli eventuali danni alle opere previste nel contratto di appalto, ai beni che si trovano nel cantiere e causati da chi partecipa ai lavori, compresi eventuali subappaltatori.

Le aree di cantiere sono, per definizione, luoghi pericolosi per l'incolumità di coloro che vi lavorano o che vi accedono, ed è pertanto possibile che, nonostante l'utilizzo delle più efficaci e cautelative misure di sicurezza e prevenzione degli infortuni, si verifichino degli incidenti; in tale evenienza, ai sensi dell'articolo 26 del D.lgs. 81 del 9 aprile 2008, il Veicolo Operativo risponde in solido con l'appaltatore, nonché con ciascuno degli eventuali subappaltatori, per tutti i danni per i quali il lavoratore, dipendente dell'appaltatore o del subappaltatore, non risulti indennizzato ad opera dell'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (INAIL). Sussiste, inoltre, la responsabilità solidale del committente e dell'appaltatore ai sensi dell'articolo 1676 del Codice Civile e dell'articolo 29, comma 2, della Legge Biagi, in tema di debiti retributivi e contributivi dell'appaltatore.

Fino alla Data del Documento di Ammissione, non si sono mai registrati infortuni nei cantieri edili commissionati da Arras Group o altre società del Gruppo e, allo stesso modo, l'Emittente o le società del Gruppo non sono state coinvolte in contenziosi in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro o responsabilità solidale con gli appaltatori.

Durante tutta la fase di costruzione, un ausilio tecnologico di primaria importanza è rappresentato dai droni che, tramite riprese fotografiche, permettono di fare misurazioni sul territorio e verifiche sullo stato di avanzamento dei cantieri.

Il Gruppo si avvale inoltre di diversi fornitori per quanto riguarda, ad esempio, gli elettrodomestici, gli infissi, i serramenti e i complementi di arredo con i quali vengono sottoscritti degli accordi, la cui durata si protrae per tutta la durata dei lavori di uno specifico Progetto Immobiliare, volti esclusivamente a stabilire il listino prezzo che il fornitore applicherà in favore dell'impresa appaltatrice o del committente, senza alcun obbligo di garantire al fornitore un importo minimo di acquisto.

Fase 4 - Rogito e consegna delle Unità Abitative

Ultimate le attività costruttive, il Veicolo Operativo, procede alle attività legate alla consegna delle Unità Abitative agli acquirenti e ai relativi contratti definitivi di compravendita.

La fase di consegna si sostanzia, principalmente, con la convocazione per l'esecuzione in contraddittorio della verifica sullo stato di ultimazione delle Unità Abitative e la redazione di apposito verbale. Successivamente, si procede con la convocazione a rogito degli acquirenti e con la fissazione della data di stipula. Al momento del rogito il cliente salda quanto dovuto del prezzo finale.

La gestione di tali attività e la loro organizzazione avviene per il tramite della piattaforma di CRM (Customer Relationship Manager) di cui il Gruppo si è dotata.

Successivamente al rogito, il Veicolo Operativo procede con la distribuzione degli eventuali utili generati dal Progetto Immobiliare gestito a favore della Società.

6.1.5. I punti di forza dell'Emittente

A giudizio dell'Emittente, gli elementi che maggiormente connotano la sua posizione competitiva attuale e il suo potenziale di crescita siano identificabili nei seguenti punti di forza.

- **Contesto di mercato favorevole:** il trend di mercato della compravendita di seconde case e/o case vacanza in Italia risulta favorevole, con un incremento di circa il 41% nelle località turistiche tra il 2020 e il 2021⁴. Inoltre, nel trimestre giugno – agosto 2022 si sono registrati incrementi nelle richieste di immobili in Sardegna, in tutte le aree e in particolare nel Sud della Sardegna, area nella quale la crescita ha superato il 100%⁵. Tale incremento rappresenta un input rilevante per il Gruppo al fine di consentire allo stesso di raggiungere i propri obiettivi prefissati e di affermarsi quale player di riferimento in tale settore, attualmente in Sardegna, ma potenzialmente nelle diverse località di interesse sul territorio nazionale.
- **Scalabilità del business model:** la Società ha internalizzato tutti i servizi e tutte le competenze che costituiscono il processo di sviluppo immobiliare, al netto della costruzione che viene appaltata esternamente, ottenendo quale vantaggio competitivo la possibilità di sfruttare il medesimo modello di business e replicarlo in maniera trasversale su ogni Progetto Immobiliare.
- **Modalità di vendita:** la Società procede alla sottoscrizione dei contratti preliminari con i clienti aventi ad oggetto le Unità Abitative (ancora da realizzare), prima ancora di essere divenuta proprietaria (ma essendo solo promissaria acquirente) dell'area edificabile e/o dell'immobile, richiedendo, in tale occasione, il versamento di un anticipo pari al 20/25% del prezzo di vendita, a titolo di caparra confirmatoria. Il modello descritto, innovativo rispetto agli standard tipici del settore, consente alla Società di (i) azzerare il rischio di invenduto, (ii) sfruttare gli anticipi ottenuti dai clienti per finanziare il Progetto Immobiliare e (iii) garantire il massimo livello di personalizzazione al cliente, il quale effettua le proprie richieste anticipatamente alla realizzazione degli immobili.
- **Veicoli operativi costituiti ad hoc e pipeline consistente:** Arras Group, quale metodo primario di operatività, costituisce un Veicolo Operativo ad hoc per lo sviluppo di ciascun Progetto Immobiliare, assumendosi i rischi connessi alla progettualità e massimizzando la trasparenza verso gli acquirenti e i soggetti coinvolti in ciascuna iniziativa. Inoltre, alla Data del Documento di Ammissione Il Gruppo ha in attivo n. 8 Progetti Immobiliari e ulteriori n. 4 in *pipeline*; dei n. 8

⁴ Osservatorio nazionale immobiliare turistico 2021 e 2022 (F.I.M.A.A.)

⁵ Mercato immobiliare: crescono le richieste degli stranieri. Numeri record per Sardegna e Gargano, Blog Gate Away

Progetti Immobiliari in corso di sviluppo, alla Data del Documento di Ammissione, n. 5 risultano *sold-out* e ulteriori n. 2 presentano una percentuale di Unità Abitative vendute superiore al 45%.

- **Clientela Internazionale:** Arras Group rivolge la propria offerta a clienti nazionali e internazionali. Grazie alla radicata presenza e l'approfondita conoscenza del territorio sardo, unitamente alla possibilità di presentare i propri Progetti Immobiliari online e di gestire tutte le fasi del processo – dalla progettazione alla vendita – da remoto, l'Emittente riesce a strutturare un'offerta attrattiva non solo per la clientela nazionale, ma anche per clienti internazionali. In particolare, alla Data del Documento di Ammissione, circa il 55% dei clienti che hanno sottoscritto contratti preliminari di acquisto o proposte di acquisto divenute irrevocabili erano europei e nord americani.
- **Tecnologia in fase di vendita:** la Società si è dotata di sistemi informatici che le consentono una gestione più efficace delle vendite delle Unità Abitative. Il sistema di CRM interno integrato consente all'Emittente di assistere i propri clienti in modo ottimale (anche da remoto), automatizzando tutti i processi di vendita e di *marketing*. In particolare, la Società presenta i progetti che intende sviluppare servendosi di tecnologie avanzate quali il *Building Information Modeling*, la realtà virtuale/aumentata, il *rendering* navigabile del cantiere e la configurazione sul modello virtuale.
- **Solida rete di collaboratori interni ed esterni a supporto della visibilità del *brand* e dei Progetti Immobiliari:** Arras Group si è dotata di molteplici canali di vendita, tra i quali *e-commerce* e *social network*, *broker* affiliati, agenzie partner e portali specializzati, grazie ai quale la Società riesce ad aumentare notevolmente la sua visibilità in Italia e all'estero, nonché facilitare la vendita dei Progetti Immobiliari.

6.2. Principali mercati

6.2.1 Il mercato immobiliare in Italia⁶

Arras Group opera nel mercato delle seconde case e case vacanze, mercato attualmente non privo di turbolenze, alimentate da un contesto macroeconomico segnato dalle vicende belliche tra Russia e Ucraina e carico di timori sull'inflazione e sulla frenata della ripresa economica post pandemia.

In tale contesto economico e politico, l'aumento esponenziale del tasso di inflazione (Figura 1) concorre ad alimentare la debolezza salariale italiana, nuocendo alla capacità di spesa della domanda interna.

⁶ Osservatorio immobiliare turistico 2022, FIMAA-Confcommercio e Nomisma.

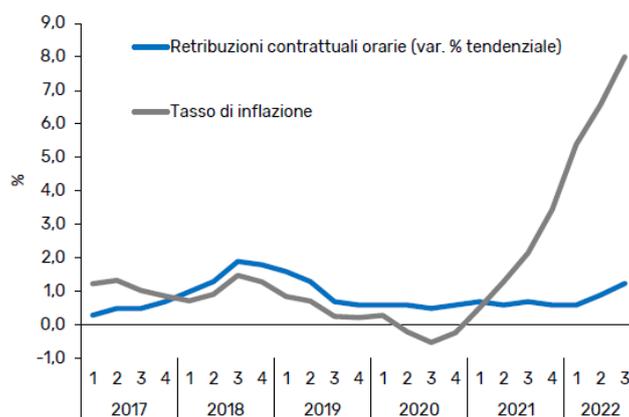


Figura 1: Rappresentazione del potere d'acquisto delle famiglie italiane

Fonte: Osservatorio sul mercato immobiliare, 3° Rapporto 2022, Nomisma

L'impennata dei prezzi ha quindi ridotto le capacità di investimento di famiglie e imprese e comportato una forte risposta della Banca Centrale Europea nel tentativo di arginare l'esplosione inflazionistica. A tal riguardo, occorre far riferimento al clima di fiducia dei consumatori (Figura 2) per comprendere come le intenzionalità future siano fortemente ridimensionate dalla graduale contrazione del potere d'acquisto.

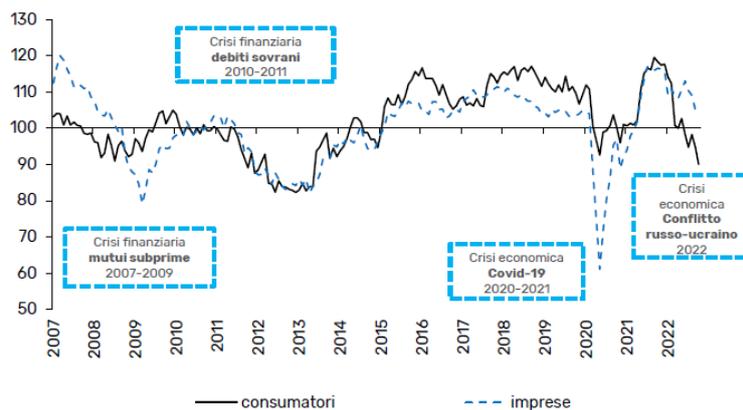


Figura 2: Evoluzione del clima di fiducia di consumatori e imprese

Fonte: Osservatorio sul mercato immobiliare, 3° Rapporto 2022, Nomisma

Come si evince dal grafico, oltre all'inflazione, a complicare lo scenario macroeconomico vi è l'esposizione europea alle vicende belliche derivante dalla dipendenza dagli approvvigionamenti di materie prime provenienti dalla Russia e scaturente in forti rincari energetici.

Tuttavia, seppur in un contesto economico carico di criticità e di tensioni, le famiglie italiane continuano ad avere fiducia nel mercato immobiliare, non solo per un'esigenza di ritorno finanziario, ma soprattutto per migliorare la propria condizione abitativa. A conferma di ciò, l'Osservatorio immobiliare turistico 2022 di Nomisma osserva che il 2021 si è chiuso con un bilancio di circa n. 749.000 compravendite (Figura 3) con una crescita del +34% rispetto al 2020.

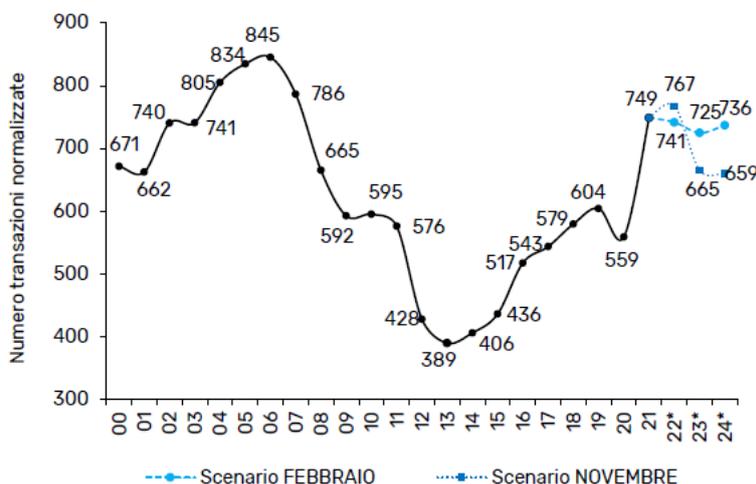


Figura 3: Italia – Numero di compravendite residenziali (migliaia)

(*) Previsioni Nomisma

Fonte: Osservatorio sul mercato immobiliare, 3° Rapporto 2022, Nomisma

Le prospettive delineate dall'“Osservatorio sul Mercato Immobiliare” ipotizzano una nuova fase di consolidamento, caratterizzata da una leggera diminuzione del numero di compravendite a partire dalla seconda metà del 2022, ma da un cambio di rotta a partire dal 2024.

Inoltre, i dati riguardanti l'utilizzo previsto dell'abitazione che si intende acquistare nei successivi 12 mesi concorre a fornire una chiave di lettura sulle motivazioni che sospingono il mercato immobiliare. La Figura 4 mostra come ca. il 20% delle abitazioni che si intende acquistare vengano utilizzate come seconde case per investimento o per uso del nucleo familiare.

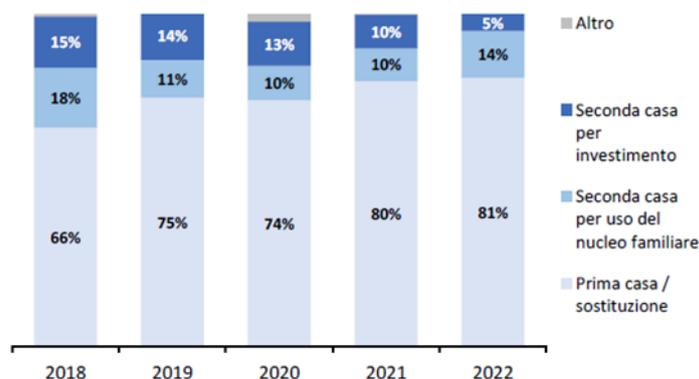


Figura 4: utilizzo dell'abitazione che si intende acquistare nei prossimi 12 mesi

Fonte: Osservatorio immobiliare turistico 2022, FIMAA-Confcommercio e Nomisma

Più nello specifico, nel 2021, il mercato residenziale nelle località turistiche è stato alimentato per il 65% dagli acquisti per utilizzo diretto e, per la restante parte, rispettivamente il 17% per puro investimento e il 18% per utilizzo misto⁷.

Tale aspetto rappresenta un punto di forza per il business di Arras Group, la quale pone l'attenzione sullo sviluppo immobiliare di seconde case (sia per uso personale sia per finalità di investimento) e gode, quindi, di statistiche virtuose a sostegno di crescenti opportunità di mercato future.

Queste statistiche non sono state penalizzate dalla pandemia e dall'attuale situazione macroeconomica, ma si muovono in totale autonomia e, secondo le stime, sarebbero impattate solamente dalla mancanza di offerta nel mercato immobiliare e dalla stringente selezione degli enti creditizi, che insieme costituiscono un freno all'incontro tra domanda e offerta. Secondo l'Osservatorio Immobiliare Turistico, la scarsità di prodotto immobiliare deriva dall'arresto degli sviluppi costruttivi nei precedenti anni, mentre la difficoltà nel contrarre finanziamenti deriva dai più recenti sviluppi macroeconomici e politici che hanno comportato, per le banche, l'emersione di preoccupazioni legate al rischio creditizio.

Il rallentamento del sistema creditizio, come fonte di finanziamento per l'acquisto delle case, rappresenta dunque il reale freno del settore. Tuttavia, le statistiche riguardanti la prima parte del 2022 non riflettono tale minaccia, godendo del parziale rilancio economico registratosi con l'alleggerimento delle restrizioni per contrastare la pandemia da Covid-19.

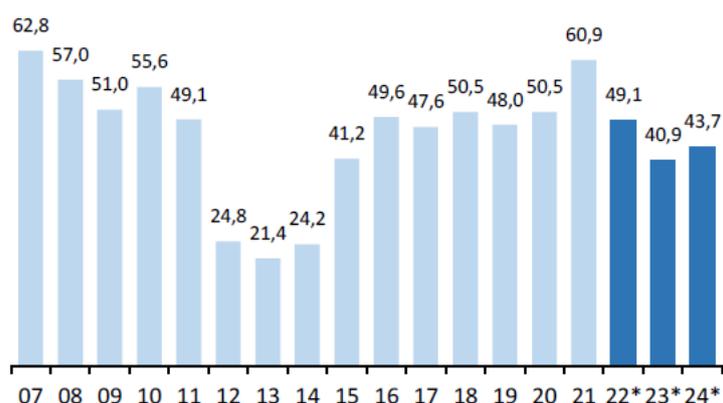


Figura 5: erogazione di mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni e previsioni 22-24 (dati annuali, €/Mld)

Fonte: Osservatorio immobiliare turistico 2022, FIMAA-Confindustria e Nomisma

I fenomeni descritti, riguardanti un inasprimento delle concessioni del credito da parte delle banche, si rilevano in particolare nella seconda parte del 2022, mostrando una diminuzione dei tassi di crescita del credito concesso, che, secondo le previsioni dovrebbe perdurare anche per il 2023. Per il 2023, ci si aspetta che le compravendite tornino ai livelli pre-pandemia e che, tuttavia, i prezzi non riescano ad adattarsi all'inflazione.

Tali dinamiche non dovrebbero avere effetti negativi sul business di Arras Group, la quale sviluppa la propria attività focalizzandosi sulle seconde case/case vacanza e si rivolge ad una fascia di reddito alto-spendente, difficilmente impattata dalle dinamiche inflazionistiche e poco propensa a richieste di credito bancario. Questi soggetti ricorrono con minor frequenza alla richiesta di un mutuo bancario (o lo

⁷ Inteso come mix tra uso personale e messa a reddito dell'immobile.

ottengono con maggior facilità) e questo rappresenta un punto di forza del business anche durante i momenti congiunturali economici peggiori.

Ulteriori dati a supporto delle previsioni sul mercato immobiliare provengono da Eurostat, che rileva una crescita costante dell'indice dei prezzi delle case (HPI)⁸ in Europa e in Italia.

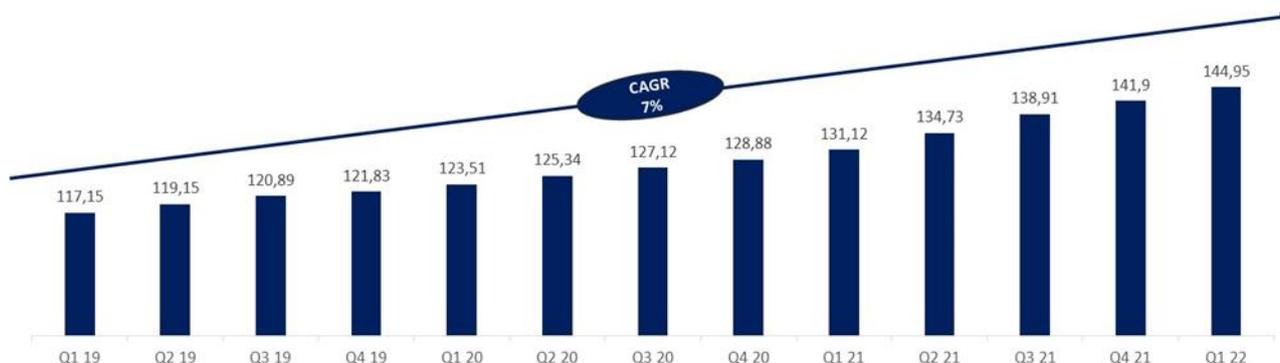


Figura 6: Indice dei prezzi delle case (HPI) nell'Unione Europea dal Q1 2019 al Q1 2022

Fonte: Eurostat

La Figura 6 mostra come tale indice passi da 117,15 nel primo trimestre del 2019 a 144,95 nel primo trimestre 2022, con un CAGR di ca. il 7%.

Questa tendenza viene replicata anche in Italia (Figura 7), seppur con lieve enfasi sulla crescita negli anni. Si può notare che l'HPI per le abitazioni in Italia è cresciuto nel periodo in esame con un CAGR di ca. il 3%, passando complessivamente da 97,7 nel primo trimestre 2019 a 105,8 nel primo trimestre 2022.

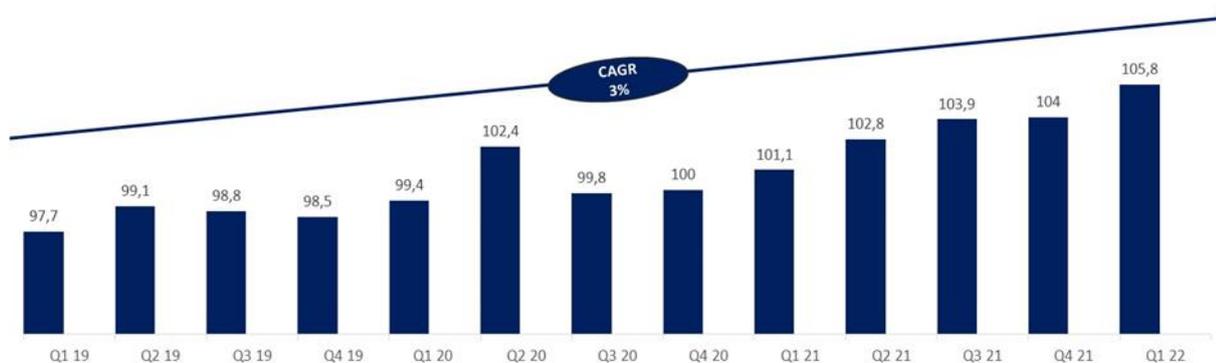


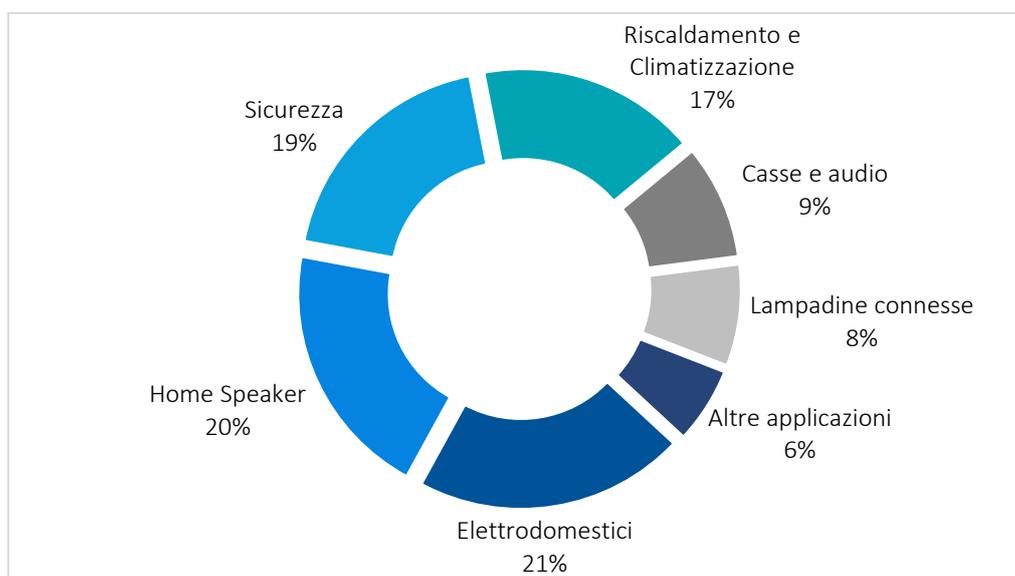
Figura 7: Indice dei prezzi delle case (HPI) in Italia dal Q1 2019 al Q1 2022

Fonte: Eurostat

⁸ HPI corrisponde all'indice dei prezzi delle case e misura l'evoluzione dei prezzi di mercato di tutti gli immobili residenziali acquistati dalle famiglie, indipendentemente dalle motivazioni di acquisto.

Altro fattore degno di nota è che, nel 2022, il mercato delle soluzioni Internet of Things (IoT) per la Smart Home, in Italia, ha registrato un elevato tasso di crescita (+18%) rispetto all'anno precedente, arrivando a toccare Euro 770 milioni⁹.

Risultano utili a dimostrare il potenziale del mercato i valori di riferimento dei principali paesi europei, tra i quali Spagna (+10%, 530 milioni di euro), Regno Unito (4 miliardi di euro, +4,1%) e Francia (1,3 miliardi, +2%), mentre è in calo la Germania (-5%, 3,7 miliardi). Se la crescita percentuale pone l'Italia in cima alla classifica dei Paesi europei, lo stesso non si può dire guardando alla spesa pro capite, pari a "soli" 13 €/abitante. L'Italia rimane ben distante da USA (59,6 €/abitante), Regno Unito (61,6 €/abitante) e Germania (44,5 €/abitante), mentre si avvicina alla Francia (19,5€/abitante). Di seguito è riportato il grafico rappresentante il valore del mercato delle soluzioni Internet of Things (IoT) per la Smart Home in Italia (2022):



I dati dimostrano come il concetto di residenziale puro, inteso come semplice abitazione, risulta ormai limitato per un asset class che negli ultimi anni ha visto una serie di trasformazioni che hanno portato il settore a confrontarsi con nuovi paradigmi e nuovi servizi al consumatore. La nuova casa è sempre più tecnologica e connessa ai bisogni dell'utente ed Arras Group, commercializzando soluzioni di nuova costruzione, può sfruttare questo trend positivo per rendersi più appetibile agli occhi degli acquirenti sempre più propensi alla ricerca di elementi innovativi.

6.2.2 Il mercato immobiliare italiano delle case vacanza

Dopo aver analizzato i trend e le dinamiche del mercato immobiliare italiano nella sua interezza, diviene opportuno esaminare con attenzione il mercato delle case vacanza, ossia il core business di Arras Group. L'Osservatorio Immobiliare Turistico 2022 rileva un aumento dei flussi turistici di ca. il 41% nel 2021 (vs 2020) e stima il protrarsi della crescita del settore turistico anche per i primi quattro mesi del 2022, con un significativo incremento delle compravendite nel mercato delle case vacanza.

⁹ Fonte: Osservatori.net digital innovation, <https://www.osservatori.net/it/ricerche/comunicati-stampa/smart-home-mercato-italiano>

Tavola 1	Numero di compravendite di abitazioni – Variazioni % annuali			
	2018/2017	2019/2018	2020/2019	2021/2020
Località lacuali (13)	7,6%	2,1%	-3,4%	29,6%
Località marine (124)	6,2%	3,5%	-6,7%	43,4%
Località montane (50)	5,6%	13,0%	-2,8%	35,0%
Totale località turistiche	6,2%	4,7%	-5,9%	41,1%

Fonte: Osservatorio immobiliare turistico 2022, FIMAA-Confindustria e Nomisma

Le aspettative di crescita del settore turistico vengono supportate dai dati della Tavola 1 sopra esposta, che mostra come in Italia si verifichi un aumento del 41,1% (2021 vs 2020) delle transazioni aventi ad oggetto le abitazioni nelle località turistiche. Stime positive vengono osservate per tutte le tipologie di località turistica; nello specifico le località marine hanno visto un aumento delle transazioni del 43,4%, seguite da un 35,0% per le località montane e un 29,6% per le località lacuali.

Secondo l'Osservatorio Immobiliare Turistico 2022, anche i prezzi delle case vacanza confermano la crescita già registrata lo scorso anno a seguito di una forte ripresa dell'attività commerciale (che ha interessato le località turistiche oltre che le principali città italiane) e si registra una variazione media delle quotazioni in aumento del 3,2% su base annua. Ciò è dovuto a vari fattori quali l'allentamento delle restrizioni, l'aumento dei flussi turistici, il rinnovato interesse per la domanda di proprietà, il bisogno di soddisfazione dopo periodi di limitazioni.

Si osservano valori di mercato delle abitazioni (in termini di prezzo) in crescita per tutte le tipologie di località turistiche analizzate, sia per quanto riguarda i volumi di compravendita, sia in riferimento ai prezzi delle abitazioni, anche se con diversa intensità.

La Tavola 2, che rappresenta la variazione percentuale dei valori medi delle abitazioni nel 2021, evidenzia come le case vacanze in montagna e al lago mostrino l'incremento più elevato, con variazioni medie che oscillano tra il 3,7% a il 5% tra il 2020 e il 2021, mentre le abitazioni al mare presentano una variazione media più contenuta che si mantiene nel range tra il 2,2% e il 2,8%.

Tavola 2	Var.% valori medi	Top nuovi	Centro usati	Periferia usati
		Mare	2,8%	2,6%
Montagna	4,3%	3,7%	4,7%	
Lago	4,3%	5,0%	4,7%	
Tot panel località (217)	3,3%	3,1%	3,1%	

Fonte: Dati 2021, Osservatorio immobiliare turistico 2022, FIMAA-Confindustria e Nomisma

A livello regionale, la variabilità degli aumenti annuali dei prezzi registrati nelle località turistiche oggetto di monitoraggio è espressa dalla scala di seguito riportata (Tavola 3).

Tavola 3

0,0%	+1,0%	+1,5%	+2,0%	+2,5%	Media località turistiche: +3,2%	+4,0%	+6,0%	+7,0%
Abruzzo	Toscana	Sicilia	Emilia-Rom.	Puglia	Lazio	Trentino-Alto A.	Campania	Lombardia
Calabria			Liguria	Veneto			Molise	Marche
Friuli V.G.								
Piemonte								

Fonte: Dati 2021, Osservatorio immobiliare turistico 2022, FIMAA-Confcommercio e Nomisma

Nello specifico, la maggioranza delle regioni rileva nel 2021 un aumento medio annuo dei prezzi delle case vacanza che oscilla tra l'1% e il 4%, rispetto ad una media nazionale del 3,2%. Le regioni che hanno registrato l'incremento dei valori più alto sono la Lombardia e le Marche (+7,0%), seguite da Campania e Molise (+6,0%). Il Piemonte è l'unica regione a registrare un calo dei prezzi medi, seppur di entità modesta (-0,4%).

Con riferimento alle destinazioni turistiche osservate, nel 2022 il prezzo medio di un'abitazione in Italia si attesta nell'ordine di Euro 2.550/mq commerciale, che rappresenta la sintesi dei valori differenziati per tipologia abitativa e località turistica.

Concentrandosi sulle abitazioni di fascia più elevata (*top nuove*), sempre nello stesso anno, le quotazioni medie sono tornate a superare Euro 3.400/mq, le abitazioni centrali usate raggiungono valori prossimi a Euro 2.500/mq, mentre le abitazioni periferiche usate si mantengono intorno a Euro 1.700/mq.

Tavola 4	Prezzi medi 2022 (€/mq)		
	Abitazioni top nuove	Abitazioni centrali usate	Abitazioni periferiche usate
Località lacuali	3.665	2.485	1.770
Località marine	3.430	2.430	1.725
Località montane	3.500	2.515	1.780

Fonte: Dati 2022, Osservatorio immobiliare turistico 2022, FIMAA-Confcommercio e Nomisma

L'Osservatorio Immobiliare Turistico 2022 ha inoltre stilato una lista delle prime dodici località turistiche (Tavola 5) in funzione dei prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi. Anche nel 2022, come negli anni precedenti, si pone prima in classifica una località di montagna. Infatti, la prima località è Madonna di Campiglio con quotazioni sul mercato top che arrivano fino a Euro 15.000/mq, seguita da Forte dei Marmi che si colloca in seconda posizione insieme a Capri (NA) con 14.000 Euro/mq. A seguire, Cortina d'Ampezzo (BL) e Santa Margherita Ligure (GE), con valori massimi compresi tra 13.000-13.500 Euro/mq.

Località	Prezzi (€/mq)
1. Madonna di Campiglio (TN)	15.000
2. Forte dei Marmi (LU)	14.000
3. Capri (NA)	14.000
4. Cortina d'Ampezzo (BL)	13.500
5. Santa Margherita Ligure (GE)	13.000
6. Courmayeur (AO)	11.000
7. Positano (SA)	11.000
8. Rapallo (GE)	10.500
9. Selva di Val Gardena (BZ)	10.000
10. Porto Cervo (SS)	10.000
11. Ortisei (BZ)	9.100
12. Panarea (ME)	9.000

Tavola 5: Prime 12 località per prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi (€/mq)

Fonte: Dati 2022, Osservatorio immobiliare turistico 2022, FIMAA-Confcommercio e Nomisma

Analogamente alle tendenze rilevate nell'ultimo report dell'Osservatorio, si notano segnali di un crescente slancio di valore nel settore degli affitti. La rendita a domanda aggregata media per ciascuna

destinazione turistica osservata a giugno, luglio e agosto 2022 mostra un aumento del 4,8% su base annua.

Caratteristico del mercato degli affitti turistici è il canone medio settimanale che, per un appartamento composto da 4 posti letto, comprensivo di cucina, bagno e utenze incluse, si colloca a Euro 525 a giugno 2022, Euro 750 a luglio 2022 e Euro 970 ad agosto 2022.

La Tavola 6 mostra il canone medio settimanale nel 2022 ed emerge come in questo segmento di mercato vi siano differenze piuttosto accentuate tra le località lacuali e quelle marine/montane.

Tavola 6	Canone medio settimanale 2022		
	Mese di giugno	Mese di luglio	Mese di agosto
Località lacuali	725 €	925 €	1.075 €
Località marine	485 €	720 €	940 €
Località montane	550 €	775 €	1.000 €

Fonte: Dati 2022, Osservatorio immobiliare turistico 2022, FIMAA-Confcommercio e Nomisma

6.2.3 Il mercato immobiliare delle case vacanza in Sardegna

Nella classifica 2020 delle seconde case nell'Unione Europea, l'Italia occupa il quarto posto con circa il 18% circa del totale. La Sardegna alimenta questo fenomeno in quanto una componente sostanziale della propria economia si basa sulla realizzazione di abitazioni destinate alla seconda residenza e il loro utilizzo come struttura ricettiva non ufficiale.

La provincia sarda avente la concentrazione maggiore di seconde case risulta essere Sassari (Figura 8). A nord dell'Isola solo il 58,1% degli immobili privati viene utilizzata come abitazione principale, il restante 41,9% sono seconde case, per lo più utilizzate per le vacanze balneari tre mesi all'anno. Il comune di Nuoro, sulla scia di Sassari, si posiziona secondo in classifica, con una percentuale di seconde case pari al 37,4% (62,6% abitazioni principali), seguita da Oristano con il 29,0% (71,0% di abitazioni principali). Cagliari chiude in coda con il 28,3% circa di seconde case (71,7% abitazioni principali).

Queste percentuali dimostrano come il turismo delle case vacanza sia fondamentale per l'economia sarda.

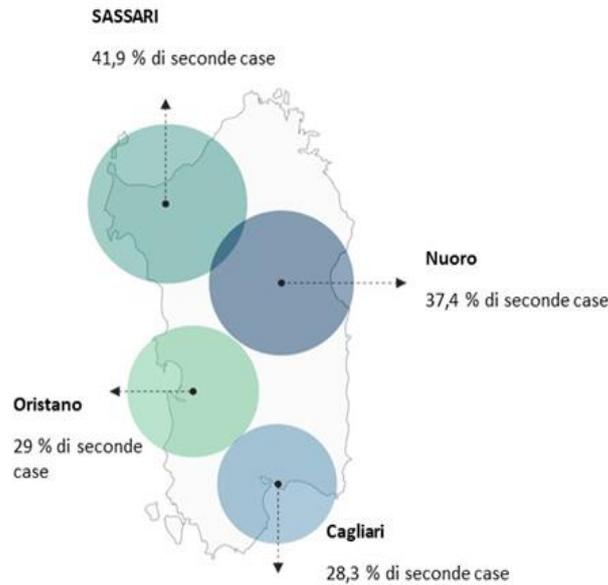


Figura 8: Distribuzione di seconde nelle aree di maggior interesse della Sardegna nel 2020

Fonte: *Il turismo delle Seconde Case in Sardegna: numeri e sfide, Is In Sardegna*

Il mercato sardo supera il trend di crescita registrato in tutto il settore immobiliare italiano e le richieste di immobili in Sardegna in aumento sono anche trainate dalla forte domanda estera.

Nel trimestre giugno-agosto 2022, tutte le province, ad eccezione di Cagliari (-12% vs 2021), registrano numeri in forte crescita in merito alle richieste di immobili: il Sud Sardegna si pone in cima alla classifica con un progresso delle richieste del 112,26% rispetto all'anno precedente; la crescita maggiore viene registrata dai comuni di Badesi - SS (+2.860%) e Calasetta – SU (+1.340%) sostenute maggiormente dalla domanda di cittadini statunitensi, tedeschi e canadesi. Seguono la classifica Trinità D'Agultu, Vignola e Cannigione – SS (incremento tra +200% e +400%), Olbia (+190%), Oristano (+78,46%), Sassari (+78,27%) e Nuoro (+66,67%).

Il comune più ricercato in cui si registra una più alta domanda immobiliare risulta essere Badesi (SS) con richieste pari al 10,16% sul totale; seguono Calasetta (SU) con richieste pari al 9,88%, Trinità D'Agultu e Vignola (SS) con richieste pari al 7,7%, Cannigione (SS) con il 3,98% delle richieste e Olbia con un 5,63% delle richieste. A ricercare opportunità in queste zone sono prevalentemente cittadini statunitensi con richieste pari al 24,5% del totale, con una crescita rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente del +166%; seguono i cittadini tedeschi con il 18,46% del totale ed una crescita annua del +31%, i cittadini canadesi per il 5,22%, i cittadini francesi per il 7,21% e i cittadini britannici per il 6,0%.

Arras Group opera da leader di mercato nella maggior parte di questi territori, rendendosi partecipe della forte crescita della domanda e dell'internazionalizzazione dell'isola.

6.2.4 Il tipo di abitazione ricercata

Sul fronte della tipologia dell'immobile ricercato, nel 2022 le preferenze delle richieste si concentrano sulla categoria Villa (39,19% del totale), segue l'appartamento (21,7% del totale) e la casa singola (6,6%).

Per quanto riguarda la domanda, nel 65% delle risposte, la scelta della abitazione da acquistare ricade vicino al capoluogo purché sia dotata di un giardino privato (27,4% dei casi) o di una terrazza (25,5%); il balcone è scelto nel 7,5% delle risposte, mentre nell'1,4% ci si accontenta del giardino condominiale. Le

condizioni di mercato e lo smartworking, inoltre, hanno influenzato le tendenze e portano gli acquirenti a ricercare, in quasi l'11% dei casi, una stanza (o più) da adibire ad ufficio.

Gli stranieri, in particolare, cercano una casa nuova (49% del totale delle richieste) o completamente ristrutturata (40,91%), di una grandezza oltre i 120 mq (34,87% delle richieste), con la presenza di un giardino (72,40%) e senza la piscina (68%).¹⁰

Il valore medio degli immobili ricercati si assesta ad Euro 507.778 (-17,52%), mentre le richieste medie si assestano su immobili dal valore compreso tra circa Euro 100.000 e Euro 250.000 (43,03% del totale delle richieste)¹¹

6.3 Il posizionamento competitivo

Il mercato italiano è composto da pochi player specializzati principalmente nel mercato immobiliare delle prime case nelle grandi città italiane come Milano e Roma. Arras Group risulta essere un player altamente tecnologico che opera nel mercato delle seconde case e offre ai propri clienti un unico servizio integrato. La versatilità di business permette inoltre all'azienda di crearsi un vero e proprio mercato, differenziandosi significativamente dai suoi concorrenti diretti.

Focalizzando l'attenzione sul livello di tecnologia impiegato e sul tipo di sviluppo immobiliare esclusivo di seconde case, Arras Group opera in un contesto caratterizzato da pochi competitors. In particolare, quello che differenzia Arras Group dagli altri player, risulta essere l'utilizzo massivo della tecnologia in ogni fase del processo (dall'identificazione dell'area, nella fase di progettazione, fino al monitoraggio dello stato di avanzamento dei lavori) ed un focus più specifico nel segmento delle case vacanza.

6.3. Fattori importanti nell'evoluzione dell'Emittente

Di seguito si riassumono i principali avvenimenti che hanno interessato l'Emittente dalla sua costituzione:

- l'Emittente è stata costituita, in forma di società per azioni, il 26 giugno 2020;
- nel terzo trimestre 2021, è stato costituito il Veicolo Operativo Il Maestrale S.r.l.;
- nel quarto trimestre 2021, è stato sottoscritto il contratto definitivo per l'acquisto dell'area edificabile per lo sviluppo del Progetto Immobiliare "Il Maestrale";
- nel primo trimestre 2022, sono stati costituiti i Veicoli Operativi Badesi Mare S.r.l., Seaside S.r.l., Sunrise Cannigione S.r.l., View S.r.l., Villa the Wave S.r.l., Villini del Poetto S.r.l. e Palazzo Gaudina S.r.l.
- nel secondo trimestre 2022, sono iniziati i lavori di costruzioni per il Progetto Immobiliare "Il Maestrale";
- nel terzo trimestre 2022, è stato costituito il Veicolo Operativo White Pearl S.r.l. e Diamonds S.r.l.;
- nel quarto trimestre 2022, è stato sottoscritto il contratto definitivo per l'acquisto dell'area edificabile per lo sviluppo del Progetto Immobiliare "Emerald A.G." e sono stati avviati i cantieri del Progetto Immobiliare "Blue Wave" e "The View";

¹⁰<https://it.gate-away.com/blog/mercato-immobiliare-crescono-le-richieste-degli-stranieri-neri-record-per-sardegna-e-gargano/>

¹¹ Fonte: F.I.M.A.A

- a giugno 2023, sono stati sottoscritti con i clienti i contratti definitivi del Progetto Immobiliare “Il Maestrale”.

6.4. Strategie e obiettivi

L’Emittente si pone l’obiettivo di perseguire una strategia di crescita basata sullo (i) sviluppo di nuovi Progetti Immobiliari non solo in Sardegna, ma anche in altre località, sia in Italia che all’estero, con alto potenziale di vendita per le seconde case e le case vacanza, ad esempio: Versilia, Salento, Gargano, Costa Azzurra, Costa Brava, Algarve e Miami; (ii) consolidamento del proprio posizionamento nel campo delle seconde case, anche a livello internazionale e (iii) rafforzamento del brand “Arras Group” e (iv) accelerazione dello sviluppo dei Progetti Immobiliari in *pipeline*, tramite l’acquisizione delle aree edificabile e/o immobili.

6.5. Dipendenza da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari o da nuovi procedimenti di fabbricazione

Alla Data del Documento di Ammissione, l’Emittente non dipende da brevetti o licenze.

6.6. Indicazione della base di qualsiasi dichiarazione formulata dall’Emittente riguardo alla sua posizione concorrenziale

Il Documento di Ammissione contiene dichiarazioni di preminenza sul posizionamento dell’Emittente, valutazioni di mercato e comparazioni con i concorrenti, formulate, ove non diversamente specificato, dalla stessa Emittente sulla base della specifica conoscenza del settore di appartenenza, della propria esperienza nonché di dati pubblici.

Per maggiori dettagli sul posizionamento concorrenziale dell’Emittente, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6.5.

6.7. Investimenti

6.7.1. Descrizione dei principali investimenti dell’Emittente effettuati nel corso dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022

Di seguito sono esposti gli investimenti realizzati dall’Emittente per gli esercizi cui si riferiscono le informazioni finanziarie riportate nella Sezione Prima, Capitolo 3 del presente Documento di Ammissione.

Gli investimenti dell’Emittente, relativi alle “Immobilizzazioni immateriali”, al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022 sono riportati nella tabella seguente:

Investimenti					Totale
Imm. immateriali (Dati in Euro)	Costi di impianto e ampliamento	Diritti di brevetto industriale	Imm. immateriali in corso e acconti	Altre Imm. immateriali	
Investimenti 2021	–	7.324	–	–	7.324
Investimenti 2022	4.816	70.848	135.200	19.290	230.154

Gli investimenti in “Immobilizzazioni immateriali”, all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, risultano essere pari ad Euro 7.324. Gli stessi sono riferiti alla voce *Diritti di brevetto industriale* attinenti ai costi sostenuti dall’Emittente per l’acquisto del *software* applicativo CRM e a costi per la realizzazione del sito web.

Gli investimenti in “Immobilizzazioni immateriali”, all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, risultano essere pari ad Euro 230.154. Gli stessi afferiscono alla voce *Costi di impianto e ampliamento* relativi a spese societarie e costi di impianto e di ampliamento per Euro 4.816, alla voce *Diritti di brevetto industriale* relativi all’acquisto di software applicativo CRM e realizzazione sito web per Euro 70.848, alla voce “Immobilizzazione immateriali” *in corso e acconti* legati in gran parte ai costi sostenuti per le consulenze relative al processo di quotazione in borsa per Euro 135.200 e alla voce *Altre imm. immateriali* rappresentate dalle spese di ristrutturazione dello showroom di Milano, detenuto tramite un contratto di locazione immobiliare per Euro 19.290.

Gli investimenti dell’Emittente, relativi alle “Immobilizzazioni materiali”, al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022 sono riportati nella tabella seguente:

Investimenti Imm. materiali (Dati in Euro)	Altre Imm. materiali	Totale
Investimenti 2021	–	–
Investimenti 2022	22.331	22.331

Gli investimenti in “Immobilizzazioni materiali”, all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, risultano essere pari ad Euro 22.331. Gli stessi afferiscono alla voce *Altre imm. materiali* per Euro 22.331 relative costituita all’acquisto di mobili e arredi, macchine elettroniche d’ufficio e impianti telefonici.

Gli investimenti dell’Emittente, relativi alle “Immobilizzazioni finanziarie” al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022 sono riportati nella tabella seguente:

Investimenti Imm. finanziarie (Dati in Euro)	Partecipazioni in imprese controllate	Crediti verso imprese controllate	Totale
Investimenti 2021	17.000	5.150	22.150
Investimenti 2022	24.681	–	24.681

Gli investimenti in “Immobilizzazioni finanziarie”, all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 risultano essere pari ad Euro 24.681. Tale valore è riconducibile alla voce *partecipazioni in imprese controllate* dell’Emittente riferite alle partecipazioni in:

- Ristrutturazione Veloce S.r.l., per un valore pari ad Euro 6.681, di cui Euro 3.000 sono riconducibili al restante 30% del capitale sociale;
- View S.r.l., per un valore pari ad Euro 1.000, pari al 100% del capitale sociale;
- Palazzo Gaudina S.r.l., per un valore pari ad Euro 1.000, pari al 100% del capitale sociale;
- Sunrise Cannigione S.r.l., per un valore pari ad Euro 1.000, pari al 100% del capitale sociale;
- Badesi Mare S.r.l., per un valore pari ad Euro 1.000, pari al 100% del capitale sociale;
- Seaside S.r.l., per un valore pari ad Euro 1.000, pari al 100% del capitale sociale;
- Villa the Wave S.r.l., per un valore pari ad Euro 1.000, pari al 100% del capitale sociale;
- Villini del Poetto S.r.l., per un valore pari ad Euro 1.000, pari al 100% del capitale sociale;
- Diamonds S.r.l., per un valore pari ad Euro 1.000, pari al 100% del capitale sociale;

- White Pearl S.r.l., per un valore pari ad Euro 10.000, pari al 100% del capitale sociale.

L'Emittente inoltre vanta crediti verso imprese controllate per Euro 82.000, relativi al finanziamento infruttifero concesso alla società controllata Il Maestrale S.r.l. che è stato rimborsato per Euro 80.000 in data 3 luglio 2023 e per questo classificato fra le altre attività finanziarie correnti.

Per maggiori informazioni riguardanti le "Immobilizzazioni immateriali", le "Immobilizzazioni materiali" e le "Immobilizzazioni finanziarie" dell'Emittente si rimanda al Capitolo 3 del presente Documento di Ammissione.

Si riporta di seguito il dettaglio degli investimenti in attività immateriali, materiali e finanziarie effettuati dall'Emittente nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

6.7.2. Investimenti dell'Emittente in corso di realizzazione

Alla Data del Documento di Ammissione non vi sono investimenti significativi in corso di realizzazione ovvero in relazione ai quali la Società abbia assunto impegni.

6.7.3. Investimenti futuri dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non ha deliberato investimenti futuri.

6.8. Problematiche ambientali che possono influire sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non è a conoscenza di problematiche ambientali tali da influire in maniera significativa sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali.

7 STRUTTURA ORGANIZZATIVA

7.1 Descrizione del Gruppo

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente è controllata da Enrico Arras, il quale detiene il 100% del capitale sociale della stessa.

7.2 Società partecipate e controllate dall'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, la Società detiene le seguenti partecipazioni in altre società:

- Il Maestrale S.r.l., con sede legale in Valledoria (SS), Corso Europa Snc, iscritta presso il Registro delle Imprese di Sassari al n. 03979240920, il cui capitale sociale è interamente detenuto dall'Emittente;
- Ristrutturazione Veloce S.r.l., con sede legale in Milano, Largo Augusto n. 3, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi al n. 11724540965, il cui capitale sociale è interamente detenuto dall'Emittente;
- View S.r.l., con sede legale in Valledoria (SS), Corso Europa Snc, iscritta presso il Registro delle Imprese di Sassari al n. 02910890900, il cui capitale sociale è interamente detenuto dall'Emittente;
- Badesi Mare S.r.l., con sede legale in Valledoria (SS), Corso Europa Snc, iscritta presso il Registro delle Imprese di Sassari al n. 02910770904, il cui capitale sociale è interamente detenuto dall'Emittente;
- Sunrise Cannigione S.r.l., con sede legale in Valledoria (SS), Corso Europa Snc, iscritta presso il Registro delle Imprese di Sassari al n. 02910740907, il cui capitale sociale è interamente detenuto dall'Emittente;
- Villa The Wave S.r.l., con sede legale in Valledoria (SS), Corso Europa Snc, iscritta presso il Registro delle Imprese di Sassari al n. 02910900907, il cui capitale sociale è interamente detenuto dall'Emittente;
- Villini del Poetto S.r.l., con sede legale in Valledoria (SS), Corso Europa Snc, iscritta presso il Registro delle Imprese di Sassari al n. 02910920905, il cui capitale sociale è interamente detenuto dall'Emittente;
- Palazzo Gaudina S.r.l., con sede legale in Valledoria (SS), Corso Europa Snc, iscritta presso il Registro delle Imprese di Sassari al n. 02910840905, il cui capitale sociale è interamente detenuto dall'Emittente;
- Seaside S.r.l., con sede legale in Valledoria (SS), Corso Europa Snc, iscritta presso il Registro delle Imprese di Sassari al n. 02910870902, il cui capitale sociale è interamente detenuto dall'Emittente;
- White Pearl S.r.l., con sede legale in Valledoria (SS), Corso Europa Snc, iscritta presso il Registro delle Imprese di Sassari al n. 02922250903, il cui capitale sociale è interamente detenuto dall'Emittente;

- Diamonds S.r.l., con sede legale in Valledoria (SS), Corso Europa Snc, iscritta presso il Registro delle Imprese di Sassari al n. 02928450903, il cui capitale sociale è interamente detenuto dall'Emittente.

8 QUADRO NORMATIVO

Nello svolgimento della propria attività, l'Emittente ritiene di operare in sostanziale conformità alla normativa di riferimento e, alla Data del Documento di Ammissione, non è a conoscenza di modifiche alla suddetta normativa che possano avere impatti significativi sull'operatività aziendale.

Si riportano di seguito le normative maggiormente rilevanti per l'attività dell'Emittente.

Normativa in materia di immobili in costruzione

Il modello di *business* del Gruppo prevede che, generalmente, alla data di sottoscrizione del contratto preliminare con gli acquirenti delle Unità Abitative non sia ancora avvenuta la richiesta ai competenti uffici del permesso a costruire (o titolo abilitativo assimilabile) e, pertanto, nella maggior parte dei casi quest'ultimo viene sottoscritto per semplice scrittura privata, non trovando, in questo caso, applicazione la normativa di cui al D.lgs. 122/2005 che regola la vendita di immobili ancora in fase di costruzione, dettando una serie di tutele a favore del promissario acquirente, per le ragioni di seguito meglio esposte.

Secondo la definizione posta dall'art. 1 del D.Lgs. 122/2005, sono da considerarsi "immobili in costruzione" solo "gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità".

Tale normativa prevede, in particolare, che, all'atto della stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire o di un atto avente le medesime finalità, il costruttore è obbligato, a pena di nullità del contratto, che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente, a procurare il rilascio ed a consegnare all'acquirente una fideiussione di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento (senza franchigie). La fideiussione in questione deve risultare rilasciata da una banca o da un'impresa esercente le assicurazioni; essa deve garantire, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi di cui all'articolo 3, comma 2, D. Lgs n. 122/2005, la restituzione delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscossi e dei relativi interessi legali maturati fino al momento in cui la predetta situazione si è verificata.

L'acquirente ha il diritto di fare valere la nullità del contratto dallo stesso stipulato sia in caso di mancato rilascio della fideiussione sia nel caso in cui la garanzia fideiussoria prestata dal costruttore non presenti tutte le caratteristiche prescritte dalla legge.

Con il Decreto 6 giugno 2022, n. 125, è stato, inoltre, pubblicato il modello standard di fideiussione.

Il pacchetto di misure previste in favore degli acquirenti di immobili in corso di costruzione comprende, *inter alia*, altresì: i) l'obbligo posto a carico del costruttore di consegnare all'acquirente una polizza assicurativa indennitaria di durata decennale a garanzia dell'obbligo posto a carico dello stesso di risarcire gli eventuali danni materiali e diretti dell'immobile derivanti da rovina totale o parziale o da gravi difetti costruttivi (articolo 4, D.Lgs n. 122/2005) e ii) l'obbligo che il contratto preliminare, nonché qualsiasi altro contratto comunque diretto al successivo trasferimento della proprietà o di diverso diritto reale di godimento, venga stipulato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata e che abbia un contenuto "minimo" fissato dal legislatore (con previsione di specifiche allegazioni) (articolo 6, D.Lgs n. 122/2005).

Si segnala che, con la sentenza 10/03/2011 n. 5749, la Corte di Cassazione ha statuito, tuttavia, che questa forma di tutela prevista dal D.Lgs n. 122/2005 non trova applicazione nel caso di immobili promessi in vendita “sulla carta” che si trovano solo in fase di progettazione. Secondo la Suprema Corte infatti “il riferimento alla presentazione del permesso di costruire come elemento iniziale del predetto arco temporale esclude dall’ambito di applicazione della disciplina di tutela il contratto preliminare avente ad oggetto edifici esistenti soltanto “sulla carta”, ossia già allo stato di progetto ma per i quali non sia stato ancora richiesto il permesso di costruire o un titolo equipollente”. Allo stesso modo, la sentenza della Corte Costituzionale n. 32/2018, ha respinto con fermezza un ricorso sull’asserita illegittimità costituzionale di alcune disposizioni contenute nel Decreto e, in particolare, della norma che esclude, dall’ambito di applicazione delle tutele previste dal Decreto, le cosiddette vendite “su carta” ossia le ipotesi in cui oggetto delle compravendite è un bene futuro rispetto al quale esiste solo un progetto, ma che non è stato presentato al Comune di competenza per l’ottenimento del titolo abilitativo edilizio. La Corte ha infatti chiarito che il legislatore, escludendo tali fattispecie dall’ambito di applicazione del Decreto ha voluto, in questo modo, circoscrivere l’ambito di protezione per chi acquista un’immobile ancora da costruire solo a quelle fattispecie che hanno già un minimo di concretezza ossia quei contratti preliminari che hanno ad oggetto un immobile per il quale è stato dato avvio all’iter amministrativo per l’ottenimento del titolo abilitativo edilizio ai sensi del TU Edilizia (DPR n. 380/2001).

Normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro

In Italia, le norme in materia di salute e di sicurezza dei lavoratori nel luogo di lavoro sono contenute nel D.Lgs. n. 81/2008 (il “**Decreto 81/08**”) emanato per riordinare e coordinare la relativa disciplina.

Il Decreto 81/08 stabilisce il modo in cui devono essere obbligatoriamente effettuate una serie di azioni preventive, come la valutazione dei rischi in azienda e, conseguentemente, debbano essere adottati una serie di interventi per il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori ivi inclusi: (i) l’adeguamento delle strutture, degli impianti e delle attrezzature; (ii) il controllo di natura sanitaria, (iii) i corsi di formazione e tutti gli altri aspetti obbligatori, la cui carenza o mancanza potrebbe esporre l’azienda a significative sanzioni.

Il Decreto 81/08 prevede l’istituzione e la nomina all’interno dell’azienda di specifiche figure (tra le quali R.S.P.P., il rappresentante dei lavoratori, il medico competente), incluso il datore di lavoro, che dovranno procedere ad effettuare una valutazione dei rischi presenti in azienda, adottare le misure di prevenzione e di protezione che possano eliminare o contenere i rischi ed assicurarsi che ogni lavoratore sia adeguatamente formato e informato.

Per quanto concerne le sanzioni applicabili in caso di violazioni della normativa in oggetto, si rinvia alle applicabili disposizioni di legge.

Normativa connessa ai contratti di appalto

Operando il Gruppo nel campo dell’edilizia, trova applicazione la normativa che disciplina l’appalto privato, dettata dagli articoli 1655 e seguenti del Codice Civile, con particolare *focus* sulle disposizioni normative disciplinanti la gestione dell’attività svolta a totale “rischio” dell’appaltatore, tenuto a provvedere all’organizzazione di tutti i mezzi necessari per la sua esecuzione. In particolare, si ricorda la sussistenza della responsabilità solidale del committente e dell’appaltatore sia in ragione dell’articolo 1676 del Codice Civile, il quale prevede la possibilità a favore dei dipendenti dell’appaltatore di proporre azione diretta nei confronti del committente “per conseguire quanto è loro dovuto fino alla concorrenza

con il debito che il committente ha verso l'appaltatore nel tempo in cui essi propongono la domanda", sia con riferimento a quanto previsto dall'articolo 29, comma 2, del Decreto Legislativo 10 settembre 2003, n. 276 (c.d. Legge Biagi), in tema di debiti retributivi e contributivi dell'appaltatore. Tale disposizione normativa prevede che, in caso di appalto di opere o di servizi, il committente imprenditore o datore di lavoro è obbligato in solido con l'appaltatore, nonché con ciascuno degli eventuali subappaltatori, entro il limite di due anni dalla cessazione dell'appalto, a corrispondere ai lavoratori i trattamenti retributivi, comprese le quote di trattamento di fine rapporto, nonché i contributi previdenziali e i premi assicurativi dovuti in relazione al periodo di esecuzione del contratto di appalto, restando escluso qualsiasi obbligo per le sanzioni civili, di cui risponde solo il responsabile dell'inadempimento. Il committente che ha eseguito il pagamento può esercitare l'azione di regresso nei confronti del coobbligato secondo le regole generali.

Normativa Edilizia

Al fine della realizzazione dei Progetti Immobiliari, l'Emittente deve adeguarsi alla normativa edilizia vigente: in primis, occorre segnalare la perdurante vigenza della Legge Urbanistica Fondamentale n. 1150 del 1942, ampiamente modificata con il Testo Unico per l'Edilizia (TUE), la quale disciplinò per la prima volta l'obbligo, per tutti i comuni italiani, di dotarsi di un proprio strumento urbanistico. Nell'ambito della normativa edilizia, l'Emittente è tenuta ad attenersi al TUE, notevolmente modificato dalla Legge di conversione del Decreto "Sblocca Italia" (Legge 11 novembre 2014, n. 164) e da ultimo dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120 di conversione in legge del D.l. 16 luglio 2020, n. 76 (c.d. Decreto Semplificazioni), che detta i principi generali e fondamentali per la disciplina dell'attività edilizia, nonché aspetti più di dettaglio quali il rilascio dei titoli abitativi e dei permessi di costruire.

Al fine di conseguire un titolo abilitativo idoneo alla realizzazione di un intervento edilizio, l'opera prevista deve risultare conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente (articolo 12, comma 1, TUE). Nel titolo abilitativo sono indicati, *inter alia*, i termini di inizio e di ultimazione dei lavori (articolo 15, comma 1, TUE). La normativa edilizia vigente prevede che il termine per l'inizio dei lavori, indicato nel titolo abilitativo, non possa essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; per quanto concerne, invece, il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, si prevede che esso non possa avere una durata superiore a tre anni decorrenti dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini, e pertanto se l'opera non inizia entro il termine iniziale oppure non viene ultimata entro il termine finale, il permesso decade di diritto (integralmente o per la parte non eseguita). Resta tuttavia la possibilità per la parte richiedente di inoltrare, anteriormente alla scadenza, una richiesta di proroga (articolo 15, comma 2 e 2 bis, TUE), che può essere accordata, con provvedimento motivato, in caso di fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del titolo abilitativo o in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori. Il titolo abilitativo decade, inoltre, con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio (articolo 15, comma 2, TUE).

Normativa in materia di trattamento dei dati personali

In data 25 maggio 2018 è diventato direttamente applicabile in tutti gli Stati membri dell'Unione Europea il Regolamento UE 679/2016 (il "GDPR") relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali.

Il GDPR prevede, in particolare:

- i. sanzioni fino all'importo di Euro 20.000 migliaia o al 4% del fatturato globale annuale per ciascuna violazione; ii. requisiti stringenti per il consenso che l'interessato è tenuto, in specifici casi, a prestare;
- ii. diritti rafforzati per gli interessati, ivi incluso il diritto alla portabilità dei dati o il "diritto all'oblio", che prevede, in alcune circostanze, la cancellazione permanente dei dati personali dell'interessato;
- iii. l'obbligo per i titolari del trattamento di mettere in atto misure tecniche e organizzative adeguate a garantire un livello di sicurezza adeguato al rischio.

In Italia, in data 20 settembre 2018 è entrato in vigore il D.Lgs. 101/2018, che adegua le disposizioni del D.Lgs. 196/2003 a quelle del predetto GDPR.

9 INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE

9.1 Tendenze nell'andamento delle vendite e nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita

Dalla data di chiusura dell'esercizio al 31 dicembre 2022, alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non è a conoscenza di particolari informazioni su tendenze che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive del Gruppo.

9.2 Eventuali cambiamenti significativi dei risultati finanziari dell'Emittente dalla data dell'ultimo esercizio incluso nelle informazioni finanziarie fino alla Data del Documento di Ammissione

Dalla chiusura dell'esercizio al 31 dicembre 2022 alla Data del Documento di Ammissione, non si sono verificati eventi tali da incidere significativamente sui risultati finanziari del Gruppo.

9.3 Tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive della Società almeno per l'esercizio in corso

Oltre a quanto indicato nella Sezione Prima, Capitolo 4 "Fattori di Rischio", alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non è a conoscenza di tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente.

10 ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E ALTI DIRIGENTI

10.1 Consiglio di amministrazione

10.1.1 Composizione

Composizione

L'Emittente adotta un sistema di amministrazione tradizionale composto da Consiglio di Amministrazione e Collegio Sindacale.

Ai sensi dell'articolo 21 dello Statuto, la gestione dell'Emittente è affidata ad un Consiglio di Amministrazione costituito da un numero di consiglieri compreso tra 3 (tre) e 9 (nove), a seconda di quanto deliberato di volta in volta dall'assemblea ordinaria, di cui almeno uno, ovvero due nel caso sia composto da più di 7 (sette) membri, deve essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'articolo 147-ter, comma 4, del TUF, previa valutazione positiva da parte dell'Euronext Growth Advisor ai sensi dell'art. 6-bis del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan.

Il Consiglio di Amministrazione, in carica alla Data del Documento di Ammissione, è composto da 4 membri, nominati con delibera dell'Assemblea del 16 marzo 2023 e del 26 giugno 2023, per quanto riguarda Jean-Christophe Babin, e resterà in carica fino all'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2025.

I componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente sono indicati nella tabella che segue:

Carica	Nome e Cognome	Luogo di nascita	Data di nascita
Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato	Enrico Arras	Tempio Pausania	27 maggio 1981
Amministratore	Flavio Rebellato	Milano	12 maggio 1971
Amministratore	Jean-Christophe Babin	Parigi	6 aprile 1959
Amministratore Indipendente*	Mario Mazzoleni	Milano	24 gennaio 1957

* Amministratore dotato dei requisiti di indipendenza di cui all'articolo 148, comma 3, del TUF, come richiamato dall'art. 147-ter, comma 4, del TUF, valutato positivamente dall'EGA, ai sensi del Regolamento Emittenti EGM.

I componenti del Consiglio di Amministrazione sono domiciliati per la carica presso la sede legale dell'Emittente.

In data 16 marzo 2023, il Consiglio di Amministrazione ha verificato (i) la sussistenza dei requisiti di onorabilità di cui all'articolo 147-quinquies del TUF in capo a tutti i membri del Consiglio di Amministrazione; e (ii) la sussistenza dei requisiti di indipendenza previsti dall'articolo 148 del TUF in capo all'amministratore indipendente Mario Mazzoleni. In data 19 luglio 2023, il Consiglio di Amministrazione ha verificato, inoltre, la sussistenza dei requisiti di onorabilità di cui all'articolo 147-quinquies del TUF in capo a Jean-Christophe Babin.

Viene di seguito riportato un breve *curriculum vitae* dei membri del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente:

Enrico Arras

Nel 2007, inizia la propria carriera come progettista e analista di progetti immobiliari per vari sviluppatori. Nel 2010, inizia a sviluppare le sue prime operazioni immobiliari come privato e con il ruolo amministrativo in diverse società immobiliari. Dal 2020, ricopre il ruolo di amministratore unico e, a partire dal 2022, di Amministratore Delegato di Arras Group dove ha riversato la propria esperienza e innovazione tecnologia del settore ribaltando completamente i processi.

Flavio Rebellato

Nato a Milano il 12 maggio 1971, è cresciuto in una famiglia di costruttori e sviluppatori immobiliari. Ha ricevuto formazione e certificazioni in ambito di economia e finanza immobiliare e nel settore delle costruzioni. Ha ricoperto posizioni chiave negli ambiti di gestione forza vendita, *business development* ed *evaluation* in alcuni dei più importanti sviluppatori di *real estate* in Europa. È consigliere dell'Emittente, dove coordina i partner internazionali e presiede la ricerca e valutazione delle nuove operazioni di sviluppo immobiliare.

Jean-Christophe Babin

Laureato in economia commerciale e con un master HEC conseguito nel 1980, ha lavorato come dirigente dal 1982 per 6 anni nell'area *marketing* e vendite in Procter&Gamble France, seguiti di 3 anni come consulente presso Boston Consulting Group a Parigi e Milano. Nel 1991, è diventato direttore commerciale di Mira Lanza Gruppo Benckiser (Milano). Tra il 1994-1998, ha ricoperto la posizione di direttore generale di Henkel S.p.A. (Italia) e nel 1998 è stato promosso vice presidente mondiale della special care business unit a Düsseldorf. Dal 2000 al 2013, è stato amministratore delegato di TAG Heuer SA (Gruppo LVMH), società *leader* mondiale negli orologi sportivi di lusso ita da LVMH. Dal 2013 ad oggi, è diventato amministratore delegato di Bulgari S.p.A. (poco dopo l'acquisizione da parte del Gruppo LVMH), società italiana *leader* nei gioielli, orologi, pelletteria, profumi ed alberghi di grande lusso.

Mario Mazzoleni

Laureato presso l'Università L. Bocconi, dall'anno 1992 è professore associato di Economia Aziendale dell'Università degli Studi di Brescia, nonché, dall'anno 2018, è direttore della Scuola di Management e Alta formazione dell'Università degli Studi di Brescia. Dall'anno 1992 al 2004, è stato direttore del Master of Business Administration della SDA Bocconi. Membro del Comitato Scientifico consultivo di Confindustria per la PMI, di CSMT Srl, della rivista di management "Sviluppo&Organizzazione", della rivista di management "L'impresa", della rivista di management "Azienda Pubblica" Giuffrè ed. Autore di numerose pubblicazioni anche in riviste internazionali.

10.1.2 Poteri del consiglio di amministrazione e degli amministratori delegati

Poteri conferiti al Consiglio di Amministrazione

Al Consiglio di Amministrazione sono attribuiti i più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Società, senza eccezioni di sorta; esso ha facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per lo svolgimento delle attività costituenti l'oggetto sociale o strumentali allo stesso, esclusi soltanto quelle che la legge, lo statuto sociale o i regolamenti, incluso il Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, riservano alla decisione dei soci.

Poteri conferiti all'amministratore delegato Enrico Arras

In data 16 marzo 2023, il Consiglio di Amministrazione ha nominato quale amministratore delegato della Società Enrico Arras deliberando di attribuirgli il potere di compiere, in nome e per conto della Società,

tutti i poteri per l'ordinaria e straordinaria amministrazione non riservati per legge e per statuto alla competenza esclusiva del Consiglio di Amministrazione e/o dell'assemblea dei soci e nello specifico di conferire allo stesso i seguenti poteri:

- rappresentare la Società davanti a qualsiasi autorità giudiziaria, amministrativa, fiscale, ordinaria o speciale in qualunque grado e sede e quindi anche in sede di Consiglio di Stato, di Cassazione e di revocazione, con poteri di sottoscrivere istanze, dichiarazioni e ricorsi per qualsiasi oggetto proponendo e sostenendo azioni, così amministrative quanto giudiziarie, di cognizione, di esecuzione ed anche procedure di fallimento, di concordato e di moratoria, addivenendo alle formalità relative e quindi anche al rilascio di procure e mandati speciali ad avvocati, procuratori generali e speciali alle liti;
- rappresentare la Società avanti qualsiasi ente locale e autonomo (che sia statale, regionale, provinciale e/o comunale) per il deposito di qualsiasi richiesta per il rilascio di qualsiasi concessione, licenza, autorizzazione e/o permesso (incluse, in particolare, quelle edilizie, urbanistiche ed edificatorie), con poteri di sottoscrivere ogni atto necessario a tal fine, nonché per il conseguente ritiro;
- transigere qualsiasi vertenza, accettare o respingere proposte di concordato, definire e compromettere in arbitri, anche amichevoli compositori, qualsiasi vertenza sia in base a clausola compromissoria, sia in base a separati atti di compromesso, nominando arbitri e provvedendo a tutte le formalità inerenti e relative ai conseguenti giudizi arbitrali;
- deferire e riferire giuramenti, deferire e rispondere ad interrogatori od interPELLI anche in materia di falso civile, costituirsi parte civile in processi penali, eleggere domicilio;
- rilasciare e revocare mandati ad lites ad avvocati e procuratori e, ad negotia, a dipendenti della società o a terzi, sia per singoli atti ed operazioni, sia per serie o gruppi di atti ed operazioni; nominare e revocare rappresentanti, agenti e sub agenti in genere e concessionari; conferire e revocare mandati ad negotia e qualsivoglia mandato speciale, nei limiti dei poteri disponibili;
- negoziare e stipulare contratti di finanziamento, di affidamento, di mutuo, anche chirografario, con banche ed istituti italiani ed esteri, determinando l'importo, le condizioni e le modalità di rimborso, d'importo non superiore ad Euro 5.000.000,00 (cinque milioni/00) per singola operazione o contratto;
- negoziare e stipulare contratti di conto corrente e di deposito intestati alla Società presso banche ed altri istituti finanziari; esercitare i conti correnti aperti presso Istituti di Credito a nome della Società, per lettera o mediante emissione di assegni; girare alle banche, sia per lo sconto che per l'incasso, effetti cambiari, assegni bancari ed altri titoli di commercio, e compresa in genere ogni operazione bancaria di importo unitario non superiore ad Euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila/00). Si precisa che con la locuzione "compiere in genere ogni operazione bancaria" si intendono a titolo esemplificativo e non tassativo:
 - a. apertura di conti correnti di corrispondenza;
 - b. disposizioni e prelevamenti da conti correnti di corrispondenza, anche mediante assegni bancari all'ordine di terzi, a valere sulla disponibilità liquida o su concessione di credito o comunque allo scoperto, nell'ambito dei limiti di disponibilità degli affidamenti in essere;

- c. girata di cambiali, assegni, vaglia cambiari e documenti allo sconto e all'incasso;
 - d. apertura di credito in conto corrente e richiesta di crediti in genere, anche sotto forma di prestiti su titoli;
 - e. anticipazioni e crediti assistiti da garanzia reale su titoli, valori, merci, effetti cambiari e documenti;
 - f. costituzione di depositi cauzionali;
 - g. cessione di crediti ivi compresi gli importi derivanti dall'IVA;
 - h. negoziare e stipulare linee di credito e/o modificare gli affidamenti esistenti;
 - i. richiedere agli istituti di credito finanziamenti di qualsiasi tipo e genere, nonché fideiussioni nell'interesse della Società e/o delle società da questa controllate o partecipate;
 - j. operazioni legate alla stipula, modifica, revoca di finanziamenti;
 - k. trasferimento di fondi da conto corrente a conto corrente della Società, ancorché accesi presso banche diverse, ovvero di operazioni bancarie tra la Società e le società controllate e/o collegate, sia direttamente che indirettamente, senza che trovi applicazione alcun massimale per singola operazione;
- versare a favore dell'Amministrazione Finanziaria per il pagamento delle imposte sul reddito (IRES), sulle attività produttive (IRAP), a favore di INPS o INAIL per il pagamento di contributi a favore dell'Amministrazione Finanziaria per il pagamento delle imposte sul reddito da lavoro dipendente (IRPEF);
 - provvedere per conto, in nome e nell'interesse della Società alla riscossione, allo svincolo ed al ritiro di tutte le somme e di tutti i valori che siano per qualsiasi causale o titolo dovuti alla medesima da, a titolo esemplificativo, Amministrazioni dello Stato, Regioni, Comuni e Provincie, Cassa Depositi e Prestiti, Tesorerie Provinciali dello Stato, Intendenze di Finanza, Consorzi ed Istituti di credito e, quindi, provvedere alla esazione dei mandati che siano già stati emessi o che saranno da emettersi in futuro, senza limitazioni di tempo, a favore della Società, per qualsiasi somma di capitale o di interessi che a questa sia dovuta dalle predette amministrazioni, dai suindicati uffici ed istituti, sia in liquidazione dei depositi fatti dalla società medesima, sia per qualsiasi altra causale o titolo;
 - rilasciare a nome della Società corrispondenti dichiarazioni di quietanza e scarico ed in generale tutte quelle dichiarazioni che potranno essere richieste in occasione dell'espletamento delle singole pratiche, compresa quella di esonero dei suindicati uffici, amministrazioni ed istituti da ogni responsabilità al riguardo;
 - organizzare e quindi negoziare, sottoscrivere, modificare, risolvere contratti di assicurazione, polizze anche fideiussorie e cauzioni per la più adeguata copertura di tutti i rischi connessi con lo svolgimento dell'attività sociale;
 - stipulare e concludere contratti e atti (anche notarili) di trasferimento o di acquisto, a qualsiasi titolo, di diritti reali immobiliari e atti di costituzione di diritti reali su beni immobili e mobili e stipulare contratti di locazione finanziaria immobiliare per importi fino ad Euro 2.000.000

(duemilioni/00) per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;

- chiedere, nei limiti di un importo unitario non superiore ad Euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila/00) il rilascio di garanzie, polizze fideiussorie e/o cauzioni alle compagnie assicurative quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, advance bond, performance bond e guaranty bond, a garanzia dell'esatto adempimento da parte della Società e delle società controllate e/o collegate, sia direttamente che indirettamente, di obbligazioni derivanti da operazioni correnti legate alla propria attività;
- erogare finanziamenti nei confronti delle società controllate e/o collegate dalla Società nei limiti di Euro 1.000.000,00 (unmilione/00);
- negoziare, stipulare, modificare, risolvere e recedere dai contratti di locazione finanziaria di beni mobili e di beni mobili registrati di valore non superiore a Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) per singola operazione;
- negoziare, stipulare, modificare, risolvere e recedere dai contratti di locazione di beni immobili aventi ciascuno quale corrispettivo su base annua un importo non superiore a Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) e a condizione che abbiano una durata inferiore a nove anni;
- negoziare, stipulare, modificare, risolvere e recedere dai contratti di comodato di beni mobili ed immobili;
- assunzione, acquisto e/o cessione di partecipazioni e/o cointeressenze in società di ammontare non superiore a Euro 200.000,00 (duecentomila/00) per singolo investimento;
- acquisto e/o cessione, nonché affitto d'azienda e/o di rami di azienda, di ammontare non superiore a Euro 200.000,00 (duecentomila/00) per singolo investimento;
- assumere, sospendere, licenziare il personale di qualsiasi rango e variare le condizioni inerenti al rapporto di lavoro;
- disporre il pagamento delle imposte, degli stipendi dei dipendenti e il pagamento dei compensi agli amministratori, nei limiti di quanto deliberato dall'assemblea dei soci;
- rappresentare la società avanti le organizzazioni di categoria e sindacali e presso qualsiasi istituzione, associazione e consorzio.
- rilasciare estratti di libri paga ed attestazione riguardanti il personale, sia per gli enti previdenziali, assicurativi, o mutualistici, sia per gli altri enti o privati: curare l'osservanza degli adempimenti cui la società è tenuta quale sostituto d'imposta con facoltà - tra l'altro - di sottoscrivere, ai fini di tali adempimenti, dichiarazioni, attestazioni o qualsivoglia atto o certificato, ivi compresi i certificati di cui agli artt. 1 e 3 del DPR 29.9.1973 n. 600;
- sottoscrivere lettere di accreditamento ed addebitamento in conto corrente ed estratti periodici di conto corrente ai dipendenti della Società per somme depositate presso la stessa;
- assumere e/o concedere appalti o concessioni per l'esecuzione di lavori o servizi e somministrazioni di ogni genere, stipulando i relativi contratti, concorrendo, se del caso, ad aste pubbliche e private e nominando, se occorre, mandatari speciali per partecipare alle relative gare, incanti e licitazioni;

- stipulare, modificare e risolvere in nome e per conto della società, contratti di acquisto, permuta, vendita di materiali, prodotti, servizi ed in genere qualsiasi altro contratto di cose mobili, impegnando la società per tutti i diritti e le obbligazioni che possono derivarne;
- depositare marchi e brevetti, trasferire o acquistare, a qualsiasi titolo, concessione in licenza di diritti di proprietà intellettuale (ivi inclusi, senza limitazione, marchi, brevetti, nomi a dominio) per importi sino ad Euro 200.000,00 (duecentomila/00) per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- costituire, iscrivere e rinnovare ipoteche e privilegi a carico di terzi e a beneficio della Società, acconsentire a cancellazioni e restrizioni di ipoteca a carico di terzi ed a beneficio della Società per estinzione e riduzione delle obbligazioni; rinunciare a ipoteche o a surroghe ipotecarie, anche legali e compiere qualsiasi altra operazione ipotecaria, sempre a carico di terzi e a beneficio della Società e quindi attiva, manlevando i conservatori competenti dei registri immobiliari da ogni qualsiasi responsabilità;
- ritirare valori, plichi, pacchi, lettere anche raccomandate ed assicurate, nonché vaglia postali ordinari e telegrafici presso gli uffici postali e telegrafici e nominare all'uopo mandatari speciali;
- compiere qualsiasi atto ed operazione presso gli uffici ferroviari, doganali, postali e telegrafici ed in genere presso ogni ufficio pubblico e privato di trasporto, con facoltà di rilasciare le debite quietanze di liberazione, dichiarazioni di scarico e consentire vincoli e svincoli;
- istituire sedi di rappresentanza, uffici regionali e uffici di vendita, sopprimerli, trasformarli, determinare i poteri dei funzionari preposti, designarli a fare quant'altro occorre per il funzionamento dell'organizzazione commerciale periferica della Società;
- firmare per la Società mandante tutti gli atti di cui sopra facendo precedere la propria firma personale alla denominazione sociale e relativa qualifica;
- compiere in genere ogni operazione di ordinaria amministrazione inerente alle funzioni dell'area amministrativa, finanziaria, risorse umane e servizi generali nei limiti dei poteri sopra conferiti, anche se non innanzi elencata, e fare quant'altro opportuno nell'interesse della Società, salvo quanto espressamente di spettanza del Consiglio di Amministrazione o dell'Assemblea, per il buon fine del mandato, dovendosi intendere la su estesa elencazione di poteri come esemplificativa e non tassativa.

Poteri conferiti all'amministratore Flavio Rebellato

In data 16 marzo 2023, il Consiglio di Amministrazione il Consiglio di Amministrazione ha conferito all'amministratore Flavio Rebellato i seguenti poteri:

- stipulare e concludere contratti e atti (anche notarili) di trasferimento o di acquisto, a qualsiasi titolo, di diritti reali immobiliari e atti di costituzione di diritti reali su beni immobili e mobili fino ad Euro 1.000.000 (unmilione/00) per ogni singola operazione;
- depositare, in qualsiasi modo, denaro presso i conti correnti aperti presso Istituti di Credito a nome della Società.

10.1.3 Cariche ricoperte dai membri del Consiglio di Amministrazione in società diverse dall'Emittente

La seguente tabella indica le principali società di capitali o di persone, diverse dall'Emittente e dalle altre società facenti parte del Gruppo, in cui i componenti del Consiglio di Amministrazione siano o siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza, ovvero soci, negli ultimi cinque anni dalla Data del Documento di Ammissione.

Nome e Cognome	Società	Carica o partecipazione detenuta	Status alla Data del Documento di Ammissione
Enrico Arras	<i>SardProgetto S.r.l.</i>	<i>Socio (50%)</i>	<i>In essere</i>
	<i>Sardegna Re S.r.l</i>	<i>Socio (50%)</i>	<i>In essere</i>
	<i>PH Hotel S.r.l.</i>	<i>Socio (50%)</i>	<i>In essere</i>
	<i>AGH S.r.l.</i>	<i>Socio (50%)</i>	<i>In essere</i>
	<i>Carpi S.r.l.</i>	<i>Socio (34%)</i>	<i>In essere</i>
	<i>SardProgetto S.r.l</i>	<i>Liquidatore</i>	<i>In essere</i>
	<i>Sardegna Re S.r.l</i>	<i>Liquidatore</i>	<i>In essere</i>
	<i>PH Hotel S.r.l.</i>	<i>Liquidatore</i>	<i>In essere</i>
	<i>AGH S.r.l.</i>	<i>Liquidatore</i>	<i>In essere</i>
	<i>Carpi S.r.l.</i>	<i>Liquidatore</i>	<i>In essere</i>
Mario Mazzoleni	<i>Matchplat S.r.l.</i>	<i>Socio (2,01%)</i>	<i>In essere</i>
	<i>Peter Pan S.r.l. Impresa Sociale</i>	<i>Socio (51%)</i>	<i>In essere</i>
	<i>Eos Management Consulting</i>	<i>Socio (1%)</i>	<i>In essere</i>
	<i>Gruppo Fonderia di Torbole S.p.a.</i>	<i>Consigliere</i>	<i>In essere</i>
	<i>Matchpat S.r.l.</i>	<i>Consigliere</i>	<i>In essere</i>
	<i>Sapa Saleri Cinzia</i>	<i>Socio Accomandatario</i>	<i>In essere</i>
	<i>Abitare In S.p.a.</i>	<i>Consigliere</i>	<i>In essere</i>
	<i>Rejoint S.r.l.</i>	<i>Presidente C.d.A.</i>	<i>In essere</i>
	<i>Socialis Impresa Sociale</i>	<i>Consigliere</i>	<i>In essere</i>
	<i>Csmt S.c.a.r.l.</i>	<i>Consigliere</i>	<i>In essere</i>
	<i>Zadei Clini S.r.l.</i>	<i>Consigliere</i>	<i>In essere</i>
	<i>Area S.p.a.</i>	<i>Consigliere</i>	<i>Cessata</i>
	<i>Gefran S.p.a.</i>	<i>Consigliere</i>	<i>Cessata</i>
	<i>Quanta S.p.a.</i>	<i>Consigliere</i>	<i>Cessata</i>
	Flavio Rebellato	<i>Matchplat S.r.l.</i>	<i>Socio (2,01%)</i>
<i>Peter Pan S.r.l. Impresa Sociale</i>		<i>Socio (51%)</i>	<i>In essere</i>
<i>Eos Management Consulting</i>		<i>Socio (1%)</i>	<i>In essere</i>
<i>Gruppo Fonderia di Torbole S.p.A.</i>		<i>Consigliere</i>	<i>In essere</i>
<i>Area S.p.A.</i>		<i>Consigliere</i>	<i>Cessata</i>
<i>Matchplat S.r.l.</i>		<i>Consigliere</i>	<i>In essere</i>
<i>S.A.p.A Saleri Cinzia</i>		<i>Socio Accomandatario</i>	<i>In essere</i>
<i>Abitare In S.p.A.</i>		<i>Consigliere</i>	<i>In essere</i>
<i>Gefran S.p.A.</i>		<i>Consigliere</i>	<i>Cessata</i>
<i>Quanta S.p.A.</i>		<i>Consigliere</i>	<i>Cessata</i>
<i>Rejoint S.r.l.</i>		<i>Presidente C.d.A.</i>	<i>In essere</i>
<i>Socialis Impresa Sociale</i>		<i>Consigliere</i>	<i>In essere</i>
<i>Csmt Scarl</i>		<i>Consigliere</i>	<i>In essere</i>
<i>Zadei Clinic S.r.l.</i>		<i>Consigliere</i>	<i>In essere</i>
Jean-Christophe Babin		<i>Bulgari S.p.A.</i>	<i>Consigliere</i>

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, negli ultimi cinque anni nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione (i) ha riportato condanne in relazione a reati di frode o bancarotta; (ii) è stato dichiarato fallito o sottoposto a procedure concorsuali o è stato associato a procedure di bancarotta, amministrazione controllata o procedura di liquidazione non volontaria; (iii) è stato ufficialmente incriminato e/o è stato destinatario di sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) nello svolgimento dei propri incarichi, né è stato interdetto dalla carica di amministrazione, direzione o vigilanza dell'Emittente o dalla carica di direzione o gestione di altre società. In ogni caso, si segnala che Enrico Arras, con sentenza di primo grado del Tribunale di Sassari, è stato condannato in primo grado nel procedimento n. 5888/2018 RGNR a giorni 20 (venti) di reclusione e a Euro 200 (duecento/00) di multa, oltre al pagamento delle spese processuali, per omesso versamento di ritenute previdenziali, con riferimento alla società PH Hotel S.r.l., di cui all'art. 2, comma 1 bis, del D.L. 463/1983, convertito in L. 638/1983, attualmente pendente in grado di appello e in attesa di fissazione di udienza. È, inoltre, pendente presso il Tribunale di Sassari il procedimento n. 813/2021 RGNR con prossima udienza fissata per il 25 settembre 2023 avente ad oggetto l'omesso versamento delle ritenute previdenziali ed assistenziali operate sulle retribuzioni dei lavoratori dipendenti di SardProgetto S.r.l.

10.2 Organo di controllo

10.2.1 Composizione

Ai sensi dell'articolo 27 dello Statuto, il Collegio Sindacale si compone di 3 sindaci effettivi e 2 sindaci supplenti che durano in carica per tre esercizi, nominati dall'assemblea, la quale nomina anche il Presidente nel rispetto delle disposizioni di legge. I Sindaci durano in carica tre esercizi e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio successivo all'assunzione della carica; essi sono rieleggibili.

Il Collegio Sindacale dell'Emittente è composto da 3 sindaci effettivi e da 2 sindaci supplenti, è stato nominato dall'assemblea degli azionisti del 16 marzo 2023 e resterà in carica fino alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025. In data 27 luglio 2023, a seguito delle dimissioni di un sindaco supplente, il Collegio Sindacale è stato integrato con la nomina di Giovanni Palma.

Alla Data del Documento di Ammissione il Collegio Sindacale risulta composto come indicato nella tabella che segue:

<i>Carica</i>	<i>Nome e Cognome</i>	<i>Luogo di nascita</i>	<i>Data di nascita</i>
Presidente del Collegio Sindacale	Enrico Pastorino	Campo Ligure (GE)	3 maggio 1966
Sindaco Effettivo	Franca Battilana	Genova	15 giugno 1961
Sindaco Effettivo	Simone Melis	Cagliari	19 agosto 1975
Sindaco Supplente	Michela Fantoni	La Spezia	22 aprile 1976
Sindaco Supplente	Giovanni Palma	Viareggio	23 ottobre 1963

I componenti del Collegio Sindacale sono domiciliati per la carica presso la sede dell'Emittente.

In data 16 marzo 2023, il Consiglio di Amministrazione ha verificato in capo a tutti i componenti del Collegio Sindacale il possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità di cui all'articolo 148, comma 4 del TUF.

In data 27 luglio 2023, il Consiglio di Amministrazione ha verificato in capo a Giovanni Palma il possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità di cui all'articolo 148, comma 4 del TUF.

Viene di seguito riportato un *breve curriculum vitae* dei componenti del Collegio Sindacale:

Enrico Pastorino

È iscritto all'albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili di Genova nonché all'albo dei revisori legali. È stato coinvolto in numerose operazioni di riorganizzazione aziendale come advisor ed in qualità di perito in operazioni concernenti la valutazione d'azienda, di azioni e quote societarie. Inoltre, è iscritto all'albo degli Innovation Manager presso il Ministero delle Imprese e del made in Italy.

Franca Battilana

È iscritta all'albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili di Genova nonché all'albo dei revisori legali. Ha ricevuto diversi incarichi in ambito di operazioni societarie straordinarie (fusioni, scissioni, trasformazioni), operazioni di riorganizzazione aziendale ed anche di perito in operazioni concernenti valutazioni d'azienda e quote di partecipazione societaria

Simone Melis

È iscritto all'ordine dei commercialisti ed esperti contabili di Cagliari ed è revisore legale dei conti. Ha una specializzazione con master di II livello in "Finanza e Controllo di Gestione" conseguito presso l'Università di Pisa. Esercita la professione dal 2000, maturando una lunga e significativa esperienza in ambito societario, nel controllo di gestione e nelle operazioni straordinarie di fusione, scissione, trasformazione e conferimento, gestione e predispone pratiche per finanziamenti ordinari e agevolati per le imprese. È membro di collegi sindacali e ricopre il ruolo di revisore presso enti locali.

Michela Fantoni

Michela Fantoni si è laureata alla Facoltà di Economia di Genova. Abilitata Dottore Commercialista dal 2004, è Revisore dei conti di numerose società di capitali e Consulente del Tribunale di Genova, con qualifica di Professionista Delegato alle esecuzioni immobiliari.

Giovanni Palma

Laureato, nel 1990, in economia e commercio all'Università di Genova. Iscritto all'albo nazionale dei dottori commercialisti di Genova dal 1992 e iscritto nel registro dei revisori contabili dal 1995. Socio Fondatore dello studio di consulenza fiscale societaria "Studio Palma Dottori Commercialisti e Associati". Consulente fiscale e societario, ricopre la carica di sindaco e consigliere di amministrazione di numerose società.

10.2.2 Cariche ricoperte dai membri del collegio sindacale in società diverse dall'Emittente

La seguente tabella indica le principali società di capitali o di persone aventi rilevanza per l'Emittente in cui i membri del Collegio Sindacale siano o siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza, ovvero soci negli ultimi cinque anni, con l'indicazione del loro status alla Data del Documento di Ammissione.

Nome e Cognome	Società	Carica o partecipazione detenuta	Status alla Data del Documento di Ammissione
Enrico Pastorino	Powerbike service S.r.l.s.	Socio (40%)	In essere
	Powerbike S.r.l.s.	Socio (20%)	In essere
	Aifar S.p.a.	Presidente collegio sindacale	In essere
	Eurofrutta Damp S.r.l.	Revisore unico	In essere
	Avs Soc. Coop. Agricola	Sindaco supplente	In essere
	Nonsoloassistenza S.c.a.r.l.	Commissario	In essere
	Job& service S.r.l.s.	Consigliere	In essere
	Globi Hi tech s.r.l.	Amministratore unico	In essere
	Working coop a.r.l.	Sindaco	In essere
	Bancomail S.p.a.	Presidente collegio sindacale	In essere
	Attiva Società Cooperativa	Sindaco	In essere
	Italy Seafood s.r.l.	Amministratore unico	In essere
Franca Battilana	SB & Partners S.r.l.	Amministratore unico	In essere
	L 'Altro Sole Società Cooperativa	Sindaco	In essere
	Lanza del Vasto Società Cooperativa	Sindaco	In essere
	Aifar Agrochimica S.r.l.	Sindaco	In essere
Simone Melis	Crea Audit S.r.l.	Socio (48%)	In essere
	Eidos Associati S.r.l.	Socio (50%)	In essere
	Promo Sole S.r.l.	Socio (2%)	In essere
	Sw Servizi Integrati S.r.l.	Socio (100%)	In essere
	Crea Audit S.r.l.	Consigliere	In essere
	Eidos Addociati S.r.l.	Consigliere	In essere
	Sw Servizi Integrati S.r.l.	Amministratore	In essere
Michela Fantoni	Aifar S.p.A.	Sindaco	In essere
	The Art Finance S.p.A.	Sindaco	In essere
	Comune Casanova Lerrone	Revisore unico	In essere
	Comune Chiusavecchia	Revisore unico	Cessato
Giovanni Palma	Bosco Fiorito S.r.l.	Socio (0,01%)	Cessato
	Studio Grimaldi S.a.s.	Socio accomandante	Cessato
	Ars Immobili S.r.l.	Amministratore unico	In essere
	Beija Flor S.r.l.	Amministratore	Cessato
	Carpi Invest. Cons. S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessato
	CGP Cons. Gest. Pianif. S.r.l.	Amministratore unico	Cessato
	Dielle S.r.l.	Amministratore	In essere
	Doghe S.r.l.	Consigliere	In essere
	GFL S.r.l.	Amministratore	In essere
	Gismondi 1754 S.r.l.	Consigliere	In essere
	Liapull S.r.l.	Consigliere	In essere
	MIPS S.p.A.	Presidente collegio sindacale	Cessato
	Piam Farmaceutici S.p.A.	Consigliere	Cessato
	Rodi S.r.l.	Presidente consiglio di amministrazione	In essere

10.3 Principali dirigenti

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha dirigenti alle proprie dipendenze.

10.4 Rapporti di parentela tra i soggetti indicati ai par. 10.1.1 – 10.2.1

Alla Data del Documento di Ammissione, non si ravvisano rapporti di parentela tra i membri del Consiglio di Amministrazione, né tra questi e i membri del Collegio Sindacale e i principali dirigenti.

10.5 Conflitti di interessi degli organi di amministrazione, di direzione e di vigilanza e degli alti dirigenti

Salvo quanto di seguito indicato, per quanto a conoscenza dell'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale ovvero dei Principali Dirigenti è portatore di interessi in conflitto con i propri obblighi derivanti dalla carica o qualifica ricoperta nell'Emittente stesso.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato, Enrico Arras, risulta essere socio unico dell'Emittente. Alla Data di Inizio delle Negoziazioni, Jean-Cristophe Babin risulterà titolare di una partecipazione pari a n. 1.250.000 Azioni Ordinarie pari al 18,23% del capitale sociale dell'Emittente, al 23,26% delle Azioni Ordinarie e al 12,72% dei diritti di voto.

Per le informazioni relative alla compagine sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Ammissione, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 13, Paragrafo 13.1.

10.6 Accordi o intese con i principali azionisti, clienti, fornitori o altri, a seguito dei quali sono stati scelti membri degli organi di amministrazione, di direzione, di sorveglianza e alti dirigenti

Salvo quanto di seguito indicato, per quanto a conoscenza dell'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione, non esistono accordi o intese con i principali azionisti, clienti, fornitori o altri in forza dei quali i membri del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e gli altri dirigenti siano stati, rispettivamente, nominati o assunti.

L'amministratore Jean-Christophe Babin è stato nominato dall'Assemblea in data 26 giugno 2023, in forza delle disposizioni contenute nella scrittura privata sottoscritta, in data 19 giugno 2023, tra Enrico Arras, l'Emittente e Jean-Christophe Babin. Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 13, Paragrafo 13.5, del Documento di Ammissione.

10.7 Eventuali restrizioni concordate da componenti degli organi di amministrazione, di direzione, di sorveglianza e altri dirigenti per la cessione dei titoli dell'Emittente detenuti

Fatta eccezione per gli impegni contrattuali di *lock-up* assunti da Enrico Arras e Jean-Christophe Babin, nonché dall'Emittente medesima (su cui si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.1, del Documento di Ammissione), per quanto a conoscenza dell'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione, i componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale non hanno stipulato accordi volti al limitare i propri diritti a cedere e trasferire, per un certo periodo di tempo, i titoli detenuti dall'Emittente.

11 PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

11.1 Data di scadenza del periodo di permanenza nella carica attuale, se del caso, e periodo durante il quale la persona ha rivestito tale carica

Il Consiglio di Amministrazione è stato nominato con delibere dell'Assemblea del 16 marzo 2023 e del 26 giugno 2023 e rimarrà in carica sino alla data dell'assemblea degli azionisti convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025.

Il Collegio Sindacale dell'Emittente è stato nominato con delibera dell'assemblea degli azionisti del 16 marzo 2023 e rimarrà in carica sino alla data dell'assemblea degli azionisti convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025.

11.2 Informazioni sui contratti di lavoro stipulati dai membri degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza con l'Emittente o con le società controllate che prevedono indennità di fine rapporto

Alla Data del Documento di Ammissione non esistono contratti con l'Emittente o con società da questi partecipate che prevedano il pagamento di somme - né a titolo di indennità di fine rapporto, né ad altro titolo - ai membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale per il caso di cessazione del rapporto da questi ultimi intrattenuto con la Società.

11.3 Dichiarazione che attesti l'osservanza da parte dell'Emittente delle norme in materia di governo societario vigenti nel paese di costituzione

In data 16 marzo 2023, l'Assemblea, in sede straordinaria, ha approvato il testo dello Statuto avente efficacia con decorrenza dalla Data di Inizio delle Negoziazioni delle Azioni su Euronext Growth Milan PRO.

L'Emittente, in quanto società che richiede l'ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan PRO, non è obbligata a adeguarsi alle norme del Codice di Corporate Governance. Tuttavia, alla Data del Documento di Ammissione, in conformità a quanto previsto dal Regolamento Emittenti EGM, per il segmento professionale, l'Emittente è tenuto a:

- prevedere che tutti gli amministratori siano in possesso dei requisiti di onorabilità stabiliti dall'art. 147-quinquies del TUF e tutti i sindaci in possesso dei requisiti di professionalità e onorabilità di cui all'art. 148, comma 4, del TUF, e a prevedere statutariamente la competenza assembleare per operazioni di reverse take over, cambiamento sostanziale del business e revoca dalla negoziazione su Euronext Growth Milan delle Azioni;
- prevedere statutariamente che, a partire dal momento in cui le azioni dell'Emittente saranno negoziate su Euronext Growth Milan, si rendono applicabili per richiamo volontario ed in quanto compatibili le disposizioni in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria relative alle società quotate di cui agli articoli 106 e 109 del TUF, e ai regolamenti Consob di attuazione;
- prevedere un obbligo di comunicazione in capo agli azionisti la cui partecipazione raggiunga, o superi, una delle soglie fissate dal Regolamento Emittenti EGM.

L'Emittente ha, inoltre, su base volontaria, previsto statutariamente che, a partire dal momento in cui le azioni dell'Emittente saranno negoziate su Euronext Growth Milan, si rendono applicabili per richiamo volontario ed in quanto compatibili le disposizioni di cui agli articoli 108 e 111 del TUF, e ai regolamenti

Consob di attuazione, nonché applicato alcune disposizioni ulteriori anche volte a favorire la tutela delle minoranze azionarie. In particolare, l'Emittente ha: (a) previsto la nomina e il mantenimento almeno un amministratore in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti per i sindaci di società quotate ai sensi dell'art. 148, comma 3, del TUF, come richiamato dall'art. 147-ter, comma 4, del TUF, scelto dagli azionisti tra i candidati che siano stati preventivamente individuati o valutati positivamente dall'Euronext Growth Advisor in ossequio alle disposizioni di cui all'articolo 6-bis del Regolamento Emittenti EGM; (b) previsto statutariamente il voto di lista per l'elezione del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, come stabilito dall'art. 147-ter del TUF; (c) previsto statutariamente che abbiano diritto di presentare le liste gli azionisti che da soli o insieme ad altri azionisti siano complessivamente titolari di Azioni rappresentanti almeno il 10% del capitale sociale; (d) previsto il diritto dei soci assenti o dissenzienti di recedere dalla Società in caso siano assunte delibere che comportano l'esclusione dalla quotazione su Euronext Growth Milan.

Inoltre, al fine di adeguare il sistema di governo societario alle norme applicabili alle società con strumenti finanziari ammessi alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, l'Emittente ha adottato tra l'altro: (a) una procedura per la gestione delle operazioni con Parti Correlate; (b) una procedura per la gestione delle informazioni privilegiate e la compilazione e tenuta del registro per le persone che hanno accesso a informazioni privilegiate; (c) una procedura per la gestione degli adempimenti informativi in materia di internal dealing; (d) una procedura inerente le comunicazioni obbligatorie all'Euronext Growth Advisor; e (e) una procedura per l'ottenimento del parere preventivo dell'Euronext Growth Advisor per la nomina dell'amministratore indipendente.

In ultimo, in data 18 luglio 2023, il Consiglio di Amministrazione ha nominato, su base volontaria, Enrico Arras, quale *Investor Relations Manager* e ha nominato il comitato Parti Correlate nelle persone del Presidente del Collegio Sindacale Enrico Pastorino, il sindaco effettivo Simone Melis e l'amministratore indipendente Mario Benito Mazzoleni.

11.4 Potenziali impatti significativi sul governo societario, compresi i futuri cambiamenti nella composizione del consiglio e dei comitati (nella misura in cui ciò sia stato deciso dal consiglio e/o dall'assemblea degli azionisti)

Alla Data del Documento di Ammissione non vi sono impatti significativi, anche potenziali, sul governo societario che siano già stati deliberati dal Consiglio di Amministrazione o dall'assemblea della Società.

12 DIPENDENTI

12.1 Numero di dipendenti

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva sul personale dell'Emittente con riferimento al 31 dicembre 2021, al 31 dicembre 2022 e alla Data del Documento di Ammissione.

	31/12/2021	31/12/2022	Alla Data del Documento di Ammissione
Dirigenti	--	--	--
Quadri	--	--	--
Impiegati	--	8	14
Operai	--	--	--
Apprendisti	--	--	--
Totale dipendenti	--	8	14
Collaboratori	--	2	2
Totale	0	10	16

12.2 Partecipazioni azionarie e *stock option* dei membri del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale o degli Alti Dirigenti

Alla Data del Documento di Ammissione, non sono stati deliberati piani di *stock option* rivolti, tra l'altro, ai sindaci o agli amministratori dell'Emittente, né sussistono accordi contrattuali che prevedono forme di partecipazione dei membri del Consiglio di Amministrazione o del Collegio Sindacale al capitale sociale della Società.

Con riferimento alle partecipazioni nell'Emittente, possedute direttamente o indirettamente dai membri del Consiglio di Amministrazione alla Data del Documento di Ammissione, si rimanda alla Sezione Prima, Capitolo 10, Paragrafo 10.2.1 del Documento di Ammissione.

12.3 Descrizione di eventuali accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione non risultano accordi contrattuali o norme statutarie che prevedono forme di partecipazione dei dipendenti al capitale o agli utili della Società.

13 PRINCIPALI AZIONISTI

13.1 Azionisti che detengono partecipazioni nel capitale sociale dell'Emittente soggette a notificazione

Secondo le risultanze del libro soci, nonché sulla base delle altre informazioni a disposizione della Società, alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente, pari ad Euro 494.723,00, è rappresentato da complessive n. 4.947.230 Azioni, di cui n. 3.463.061 Azioni Ordinarie e n. 1.484.169 Azioni a Voto Plurimo ed è detenuto come rappresentato nella tabella che segue. Si segnala che le Azioni a Voto Plurimo non saranno ammesse alle negoziazioni su Euronext Growth Milan PRO.

Azionista	N. di Azioni Ordinarie	N. Azioni a Voto Plurimo	% dei diritti di voto	% sul capitale sociale
Enrico Arras	3.463.061	1.484.169	100%	100%
Totale	3.463.061	1.484.169	100%	100%

Alla Data di Inizio delle Negoziazioni, il capitale sociale dell'Emittente, considerata la sottoscrizione delle n. 1.914.000 Azioni Ordinarie rivenienti dall'Aumento di Capitale Offerta, sarà detenuto come segue:

Azionista	N. di Azioni Ordinarie	N. Azioni a Voto Plurimo	% sulle Azioni Ordinarie	% dei diritti di voto	% sul totale Azioni
Enrico Arras	3.463.061	1.484.169	64,45%	80,56%	72,15%
Jean-Christophe Babin	1.250.000	--	23,26%	12,72%	18,23%
Mercato	660.000	--	12,28%	6,72%	9,62%
Totale	5.373.061	1.484.169	100,00%	100,00%	100,00%

In relazione all'art. 41 e relative linee guida del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, si specifica che in caso di intenzione di revoca dalle negoziazioni, il 90% dei voti degli azionisti riuniti in assemblea sarà calcolato in base alla categoria di azioni ammessa alle negoziazioni.

Alla Data di Inizio delle Negoziazioni, il capitale sociale dell'Emittente, tenuto conto delle n. 1.910.000 Azioni Ordinarie sottoscritte rivenienti dall'Aumento di Capitale Offerta, assumendo l'integrale sottoscrizione delle n. 905.000 Azioni di Compendio rivenienti dall'Aumento di Capitale Warrant a servizio dell'esercizio dei Warrant, sarà detenuto come segue:

Azionista	N. di Azioni Ordinarie	N. Azioni a Voto Plurimo	% sulle Azioni Ordinarie	% dei diritti di voto	% sul totale Azioni
Enrico Arras	3.463.061	1.484.169	55,16%	73,77%	63,73%
Jean-Christophe Babin	1.875.000	--	29,87%	17,47%	16,10%
Mercato	940.000	--	14,97%	8,76%	20,16%
Totale	6.278.061	1.484.169	100,00%	100,00%	100,00%

In relazione all'art. 41 e relative linee guida del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, si specifica che in caso di intenzione di revoca dalle negoziazioni, il 90% dei voti degli azionisti riuniti in assemblea sarà calcolato in base alla categoria di azioni ammessa alle negoziazioni.

Per ulteriori informazioni in merito agli effetti diluitivi derivanti dal Collocamento si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 7, del Documento di Ammissione.

13.2 Diritti di voto di cui sono titolari i principali azionisti

Alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente, pari ad Euro 494.723,00, è rappresentato da complessive n. 4.947.230 Azioni, di cui n. 3.463.061 Azioni Ordinarie e n. 1.484.169 Azioni a Voto Plurimo, tutte detenute da Enrico Arras.

Le Azioni a Voto Plurimo danno diritto a 3 (tre) voti ciascuna.

Per ulteriori informazioni in merito alle caratteristiche delle Azioni a Voto Plurimo e i diritti che le stesse attribuiscono si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.2.2, del Documento di Ammissione.

Salvo quanto sopra, l'Emittente non ha emesso azioni portatrici di diritti di voto o di altra natura diverse dalle Azioni Ordinarie e dalle Azioni a Voto Plurimo.

13.3 Soggetto controllante la Società

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente è soggetta al Controllo da parte di Enrico Arras.

Per maggiori informazioni sulla composizione del capitale sociale dell'Emittente si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 7, Paragrafo 7.1 del Documento di Ammissione.

13.4 Accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente

Fatto salvo quanto previsto dallo Statuto in caso di offerta pubblica di acquisto e di esercizio del diritto di recesso dei soci, non esistono accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente.

13.5 Scrittura privata sottoscritta tra Jean-Christophe Babin, l'Emittente ed Enrico Arras

In data 19 giugno 2023, Enrico Arras, l'Emittente e Jean-Christophe Babin (l'"Anchor Investor") hanno sottoscritto una scrittura privata tramite la quale l'Anchor Investor si è impegnato a versare la somma di Euro 1.250.000, da imputarsi fino alla data di pagamento delle Azioni Ordinarie rivenienti dall'Aumento di Capitale Offerta a titolo di "versamento in conto futuro aumento di capitale" (il "Versamento"). Tale impegno, che prevede la conversione alla Data di Inizio delle Negoziazioni di tale somma in Azioni Ordinarie di nuova emissione al prezzo di collocamento, è risolutivamente condizionato a (i) l'assunzione da parte del Consiglio di Amministrazione delle delibere per l'approvazione, *inter alia*, della comunicazione di pre-ammissione e della domanda di ammissione, necessarie ai fini dell'ottenimento da parte di Borsa Italiana del provvedimento di ammissione alle negoziazioni delle Azioni Ordinarie e dei Warrant sul mercato Euronext Growth Milan PRO e (ii) il completamento di tutte le formalità necessarie per il perfezionamento del suddetto Aumento di Capitale Offerta entro e non oltre la data del 11 agosto 2023.

In ragione del Versamento, la scrittura privata prevede, inoltre, l'impegno da parte di Enrico Arras, in qualità di socio unico dell'Emittente, a fare in modo che l'Assemblea nomini un amministratore senza deleghe di scelta dell'Anchor Investor.

Il Versamento è avvenuto in data 20 giugno 2023. In data 26 giugno 2023, l'Assemblea ha integrato il Consiglio di Amministrazione, nominato in data 16 marzo 2023, nominando Jean-Christophe Babin, quale amministratore. Tale Versamento, considerando l'importo in questione, ha l'effetto di rafforzare e patrimonializzare maggiormente il Gruppo, che, al 31 dicembre 2022, presentava un patrimonio netto consolidato negativo per Euro 404.996.

Ai sensi della scrittura privata, qualora non si verificano le condizioni risolutive sopra descritte, (i) Enrico Arras si è impegnato a fare in modo che l'Assemblea revochi ogni delibera ancora vigente in merito all'Aumento di Capitale Offerta e (ii) la Società si è impegnata a procedere alla restituzione del Versamento senza oneri e spese a carico dell'Anchor Investor.

13.6 Impegno di ricapitalizzazione di Enrico Arras

In data 18 luglio 2023, il socio unico Enrico Arras si è formalmente impegnato alla copertura delle perdite che dovessero manifestarsi, fino ad un massimo pari ad Euro 1.650.000, per il tramite di versamenti in conto capitale, così da garantire la sussistenza della continuità aziendale sia a livello di bilancio individuale sia a livello di bilancio consolidato di Gruppo. Tale impegno è risolutivamente condizionato alla quotazione delle Azioni Ordinarie su EGM PRO e alla raccolta di proventi derivanti dalla sottoscrizione dell'Aumento di Capitale Offerta per un importo minimo pari a Euro 1.650.000.

13.7 Accordo di compensazione tra Emintad Italy S.r.l. e l'Emittente

In data 20 luglio 2023, l'Emittente ha sottoscritto un accordo con Emintad Italy S.r.l. (l'"**Accordo**") al fine di modificare le previsioni relative al pagamento della *Success Fee*, come *infra* definita, a quest'ultima spettante in forza del mandato di *advisory* conferito in data 3 maggio 2021 (il "**Mandato**"). Il Mandato, come modificato dall'Accordo, prevede, infatti, in caso di ammissione degli Strumenti Finanziari su Euronext Growth Milan PRO, il pagamento di una somma pari all'1,50% della capitalizzazione di mercato della Società, al netto della Sottoscrizione Emintad, come *infra* definita, come rilevata all'Ammissione e (la "**Success Fee**"). In virtù dell'Accordo, la *Success Fee* verrà quindi corrisposta mediante l'emissione in favore di Emintad Italy S.r.l., al prezzo di collocamento, di un numero di Azioni Ordinarie di nuova emissione rivenienti dall'Aumento di Capitale Offerta, che quest'ultima sottoscriverà mediante compensazione del credito dalla stessa vantato in forza del Mandato, corrispondenti al controvalore della *Success Fee* (la "**Sottoscrizione Emintad**").

14 OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

14.1 Premessa

In data 18 luglio 2023, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, previo parere favorevole dell'amministratore indipendente e del Collegio Sindacale, ha approvato la "Procedura per le operazioni con parti correlate e soggetti collegati" (la "**Procedura OPC**"). La Procedura OPC disciplina le regole relative all'identificazione, all'approvazione e all'esecuzione delle operazioni con Parti Correlate e con soggetti collegati poste in essere dall'Emittente al fine di assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle stesse.

L'Emittente ha adottato la Procedura OPC al fine di individuare e formalizzare i presupposti, gli obiettivi e i contenuti delle soluzioni adottate e ne valuta l'efficacia e l'efficienza in modo da perseguire obiettivi di integrità e imparzialità del processo decisionale, rispetto degli interessi della generalità degli azionisti e dei creditori, efficiente funzionamento degli organi societari e della sua operatività.

La Procedura OPC è disponibile sul sito internet dell'Emittente (www.arrasgroupspa.com).

Tutte le operazioni con Parti Correlate sono state poste in essere a condizioni di mercato.

Si precisa che le operazioni con Parti Correlate sottoindicate consistono in operazioni rientranti nell'ambito di una attività di gestione ordinaria e concluse a normali condizioni di mercato, tenuto conto delle caratteristiche dei servizi prestati.

Sebbene le operazioni con Parti Correlate siano effettuate a normali condizioni di mercato, non vi è garanzia che, ove le stesse fossero state concluse fra o con terze parti, queste ultime avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni stesse, alle medesime condizioni e con le stesse modalità.

Le informazioni che seguono espongono le transazioni con Parti Correlate al 31 dicembre 2021 e al 30 giugno 2022.

14.2 Operazioni con Parti Correlate

Nella tabella che segue sono indicate le società appartenenti al Gruppo e le Parti Correlate dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Società infragruppo	Natura Correlazione
Badesi Mare S.r.l.	Società detenuta per il 100% del Capitale Sociale dall'Emittente e in cui Enrico Arras ricopre la carica di Amministratore Unico
Diamonds S.r.l.	Società detenuta per il 100% del Capitale Sociale dall'Emittente e in cui Enrico Arras ricopre la carica di Amministratore Unico
Il Maestrone S.r.l.	Società detenuta per il 100% del Capitale Sociale dall'Emittente e in cui Enrico Arras ricopre la carica di Amministratore Unico
Palazzo Gaudina S.r.l.	Società detenuta per il 100% del Capitale Sociale dall'Emittente e in cui Enrico Arras ricopre la carica di Amministratore Unico
Ristrutturazione Veloce S.r.l. (*)	Società detenuta per il 100% del Capitale Sociale dall'Emittente e in cui Enrico Arras ricopre la carica di Amministratore Unico
Seaside S.r.l.	Società detenuta per il 100% del Capitale Sociale dall'Emittente e in cui Enrico Arras ricopre la carica di Amministratore Unico
Sunrise Cannigione S.r.l.	Società detenuta per il 100% del Capitale Sociale dall'Emittente e in cui Enrico Arras ricopre la carica di Amministratore Unico
View S.r.l.	Società detenuta per il 100% del Capitale Sociale dall'Emittente e in cui Enrico Arras ricopre la carica di Amministratore Unico

Villa the Wave S.r.l.	Società detenuta per il 100% del Capitale Sociale dall'Emittente e in cui Enrico Arras ricopre la carica di Amministratore Unico
Villini del Poetto S.r.l.	Società detenuta per il 100% del Capitale Sociale dall'Emittente e in cui Enrico Arras ricopre la carica di Amministratore Unico
White Pearl S.r.l.	Società detenuta per il 100% del Capitale Sociale dall'Emittente in cui Enrico Arras ne ricopre la carica di Amministratore Unico

(*) Per maggiori dettagli, si rimanda alla Sezione Prima, Capitolo 3, Paragrafo 3.1.

Parti correlate	Natura Correlazione
Enrico Arras	Titolare del 100% del capitale sociale dell'Emittente e nella quale ne svolge anche la carica di amministratore
Maciocco Maria (*)	Parente di primo grado Enrico Arras, amministratrice unica della AGC S.r.l. nonché proprietaria per il 2%
C.AR.PI S.r.l. (*)	Società detenuta per il 34% da Enrico Arras. Lo stesso svolge ricopre anche la carica di amministratore unico
PH Hotel S.r.l. - In liquidazione (*)	Società detenuta per il 50% da Enrico Arras e in cui svolge anche la funzione di liquidatore
AGH S.r.l. - In liquidazione (*)	Società detenuta per il 50% da Enrico Arras e in cui ne svolge anche la funzione di liquidatore
Parafarmacie Isola S.r.l.	Società detenuta per il 60% da Enrico Arras. Lo stesso ricopre anche la carica di amministratore unico
Sardegna Re S.r.l. - In liquidazione	Società detenuta per il 50% da Enrico Arras e in cui ne svolge anche la funzione di liquidatore
Arras Alberto	Parente di primo grado di Enrico Arras, detiene il 50% della Arras Group Finance S.r.l.
Sima S.r.l. - In liquidazione (*)	Società in cui Enrico Arras svolge la funzione di liquidatore
AGC S.r.l.	Società controllata per il 98% da Arras Group Finance S.r.l. e per il 2% da Maciocco Maria
SardProgetto S.r.l. - In liquidazione (*)	Società detenuta al 50% da Enrico Arras e in cui Enrico Arras svolge la funzione di liquidatore
Arras Group Finance S.r.l.	Società controllata per il 50% da Alberto Arras

(*) Non sono avvenute transazioni di tipo economico e finanziario negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022.

Di seguito si riporta la tabella che illustra le operazioni concluse dall'Emittente con le società appartenenti al Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

Società infragruppo (Dati in Euro)	Ricavi	Costi (*)	Debiti vs amministratori	Debiti commerciali	Altre attività correnti	Altre passività correnti	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
Ristrutturazione veloce S.r.l.	–	–	–	–	–	5.250	5.816	–
Il Maestrone S.r.l.	70.984	–	–	10.000	–	–	–	–
Totale	70.984	–	–	10.000	–	5.250	5.816	–
Totale a bilancio	70.984	153.997	–	112.482	95.987	69.563	–	19.513
Incidenza %	100,0%	0,0%	n/a	8,9%	n/a	7,5%	n/a	n/a

(*) Si specifica che con Costi si fa riferimento ai costi della produzione composti da: Costi per materie prime, Costi per servizi e Costi di godimento di beni di terzi.

Di seguito si riporta la tabella che illustra le operazioni concluse dall'Emittente con le società Parti Correlate per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

Parti correlate (Dati in Euro)	Ricavi	Costi (*)	Debiti vs amministratori	Debiti commerciali	Altre attività correnti	Altre passività correnti	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
Enrico Arras	–	12.627	5.212	–	–	–	–	18.992
AGC S.r.l.	–	8.197	–	–	–	–	–	–
Alberto Arras	–	1.250	–	–	–	–	–	–
Parafarmacie Isola S.r.l.	–	–	–	–	500	–	–	–
Sardegna RE S.r.l.	–	–	–	–	56.885	2.350	–	–
Totale	–	22.074	5.212	–	57.385	2.350	–	18.992
Totale a bilancio	70.984	153.997	5.212	112.482	95.987	69.563	–	19.513

Incidenza %	n/a	14%	100%	n/a	60%	3%	n/a	97%
--------------------	------------	------------	-------------	------------	------------	-----------	------------	------------

(*) Si specifica che con Costi si fa riferimento ai costi della produzione composti da: Costi per materie prime, Costi per servizi e Costi di godimento di beni di terzi.

Di seguito si riporta la tabella che illustra le operazioni concluse dall'Emittente con le società appartenenti al Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

Società infragruppo (Dati in Euro)	Ricavi	Costi (*)	Altre attività correnti	Crediti Finanziari	Altre passività correnti
Badesi Mare S.r.l.	105.351	1.984	55.608	–	703.713
Diamonds S.r.l.	31.799	–	17.840	–	126.350
Il Maestrale S.r.l.	34.880	–	34.881	82.000	24.902
Palazzo Gaudina S.r.l.	1.206	–	–	–	–
Ristrutturazione veloce S.r.l.	–	–	–	–	11.907
Sunrise Cannigione S.r.l.	68.506	–	68.506	–	80.207
View S.r.l.	107.543	5.668	107.543	–	58.887
Seaside S.r.l.	1.206	–	–	–	–
Villa the Wave S.r.l.	48.656	–	48.656	–	46.520
Villini del Poetto S.r.l.	115.706	–	62.982	–	380.000
White Pearl S.r.l.	72.163	–	72.163	–	198.394
Totale	587.017	7.652	468.179	82.000	1.630.880
Totale a bilancio	605.220	861.618	602.850	82.000	1.673.751
Incidenza %	97%	1%	78%	100%	97%

(*) Si specifica che con Costi si fa riferimento ai costi della produzione composti da: Costi per materie prime, Costi per servizi e Costi di godimento di beni di terzi.

Di seguito si riporta la tabella che illustra le operazioni concluse dall'Emittente con le società Parti Correlate per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

Parti correlate (Dati in Euro)	Ricavi	Costi (*)	Altre attività correnti	Crediti Finanziari	Altre passività correnti
Arras Enrico	–	81.381	6.319	–	5.949
AGC S.r.l.	–	153.186	9.291	–	–
Sardegna Re S.r.l.	–	–	78.623	–	–
Arras Group Finance S.r.l.	–	3.750	–	–	–
Altre	–	–	235	–	–
Totale	–	238.317	94.468	–	5.949
Totale a bilancio	605.220	861.618	602.850	82.000	1.673.751
Incidenza %	0%	28%	16%	0%	0%

(*) Si specifica che con Costi si fa riferimento ai costi della produzione composti da: Costi per materie prime, Costi per servizi e Costi di godimento di beni di terzi.

Rapporti infragruppo

In data 11 marzo 2022, l'Emittente ha sottoscritto un contratto di *service* infragruppo con Il Maestrale S.r.l., impegnandosi a fornire, con servizi continuativi, tutte quelle attività necessarie per la pianificazione, l'assistenza all'attività di progettazione, il coordinamento e la gestione dei clienti del progetto immobiliare, nonché per la gestione amministrativa della società. Tale contratto si rinnoverà di anno in anno salvo disdetta che il fruitore, ossia la società veicolo, dovrà comunicare entro e non oltre un mese dalla prima (31 dicembre 2022) e dalle successive scadenze contrattuali. Le parti convengono che il

corrispettivo complessivo per la prestazione dei servizi sarà corrispondente ad un importo pari al 5% dei corrispettivi risultanti dai contratti preliminari di compravendita tutti sottoscritti tra il fruitore e i clienti con riguardo alle unità immobiliari. Il corrispettivo pari al 5% dei corrispettivi risultanti dai contratti preliminari deve intendersi imputato come segue:

1. un importo pari allo 0,75% dei corrispettivi risultanti dai contratti preliminari a remunerazione dell'attività legata all'assistenza amministrativa in campo contabile;
2. un importo pari allo 0,25% dei corrispettivi risultanti dai contratti preliminari a remunerazione dell'attività legata a studi di fattibilità i quali puntano ad analizzare la fattibilità economica, organizzativa e tecnica del Progetto Immobiliare. Nello specifico, l'Emittente sosterrà gli oneri relativi al progetto preliminare e all'esecuzione della due diligence tecnica e urbanistica;
3. un importo pari allo 0,25% dei corrispettivi risultanti dai contratti preliminari a remunerazione dell'attività legata alla definizione del Business Plan, volto a rappresentare in ottica prospettica il progetto di sviluppo imprenditoriale e predisposizione della reportistica relativa;
4. un importo pari allo 0,25% dei corrispettivi risultanti dai contratti preliminari a remunerazione dell'attività legata alla valutazione e selezione dell'impresa di costruzioni cui affidare l'appalto per la realizzazione del progetto immobiliare e predisposizione del relativo contratto d'appalto, nonché assistenza, successiva alla stipula del contratto d'appalto, nella gestione dei rapporti tra i fruitori e l'impresa di costruzioni designata e nella predisposizione e analisi della relativa corrispondenza;
5. un importo pari allo 0,25% dei corrispettivi risultanti dai contratti preliminari a remunerazione dell'attività legata alla definizione delle gare d'appalto per la selezione dei fornitori per la progettazione e costruzione dell'immobile;
6. un importo pari allo 0,25% dei corrispettivi risultanti dai contratti preliminari a remunerazione dell'attività legata a progettazione, organizzazione, allestimento dello Show Room, nonché valutazione e selezione dell'impresa di costruzioni cui affidare l'appalto per la realizzazione dello stesso comprese la predisposizione e la successiva stipula del contratto di appalto;
7. un importo pari al 3,00% dei corrispettivi risultanti dai Contratti Preliminari a remunerazione dell'attività legata alla conduzione delle attività di marketing e coordinamento delle attività di commercializzazione; gli oneri relativi alle provvigioni per la intermediazione nella compravendita delle Unità Immobiliari realizzate in esecuzione del Progetto Immobiliare.

Resteranno di competenza dei fruitori, i seguenti costi:

- i costi per la progettazione del Progetto Immobiliare;
- i costi per la costruzione;
- i costi relativi alle utenze del Progetto Immobiliare e del cantiere edile;
- spese per l'eventuale assistenza legale;
- spese per l'assistenza contabile e fiscale;
- tutte le imposte, ivi comprese l'IMU, l'ICI e le tasse di occupazione di suolo pubblico.

Il corrispettivo sarà corrisposto:

- quanto ad una quota pari alla metà del corrispettivo complessivamente dovuto in relazione a ciascun Contratto Preliminare, contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare medesimo;
- quanto al residuo, al decorso dell'anno dalla sottoscrizione di ciascun contratto preliminare.

In data 8 aprile 2022 l'Emittente ha sottoscritto il medesimo contratto di *service* infragruppo con Villa The Wave S.r.l., Villini del Poetto S.r.l., Seaside S.r.l., Sunrise Cannigione S.r.l., View S.r.l., Palazzo Gaudina S.r.l. e Badesi Mare S.r.l., in data 13 luglio 2022 con White Pearl S.r.l. e in data 18 ottobre 2022 con Diamonds S.r.l..

Badesi Mare S.r.l.

La società Badesi Mare S.r.l. è detenuta per il 100% del capitale sociale dall'Emittente e la persona fisica Enrico Arras ne ricopre la carica di amministratore unico.

Durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, tra la società Badesi Mare S.r.l. e l'Emittente sono avvenute transazioni per un importo totale pari ad Euro 866.656. Tale importo è riferito a:

i) ricavi per Euro 105.351 derivanti dal contratto di *service* stipulato tra l'Emittente e la società per la vendita dei progetti a carattere immobiliare;

ii) costi per Euro 1.984 nei confronti della società parte correlata da parte dell'Emittente;

iii) altre attività correnti per Euro 55.608 afferenti a crediti verso controllate, costituiti dai compensi maturati dalla controllante a seguito di attività tecniche, amministrative e commerciali effettuate a favore dei veicoli connesse ai progetti immobiliari, così come definito dai contratti di *service* infragruppo sottoscritti tra l'Emittente e le società veicolo;

iv) altre passività correnti per Euro 703.713 afferenti a debiti verso controllate, relativi principalmente a caparre confirmatorie per la vendita di progetti di costruzione e acconti incassati dall'Emittente per conto delle società controllate.

Diamonds S.r.l.

La società Diamonds S.r.l. è detenuta per il 100% del capitale sociale dall'Emittente e la persona fisica Enrico Arras ne ricopre la carica di amministratore unico.

Durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, tra la società Diamonds S.r.l. e l'Emittente sono avvenute transazioni per un importo totale pari ad Euro 175.989. Tale importo è riferito a:

i) ricavi per Euro 31.799 derivanti dal contratto di *service* stipulato tra l'Emittente e la società per la vendita dei progetti a carattere immobiliare;

ii) altre attività correnti per Euro 17.840 afferenti a crediti verso controllate, costituiti dai compensi maturati dalla controllante a seguito di attività tecniche, amministrative e commerciali effettuate a favore dei veicoli connesse ai progetti immobiliari, così come definito dai contratti di *service* infragruppo sottoscritti tra l'Emittente e le società veicolo in data 18 ottobre 2022;

iii) altre passività correnti per Euro 126.350 afferenti a debiti verso controllate, relativi principalmente a caparre confirmatorie per la vendita di progetti di costruzione e acconti incassati dall'Emittente per conto delle società controllate.

Il Maestrale S.r.l.

La società Il Maestrale S.r.l. è detenuta per il 100% del capitale sociale dall'Emittente, inoltre la persona fisica Enrico Arras ne ricopre la carica di amministratore unico.

Durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, tra la società Il Maestrale S.r.l. e l'Emittente sono avvenute transazioni per un importo totale pari ad Euro 80.984. Le stesse sono attinenti principalmente a fatture emesse dall'Emittente relative a prestazioni di servizi concessi a favore della società parte correlata.

Durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, tra la società Il Maestrale S.r.l. e l'Emittente sono avvenute transazioni per un importo totale pari ad Euro 176.663. Tale importo è riferito a:

i) ricavi per Euro 34.880 derivanti dal contratto di service stipulato tra l'Emittente e la società per la vendita dei progetti a carattere immobiliare;

ii) altre attività correnti per Euro 34.881 afferenti a crediti verso controllate, costituiti dai compensi maturati dalla controllante a seguito di attività tecniche, amministrative e commerciali effettuate a favore dei veicoli connesse ai progetti immobiliari, così come definito dai contratti di service infragruppo sottoscritti tra l'Emittente e le società veicolo;

iii) Crediti finanziari per Euro 82.000 relativi al finanziamento infruttifero concesso alla società controllata Il Maestrale S.r.l. che è stato rimborsato per Euro 80.000 in data 3 luglio 2023;

iv) altre passività correnti per Euro 24.902 afferenti a debiti verso controllate, relativi principalmente a caparre confirmatorie per la vendita di progetti di costruzione e acconti incassati dall'Emittente per conto delle società controllate.

Palazzo Gaudina S.r.l.

La società Palazzo Gaudina S.r.l. è detenuta per il 100% del capitale sociale dall'Emittente e la persona fisica Enrico Arras ne ricopre la carica di amministratore unico.

Durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, tra la società Palazzo Gaudina S.r.l. e l'Emittente sono avvenute transazioni per un importo totale pari ad Euro 1.206. Tale importo è riferito a:

i) ricavi per Euro 1.206 derivanti dal contratto di service stipulato tra l'Emittente e la società per la vendita dei progetti a carattere immobiliare.

Ristrutturazione Veloce S.r.l.

La società Ristrutturazione Veloce S.r.l. è detenuta per il 100% del capitale sociale dall'Emittente e la persona fisica Enrico Arras ne ricopre la carica di amministratore unico.

Al 31 dicembre 2021, la società Ristrutturazione Veloce S.r.l. era detenuta per il 70% del capitale sociale dall'Emittente e per il 30% da Alberto Arras, parente di primo grado di Enrico Arras.

In data 6 dicembre 2022 l'Emittente ha acquisito il residuo 30% della partecipazione in Ristrutturazione Veloce S.r.l. al prezzo di acquisto di Euro 3.000.

Durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, tra la società Ristrutturazione Veloce S.r.l. e l'Emittente, sono avvenute transazioni economiche per un importo totale pari ad Euro 10.436. Lo stesso è riconducibile principalmente a:

i) crediti finanziari riferiti all'Emittente nei confronti della società parte del Gruppo per Euro 5.186, relativi a finanziamenti infruttiferi concessi;

ii) altri debiti attinenti al versamento che l'Emittente dovrà effettuare in conto capitale a favore della società controllata per Euro 5.250.

Durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, tra la società Ristrutturazione Veloce S.r.l. e l'Emittente sono avvenute transazioni per un importo totale pari ad Euro 11.907. Tale importo è riferito a:

i) altre passività correnti per Euro 11.907 afferenti a debiti verso controllate, relativi principalmente a caparre confirmatorie per la vendita di progetti di costruzione e acconti incassati dall'Emittente per conto delle società controllate.

Sunrise Cannigione S.r.l.

La società Sunrise Cannigione S.r.l. è detenuta per il 100% del capitale sociale dall'Emittente e la persona fisica Enrico Arras ne ricopre la carica di amministratore unico.

Durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, tra la società Sunrise Cannigione S.r.l. e l'Emittente sono avvenute transazioni per un importo totale pari ad Euro 217.219. Tale importo è riferito a:

i) ricavi per Euro 68.506 derivanti dal contratto di service stipulato tra l'Emittente e la società per la vendita dei progetti a carattere immobiliare;

ii) altre attività correnti per Euro 68.506 afferenti a crediti verso controllate, costituiti dai compensi maturati dalla controllante a seguito di attività tecniche, amministrative e commerciali effettuate a favore dei veicoli connesse ai progetti immobiliari, così come definito dai contratti di service infragruppo sottoscritti tra l'Emittente e le società veicolo;

ii) altre passività correnti per Euro 80.207 afferenti a debiti verso controllate, relativi principalmente a caparre confirmatorie per la vendita di progetti di costruzione e acconti incassati dall'Emittente per conto delle società controllate.

View S.r.l.

La società View S.r.l. è detenuta per il 100% del capitale sociale dall'Emittente e la persona fisica Enrico Arras ne ricopre la carica di amministratore unico.

Durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, tra la società View S.r.l. e l'Emittente sono avvenute transazioni per un importo totale pari ad Euro 279.641. Tale importo è riferito a:

i) ricavi per Euro 107.543 derivanti dal contratto di service stipulato tra l'Emittente e la società per la vendita dei progetti a carattere immobiliare;

ii) costi per Euro 5.668 nei confronti della società parte correlata da parte dell'Emittente;

iii) altre attività correnti per 107.543 afferenti a crediti verso controllate, costituiti dai compensi maturati dalla controllante a seguito di attività tecniche, amministrative e commerciali effettuate a favore dei veicoli connesse ai progetti immobiliari, così come definito dai contratti di service infragruppo sottoscritti tra l'Emittente e le società veicolo;

iv) altre passività correnti per Euro 58.887 afferenti a debiti verso controllate, relativi principalmente a caparre confirmatorie per la vendita di progetti di costruzione e acconti incassati dall'Emittente per conto delle società controllate.

Seaside S.r.l.

La società Seaside S.r.l. è detenuta per il 100% del capitale sociale dall'Emittente e la persona fisica Enrico Arras ne ricopre la carica di amministratore unico.

Durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, tra la società Seaside S.r.l. e l'Emittente sono avvenute transazioni per un importo totale pari ad Euro 1.206. Tale importo è riferito a:

i) ricavi per Euro 1.206 derivanti dal contratto di service stipulato tra l'Emittente e la società per la vendita dei progetti a carattere immobiliare.

Villa the Wave S.r.l.

La società Villa the Wave S.r.l. è detenuta per il 100% del capitale sociale dall'Emittente e la persona fisica Enrico Arras ne ricopre la carica di amministratore unico.

Durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, tra la società Villa the Wave S.r.l. e l'Emittente non risultano transazioni di tipo economico e finanziario.

Durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, tra la società Villa the Wave S.r.l. e l'Emittente sono avvenute transazioni per un importo totale pari ad Euro 143.832 Tale importo è riferito a:

i) ricavi per Euro 48.656 derivanti dal contratto di service stipulato tra l'Emittente e la società per la vendita dei progetti a carattere immobiliare;

ii) altre attività correnti per Euro 48.656 afferenti a crediti verso controllate, costituiti dai compensi maturati dalla controllante a seguito di attività tecniche, amministrative e commerciali effettuate a favore dei veicoli connesse ai progetti immobiliari, così come definito dai contratti di service infragruppo sottoscritti tra l'Emittente e le società veicolo;

iii) altre passività correnti per Euro 46.520 afferenti a debiti verso controllate, relativi principalmente a caparre confirmatorie per la vendita di progetti di costruzione e acconti incassati dall'Emittente per conto delle società controllate.

Villini del Poetto S.r.l.

La società Villini del Poetto S.r.l. è detenuta per il 100% del capitale sociale dall'Emittente e la persona fisica Enrico Arras ne ricopre la carica di amministratore unico.

Durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, tra la società Villini del Poetto S.r.l. e l'Emittente sono avvenute transazioni per un importo totale pari ad Euro 558.688. Tale importo è riferito a:

i) ricavi per Euro 115.706 derivanti dal contratto di service stipulato tra l'Emittente e la società per la vendita dei progetti a carattere immobiliare;

ii) altre attività correnti per Euro 62.982 afferenti a crediti verso controllate, costituiti dai compensi maturati dalla controllante a seguito di attività tecniche, amministrative e commerciali effettuate a favore dei veicoli connesse ai progetti immobiliari, così come definito dai contratti di service infragruppo sottoscritti tra l'Emittente e le società veicolo;

iii) altre passività correnti per Euro 380.000 afferenti a debiti verso controllate, relativi principalmente a caparre confirmatorie per la vendita di progetti di costruzione e acconti incassati dall'Emittente per conto delle società controllate.

White Pearl S.r.l.

La società White Pearl S.r.l. è detenuta per il 100% del capitale sociale dall'Emittente e la persona fisica Enrico Arras ne ricopre la carica di amministratore unico.

Durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, tra la società White Pearl S.r.l. e l'Emittente sono avvenute transazioni per un importo totale pari ad Euro 342.720 Tale importo è riferito a:

i) ricavi per Euro 72.163 derivanti dal contratto di service stipulato tra l'Emittente e la società per la vendita dei progetti a carattere immobiliare;

ii) altre attività correnti per Euro 72.163 afferenti a crediti verso controllate, costituiti dai compensi maturati dalla controllante a seguito di attività tecniche, amministrative e commerciali effettuate a favore dei veicoli connesse ai progetti immobiliari, così come definito dai contratti di service infragruppo sottoscritti tra l'Emittente e le società veicolo;

iii) altre passività correnti per Euro 198.394 afferenti a debiti verso controllate, relativi principalmente a caparre confirmatorie per la vendita di progetti di costruzione e acconti incassati dall'Emittente per conto delle società controllate.

Rapporti con parti correlate

Enrico Arras

Enrico Arras detiene il 100% del capitale sociale dell'Emittente nonché ne svolge anche la carica di amministratore unico.

Durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 tra la persona fisica Enrico Arras e l'Emittente sono avvenute transazioni per un importo totale pari ad Euro 36.831. Le stesse sono riconducibili a:

i) costi sostenuti dall'Emittente per Euro 12.627, riconducibili a servizi prestati dalla persona fisica per oneri tecnici di progettazione per il cantiere di Castelsardo, facente capo al veicolo Il Maestrone S.r.l.;

ii) debiti verso amministratori pari ad Euro 5.212, riconducibili ad anticipi che lo stesso ha effettuato durante l'esercizio per costi di gestione dell'Emittente;

iii) a debiti finanziari pari ad Euro 18.992, riconducibili ad anticipi che lo stesso ha effettuato per la costituzione delle società controllate dall'Emittente.

Durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, tra la persona fisica Enrico Arras e l'Emittente, sono avvenute transazioni per un importo pari ad Euro 93.649. Le stesse sono riconducibili a:

i) Costi per Euro 81.381, i quali ricomprendono inoltre il compenso all'amministratore pari ad Euro 15.000 relativo alla quota di competenza del quarto trimestre 2022 in quanto deliberato dall'assemblea per complessivi Euro 60.000 in data 15 settembre 2022.

ii) Altre attività correnti per Euro 6.319 relativi ad anticipi versati dall'Emittente a fronte delle prestazioni professionali effettuate dal Sig. Enrico Arras;

iii) Altre passività correnti per Euro 5.949, relativi a debiti sorti nei confronti del Sig. Enrico Arras per effetto di pagamenti effettuati da quest'ultimo per conto dell'Emittente.

Alberto Arras

Parente di primo grado di Enrico Arras, detiene il 50% della società Arras Group Finance S.r.l. e deteneva in precedenza il 30% della società Ristrutturazione Veloce S.r.l., ora detenuta al 100% dall'Emittente. A

tal proposito, si precisa che in data 6 dicembre 2022, è stata acquistata l'ulteriore quota del 30% di Ristrutturazione Veloce S.r.l. al prezzo di acquisto di Euro 3.000.

Durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, tra l'Emittente e la persona fisica Alberto Arras, sono avvenute transazioni per un valore totale pari ad Euro 1.250. Le stesse si riferiscono a prestazioni di servizi occasionali che la persona fisica ha sostenuto nei confronti dell'Emittente.

Durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, tra la società e l'Emittente non risultano transazioni di tipo economico e finanziario.

AGC S.r.l.

La società AGC S.r.l. è detenuta per il 98% da Arras Group Finance S.r.l. e per il 2% da Maria Maciocco, parente di primo grado di Enrico Arras.

Nello specifico, la società AGC S.r.l. e l'Emittente hanno sottoscritto un contratto di *service* in base alla quale la prima si occuperà di:

- gestire dal punto di vista amministrativo, contabile e di segreteria ogni singola attività, progetto, veicolo in relazione a tutti gli adempimenti legati alla filiera contabile amministrativa e di segreteria gestionale per le agende del management, per gli appuntamenti presso i cantieri e per organizzare anche viaggi e trasferte;
- gestire dal punto di vista marketing e promozionale ogni singola attività, progetto, veicolo e svolgere tutte le attività di comunicazione, email marketing e attività di promozione su tutti i canali social e Media o quotidiani specializzati nel settore Real Estate per aumentare la visibilità del nome della Società stessa, incentivare ogni operazione e aumentare il brand dell'Emittente e delle sue partecipate nel rispetto dei budget previsti.

Durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, tra la società AGC S.r.l. e l'Emittente sono avvenute transazioni per un importo totale pari ad Euro 8.197. Le stesse sono relative a costi dell'Emittente verso la AGC S.r.l. riconducibili principalmente a servizi amministrativi e gestione contabile, prestati dalla società parte correlata, nel periodo che va dal 1° gennaio 2021 al 30 giugno 2021.

Durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, tra la società e l'Emittente, sono avvenute transazioni per un importo totale pari ad Euro 162.477. Le stesse sono riconducibili a:

i) costi dell'Emittente verso la AGC S.r.l. per Euro 153.186;

ii) Altre attività correnti per Euro 9.291.

Si specifica che, a far data da novembre 2022, in concomitanza con il trasferimento dei 4 dipendenti da AGC S.r.l. ad Arras Group S.p.A. tale contratto si intende automaticamente risolto in quanto le attività precedentemente svolte da AGC S.r.l. risultano interamente internalizzate dalla Società.

Le transazioni intercorse nel 2023 tra AGC S.r.l. e Arras Group S.p.A. afferiscono ad attività residuali e conclusive di competenza dell'esercizio 2022.

Sardegna Re S.r.l.

La società Sardegna Re S.r.l. è detenuta al 50% dalla persona fisica Enrico Arras e per la restante parte dalla società Arras Group Finance S.r.l..

Durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, tra la società Sardegna Re S.r.l. e l'Emittente sono

avvenute transazioni per un importo totale pari ad Euro 59.235. Tale importo è riconducibile a:

i) Altre attività correnti per Euro 56.885, afferenti a caparre e acconti su preliminari;

ii) Altre passività correnti per Euro 2.350, relativi a somme anticipate da Sardegna Re S.r.l. per conto dell'Emittente.

Durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, tra la società Sardegna Re S.r.l. e l'Emittente sono avvenute transazioni per un importo pari ad Euro 78.623. Tale importo è riferito a crediti vantati dall'Emittente verso la società parte correlata attinenti principalmente a caparre e acconti su preliminari.

In particolare, in data 23 luglio 2020, la società Sardegna Re S.r.l. (contrente ceduto) e la Sig.ra Silvia Maria Fumagalli (contraente cedente), hanno inter partes sottoscritto un contratto preliminare di compravendita, in base al quale la Sig.ra Silvia Maria Fumagalli ha versato (in parte a titolo di caparra confirmatoria e per parte residua a titolo di acconto prezzo) in favore di Sardegna Re S.r.l. il complessivo importo di euro 144.723,25. La Sig.ra Fumagalli Silvia Maria ha poi deciso di cedere tutti i diritti e obblighi derivanti dalla sottoscrizione del Contratto Preliminare in favore del Sig. Enrico Arras (in data 28 dicembre 2022), il quale, successivamente, ha nominato l'Emittente come promissario acquirente.

In data 2 agosto 2021 la società Sardegna Re S.r.l. e l'Emittente hanno sottoscritto un contratto preliminare di compravendita di immobile in base al quale la prima si è impegnata a vendere all'Emittente le porzioni di terreno di cui proprietaria ad un prezzo complessivo di Euro 60.000, da corrispondere con le seguenti modalità:

- quanto ad Euro 10.000, entro la data del 15 ottobre 2021 a titolo di acconto e caparra confirmatoria;
- quanto ad Euro 50.000, entro la data del 30 gennaio 2022 a titolo di importo residuo a saldo da versare contestualmente all'atto notarile di compravendita.

In data 25 gennaio 2022, mediante scrittura privata di cessione di preliminare, la società Sardegna Re S.r.l. si è impegnata a vendere all'Emittente degli immobili siti nel comune di Valledoria. Nello specifico, nei precedenti esercizi, Sardegna Re S.r.l. aveva sottoscritto un contratto di acquisto con la società Health Property S.p.A. e aveva corrisposto a quest'ultima un importo pari ad Euro 125.000 a titolo di caparra confirmatoria. Per effetto della suddetta cessione, l'Emittente dovrà quindi versare a Sardegna Re S.r.l. le somme già pagate da questa a titolo di caparra confirmatoria (entro e non oltre il 31 dicembre 2022) e in sede di stipula notarile definitiva verserà alla Health Property S.p.A. Euro 150.000 a titolo di saldo prezzo entro la data del 31 dicembre 2023. Difatti, l'Emittente subentra nel precedente rapporto tra Health Property S.p.A e Sardegna Re S.r.l. sostituendosi a quest'ultima.

Arras Group Finance S.r.l.

La società Arras Group Finance S.r.l. è detenuta per il 50% da Alberto Arras, parente di primo grado di Enrico Arras.

Durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, tra la società e l'Emittente non risultano transazioni di tipo economico e finanziario.

Durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, tra la società e l'Emittente, sono avvenute transazioni per un importo totale pari ad Euro 3.750, afferenti a costi per servizi di consulenza relativi allo sviluppo di un progetto a Valledoria (SS).

Parafarmacie Isola S.r.l.

La società Parafarmacie Isola S.r.l. è detenuta per il 60% dalla persona fisica Enrico Arras. Lo stesso ricopre anche la carica di Amministratore Unico.

Durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, tra la società e l'Emittente, sono avvenute transazioni per un importo totale pari ad Euro 500, afferenti interamente ad altre attività correnti.

Durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, tra la società e l'Emittente non risultano transazioni di tipo economico e finanziario.

Compensi amministratori

In data 16 marzo 2023, l'Assemblea ha deliberato di nominare, fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025, il Consiglio di Amministrazione, stabilendo per lo stesso un compenso complessivo lordo annuo pari a massimi Euro 126.000, come di seguito ripartito dal Consiglio di Amministrazione stesso nella seduta del 16 marzo 2023:

1. al Presidente del Consiglio di Amministrazione Arras Enrico, un emolumento lordo annuo pari ad Euro 110.000;
2. al Consigliere Rebellato Flavio, un emolumento lordo annuo pari ad Euro 6.000;
3. al Consigliere Indipendente Mazzoleni Mario, un emolumento lordo annuo pari ad Euro 10.000.

In data 26 giugno 2023, l'Assemblea ha deliberato di nominare un ulteriore membro del Consiglio di Amministrazione, nella persona del Sig. Jean Christophe Babin. Inoltre, in data 5 luglio 2023 l'Assemblea ha altresì deliberato di prevedere a favore del neo nominato consigliere un compenso annuo lordo pari ad Euro 33.333.

Compensi Collegio Sindacale

In data 16 marzo 2023, l'Assemblea degli azionisti dell'Emittente ha deliberato di nominare, fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025, il Collegio Sindacale stabilendo per lo stesso un compenso complessivo lordo annuo pari a massimi Euro 25.000,00, come di seguito ripartito:

1. al Dott. Pastorino Enrico, in qualità di Presidente del Collegio Sindacale, un emolumento lordo annuo pari ad Euro 8.334,00;
2. al Dott. Melis Simone, in qualità di sindaco effettivo, un emolumento lordo annuo pari ad Euro 8.333,00;
3. alla Dott.ssa Battilana Franca, in qualità di sindaco effettivo, un emolumento lordo annuo pari ad Euro 8.333,00.

15 INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

15.1 Capitale sociale e Azioni

15.1.1 Capitale emesso

Alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente, pari ad Euro 494.723,00, è suddiviso in complessive n. 4.947.230 Azioni, di cui n. 3.463.061 Azioni Ordinarie e n. 1.484.169 Azioni a Voto Plurimo, prive di valore nominale.

Le Azioni sono nominative, indivisibili e sono emesse in regime di dematerializzazione.

15.1.2 Azioni non rappresentative del capitale

Alla Data del Documento di Ammissione, non sussistono azioni non rappresentative del capitale dell'Emittente.

15.1.3 Azioni proprie

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non detiene azioni proprie.

15.1.4 Obbligazioni convertibili, scambiabili o con warrant, con indicazione delle condizioni e delle modalità di conversione, di scambio o di sottoscrizione

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha emesso obbligazioni convertibili in azioni, scambiabili o con *warrant*.

15.1.5 Diritti e/o obblighi di acquisto su capitale autorizzato, ma non emesso o di un impegno all'aumento del capitale

Alla Data del Documento di Ammissione, non sussistono diritti e/o obblighi di acquisto su capitale autorizzato, ma non emesso o di un impegno all'aumento del capitale.

15.1.6 Evoluzione del capitale azionario

Alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente, sottoscritto e versato, è pari a Euro 494.723,00, suddiviso da complessive n. 4.947.230 Azioni, di cui n. 3.463.061 Azioni Ordinarie e n. 1.484.169 Azioni a Voto Plurimo, prive di valore nominale.

In data 16 marzo 2023, l'Assemblea ha deliberato, *inter alia*, di:

- (i) di frazionare le azioni in circolazione nella misura di n. 10 (dieci) azioni di nuova emissione per ogni azione precedentemente posseduta dando atto che, conseguentemente, le azioni in circolazione passano da n. 494.723 a n. 4.947.230;
- (ii) di introdurre la categoria delle Azioni a Voto Plurimo, ciascuna delle quali darà diritto a 3 (tre) voti e di approvare la conversione di n. 1.484.169 (un milione quattrocento ottantaquattromila centosessantenne) azioni ordinarie detenute dal signor Enrico Arras in n. 1.484.169 (un milione quattrocento ottantaquattromila centosessantenne) Azioni a Voto Plurimo, con effetto a decorrere dalla Data di Ammissione, fermo che le Azioni a Voto Plurimo, pure sottoposte al regime di dematerializzazione e immesse nel sistema di gestione accentrata degli strumenti finanziari presso Monte Titoli ai sensi della normativa vigente, non saranno ammesse alle negoziazioni su EGM PRO;

- (iii) di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in via scindibile, per l'importo massimo di nominali Euro 495.049,50 (quattrocento novantacinque mila quarantanove virgola cinquanta), oltre sovrapprezzo, con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'articolo 2441, commi 5 e 6, c.c., mediante emissione di massime n. 4.950.495 (quattro milioni novecentocinquantamila quattrocentonovantacinque) Azioni Ordinarie senza indicazione del valore nominale, da liberarsi con conferimento in denaro;
- (i) di aumentare il capitale sociale a pagamento, in via scindibile, a servizio dell'esercizio dei Warrant, per l'importo massimo di nominali Euro 247.524,75, oltre sovrapprezzo, con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'articolo 2441, commi 5 e 6, c.c., mediante emissione di massime n. 2.475.248 Azioni di Compendio.

In data 18 luglio 2023, il Consiglio di Amministrazione, nell'esercizio della delega conferita dall'Assemblea del 16 marzo 2023, ha stabilito, quale intervallo del prezzo di emissione indicativo delle Azioni Ordinarie, il *range* compreso tra un minimo di Euro 1,00 e un massimo di Euro 1,40 per ciascuna Azione Ordinaria.

Il 2 agosto 2023, il Consiglio di Amministrazione, nell'esercizio della delega a conferita dall'Assemblea del 16 marzo 2023, ha stabilito di (i) emettere n. 1.910.000 Azioni Ordinarie da offrire in sottoscrizione in relazione all'Aumento di Capitale Offerta e di stabilire in Euro 1,00 per Azione Ordinaria il prezzo definitivo di emissione di cui Euro 0,10 a capitale sociale e la restante parte a titolo di sovrapprezzo e (ii) di emettere un numero pari a 1.810.000 Warrant da assegnarsi, secondo i termini e in osservanza delle disposizioni del Regolamento Warrant, nel rapporto di n. 1 Warrant ogni Azione Ordinaria sottoscritta in esecuzione dell'Aumento di Capitale Offerta.

Il Consiglio di Amministrazione ha, inoltre, fissato in complessivi Euro 1.910.000 l'ammontare dell'Aumento di Capitale Offerta, da imputarsi per Euro 191.000,00 a capitale sociale e per Euro 1.719.000,00 a sovrapprezzo.

15.2 Atto costitutivo e Statuto

15.2.1 Indicazione del Registro delle Imprese, oggetto sociale e scopi della Società

L'Emittente è iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi con codice fiscale e numero di iscrizione 11311540964, R.E.A. (Repertorio Economico Amministrativo) di Milano n. 2593794.

La Società ha per oggetto le attività di seguito indicate, da esercitarsi nei limiti delle norme vigenti in materia, allorché legalmente riconosciute dalla legislazione italiana e conformi alle direttive europee, nonché, previa acquisizione delle autorizzazioni e delle licenze prescritte da parte dello Stato e degli altri enti pubblici competenti e, in particolare:

- la ricerca, l'individuazione, lo sviluppo, la costruzione, la ristrutturazione, il risanamento, la sanificazione, la pulizia, la trasformazione, la gestione e la manutenzione di immobili in genere, situati sia in Italia sia all'estero, per conto proprio e/o per conto di terzi, nonché l'attività di consulenza alle imprese e alle persone in merito alla ricerca, individuazione, sviluppo, costruzione, ristrutturazione, risanamento, sanificazione, pulizia, trasformazione, gestione e manutenzione di immobili in genere, anche attraverso lo sviluppo, utilizzo e offerta ai propri clienti di strumenti e prodotti innovativi che possano permettere un processo di valutazione preliminare delle potenziali operazioni immobiliari, anche sulla base di codici sorgente e algoritmi proprietari e di

terzi, tra cui prodotti innovativi digitali, come portali web e sistemi di “tour virtuali”, relativi a offerte immobiliari e sviluppo di progetti immobiliari;

- l'acquisizione e la cessione a qualunque titolo, inclusi l'acquisto, la vendita, la permuta, l'affitto, la locazione e la sub-locazione di immobili in genere, situati sia in Italia che all'estero, ivi incluse aree di terreno edificabili;
- l'esercizio, non nei confronti del pubblico, dell'attività di assunzione di partecipazioni, ovvero l'acquisizione, detenzione e gestione dei diritti rappresentati o meno da titoli, sul capitale di altre imprese;
- la prestazione di servizi di consulenza e assistenza, organizzazione di eventi e realizzazione di campagne pubblicitarie, in merito alle attività di sviluppo immobiliare.

La società, ove sia necessario, si avvarrà dell'opera di professionisti ed esperti - nei vari rami in cui opera – instaurando con questi gli opportuni rapporti di dipendenza o collaborazione.

Resta inteso che tutte le attività di cui trattasi dovranno essere svolte nei limiti e nel rispetto delle norme che ne disciplinano l'esercizio.

Nel caso in cui per lo svolgimento di alcune delle attività sociali dovesse essere richiesta l'iscrizione in particolari albi o ordini professionali, la società dovrà operare avvalendosi delle prestazioni di soggetti iscritti in tali albi o ordini professionali con i quali dovrà stipulare i relativi contratti di prestazione professionale o di lavoro subordinato.

La Società può compiere tutte le operazioni commerciali, immobiliari e finanziarie che saranno ritenute utili dagli amministratori per il conseguimento dell'oggetto sociale, con esclusione di attività finanziarie riservate, e in particolare la società potrà:

- compiere operazioni commerciali, industriali, finanziarie, mobiliari e immobiliari ritenute dall'organo amministrativo necessarie o utili al conseguimento dell'oggetto sociale;
- costituire nuove società veicolo, ove conferire i vari progetti immobiliari e/o per la gestione degli stessi e/o per il conseguimento dell'oggetto sociale;
- assumere, sia direttamente sia indirettamente, interessenze e partecipazioni in altre società, enti, consorzi o imprese aventi oggetto analogo, affine, complementare o connesso al proprio, nel rispetto del disposto dell'art. 2361 C.C. e con esclusione del collocamento delle stesse, nonché assumere la veste di associante o di associata, consorzarsi con altri enti e società e partecipare a raggruppamenti temporanei di imprese;
- stipulare contratti di leasing e locazione finanziaria e di noleggio, dal lato passivo; acquisire finanziamenti e provviste finanziarie in genere da privati, società, banche e altre strutture che esercitano il credito, contrarre mutui passivi (ipotecari e non);
- prestare avalli, fidejussioni, cauzioni e altre garanzie reali e/ o personali, anche a favore di terzi, se nell'interesse della Società, e potrà compiere, in sintesi e senza alcuna restrizione, tutte le operazioni atte a favorire il conseguimento dell'oggetto sociale.

Restano, in ogni caso, escluse dall'oggetto sociale tutte le attività protette, per le quali la legge richiede requisiti e autorizzazioni particolari oppure iscrizioni in albi speciali.

Sono, tra l'altro, escluse le seguenti attività: la raccolta del risparmio tra il pubblico; la prestazione di servizi di investimento; le attività professionali riservate; le attività finanziarie riservate per legge a particolari categorie di soggetti; l'esercizio nei confronti del pubblico di attività di assunzione di partecipazioni, di concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma ai sensi del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 e dell'art. 106 del Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n. 385.

15.2.2 Descrizione dei diritti, dei privilegi e delle restrizioni connessi a ciascuna classe di azioni esistenti

Ai sensi dell'articolo 5 dello Statuto, il capitale sociale dell'Emittente è suddiviso in Azioni Ordinarie e in Azioni a Voto Plurimo.

Le Azioni Ordinarie e le Azioni a Voto Plurimo sono sottoposte al regime di dematerializzazione ai sensi degli articoli 83-bis e ss. TUF.

Le Azioni sono nominative, indivisibili e liberamente trasferibili per atto tra vivi o successione mortis causa. Ciascuna Azione Ordinaria dà diritto ad un voto.

Le Azioni a Voto Plurimo attribuiscono gli stessi diritti ed obblighi delle Azioni Ordinarie, ad eccezione del fatto che attribuiscono il diritto a 3 (tre) voti ciascuna e si convertono secondo le regole di seguito descritte. Ai sensi dello Statuto, le Azioni a Voto Plurimo si convertono automaticamente in Azioni Ordinarie, in rapporto di 1 (una) nuova Azione Ordinaria per 1 (una) Azione a Voto Plurimo, in via automatica e senza che occorra alcuna deliberazione di alcun organo sociale, neppure l'assemblea speciale delle Azioni a Voto Plurimo ai sensi dell'articolo 2376 del Codice Civile, al verificarsi dei seguenti eventi ("**Cause di Conversione**"):

- la richiesta di conversione da parte di un titolare di azioni a voto plurimo, per tutte o parte delle azioni a voto plurimo dal medesimo detenute, con apposita comunicazione pervenuta alla società mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata (PEC), corredata dalla certificazione dell'intermediario aderente al sistema di gestione accentrata degli strumenti finanziari dematerializzati, relativamente alle azioni a voto plurimo di cui viene chiesta la conversione;
- il trasferimento delle azioni a voto plurimo a un altro soggetto che, alla data di efficacia del trasferimento, già non detenga azioni a voto plurimo (per trasferimento intendendosi qualsiasi vicenda giuridica che comporti, a qualsiasi titolo, il passaggio della titolarità della piena proprietà o dell'usufrutto delle azioni a voto plurimo da un soggetto giuridico a un soggetto giuridico diverso, incluso il trasferimento *mortis causa* del titolare delle azioni a voto plurimo), fatta eccezione per i casi in cui il trasferimento configuri un Trasferimento Consentito (come *infra* definito);
- il cambio di controllo di una società o ente che sia titolare di azioni a voto plurimo, per tale intendendosi qualsiasi vicenda giuridica che comporti una vicenda modificativa del rapporto di controllo (nei limiti di quanto definito dall'art. 2359, primo comma, n. 1, c.c., applicabile, *mutatis mutandis*, alle società ed enti diversi dalle società per azioni) relativo a una società o ad un ente che sia titolare della piena proprietà o dell'usufrutto di azioni a voto plurimo ("Cambio di Controllo"), fatta eccezione per i casi in cui il "Cambio di Controllo" dipenda (i) da un Trasferimento Consentito (*infra* definito); (ii) dal trasferimento di azioni, quote o partecipazioni tra soggetti che siano già soci o titolari di partecipazioni della società o dell'ente titolare di azioni

a voto plurimo; (iii) dal trasferimento di azioni, quote o partecipazioni a favore di società o enti il cui controllo sia riconducibile a soggetti che siano già soci o titolari di partecipazioni della società o dell'ente titolare di azioni a voto plurimo.

15.2.3 Descrizione delle modalità di modifica dei diritti dei possessori delle azioni, con indicazione dei casi in cui le condizioni sono più significative delle condizioni previste per legge

L'art. 10 dello Statuto prevede che ciascun socio possa esercitare il diritto di recesso nei casi previsti dalla legge, per tutta o parte della propria partecipazione.

15.2.4 Descrizione delle condizioni che disciplinano le modalità di convocazione delle assemblee generali annuali e delle assemblee generali straordinarie degli azionisti, ivi comprese le condizioni di ammissione

Ai sensi dell'art. 15 dello Statuto, l'assemblea è convocata, presso la sede o in altro luogo, purché in Italia, nei termini prescritti dalla disciplina di legge e regolamentare pro tempore vigente, mediante avviso pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica o in almeno uno dei seguenti quotidiani: "MF-Milano Finanza", "Italia Oggi" oppure "Il Sole 24 Ore". L'avviso è altresì pubblicato sul sito internet della Società.

15.2.5 Descrizione di eventuali disposizioni dello Statuto dell'Emittente che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente

Lo Statuto non contiene disposizioni che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente ad eccezione di quanto segue.

15.2.6 Disposizioni dello Statuto dell'Emittente che disciplinano la soglia di possesso al di sopra della quale vige l'obbligo di comunicazione al pubblico della quota di azioni posseduta

Lo Statuto prevede espressamente un obbligo di comunicazione da parte degli azionisti al raggiungimento, al superamento o alla riduzione al disotto delle soglie, pro tempore, applicabili previste dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan.

15.2.7 Descrizione delle condizioni previste dall'atto costitutivo e dallo Statuto per la modifica del capitale

Né lo Statuto né l'atto costitutivo dell'Emittente prevedono condizioni più restrittive delle disposizioni di legge in merito alla modifica del capitale sociale.

16 CONTRATTI IMPORTANTI

Si riportano di seguito i contratti più rilevanti sottoscritti dall'Emittente, diversi da quelli conclusi nel normale svolgimento dell'attività.

16.1 Contratto di finanziamento tra Il Maestrale S.r.l., Banca Progetto S.p.A. e Fidimed S.C.p.A.

In data 24 marzo 2022, il Maestrale S.r.l. (la "**Parte Finanziata**"), Banca Progetto S.p.A. (la "**Banca**") e Fidimed S.C.p.A. ("**Fidimed**" unitamente alla Banca, gli "**Enti Finanziatori**") hanno sottoscritto un contratto di mutuo chirografario (il "**Contratto**") per un importo di Euro 300.000,00 (trecento mila/00).

Il mutuo è concesso dagli Enti Finanziatori, in via non solidale, secondo la seguente ripartizione: (i) Euro 15.000,00 pari al 5% dell'importo oggetto Contratto da Fidimed; e (ii) Euro 285.000,00 pari al 95% dell'importo oggetto del Contratto, dalla Banca.

Il Contratto è regolato dalla legge italiana e ha una durata di 72 (settantadue) mesi, di cui 12 di preammortamento, fino al 5 aprile 2028. Il Contratto matura interessi fissi pari al 5,50% su base annuale, per l'intera durata del mutuo. Alla Data del Documento di Ammissione, la linea è stata integralmente erogata e il debito residuo in linea capitale è pertanto pari a Euro 286.873,98.

Il Contratto è garantito da una fideiussione in capo all'Emittente, per un importo pari ad Euro 390.000,00 (trecentonovantamila/00) e dal Fondo Garanzia Piccole Medie imprese, per un importo pari a Euro 240.000,00 (duecento quaranta mila /00) (le "**Garanzie**").

Il Contratto prevede, inoltre, una clausola di *change of control*, in virtù della quale è necessario ottenere il previo assenso degli Enti Finanziatori, qualora si verifichi un cambio di controllo nella compagine sociale della Parte Finanziata. Qualora gli Enti Finanziatori non abbiano prestato il proprio assenso, gli stessi avranno il diritto di risolvere il Contratto ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile.

È altresì previsto un obbligo informativo in capo alla Parte Finanziata, che è tenuta a comunicare a Finimed ogni mutamento dell'assetto giuridico, societario, amministrativo, patrimoniale o finanziario, nonché qualsiasi fatto egualmente idoneo a modificare l'attuale struttura e organizzazione dell'Impresa.

NOTA INFORMATIVA

SEZIONE SECONDA

1. PERSONE RESPONSABILI

1.1. Persone responsabile delle informazioni

Per le informazioni relative alle persone responsabili si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.1 del Documento di Ammissione.

1.2. Dichiarazione di responsabilità

Per le informazioni relative alle persone responsabili si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.2 del Documento di Ammissione.

1.3. Pareri o relazioni scritti da esperti

Il Documento di Ammissione non contiene pareri o relazioni di esperti.

1.4. Informazioni provenienti da terzi

Le informazioni contenute nel Documento di Ammissione provengono da fonti terze solo ove espressamente indicato. In relazione a tali ultime informazioni l'Emittente conferma che le medesime sono state riprodotte fedelmente e che, per quanto l'Emittente sappia o sia in grado di accertare sulla base di informazioni pubblicate dai terzi in questione, non sono stati omessi fatti che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli. Le fonti delle predette informazioni sono specificate nei medesimi Paragrafi del Documento di Ammissione in cui le stesse sono riportate.

1.5. Autorità competente

Consob e Borsa Italiana non hanno né esaminato né approvato il contenuto del presente Documento di Ammissione.

Gli investitori dovrebbero quindi valutare in prima persona l'idoneità dell'investimento in Azioni.

2. FATTORI DI RISCHIO

Per una descrizione dettagliata dei fattori di rischio relativi all'Emittente, nonché al settore in cui l'Emittente opera ed alla quotazione su Euronext Growth Milan PRO degli Strumenti Finanziari dell'Emittente, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 4 del Documento di Ammissione.

3. INFORMAZIONI FONDAMENTALI

3.1. Dichiarazione relativa al capitale circolante

Il Gruppo non dispone di un capitale circolante sufficiente per le proprie esigenze, intendendosi per tali quelle relative ai 12 mesi successivi alla Data del Documento di Ammissione e determinate tenendo in considerazione diversi scenari di sensitività sviluppati dagli amministratori dell'Emittente e descritti nel proseguo del presente paragrafo. La situazione contabile infrannuale al 31 marzo 2023 (c.d. "*current trading*" non oggetto di revisione né legale né volontaria) evidenzia una liquidità di Gruppo, determinata secondo le indicazioni contenute negli "Orientamenti in materia di Obblighi di informativa ai sensi del Regolamento sul Prospetto" (ESMA 32-382-1138) del 4 marzo 2021, pari a Euro 59 migliaia. Al 30 giugno 2023, la liquidità di Gruppo risultava essere pari a Euro 806 migliaia, considerando il versamento in conto futuro aumento di capitale pari ad Euro 1.250 migliaia descritto alla Sezione Prima, Capitolo 13, Paragrafo 13.5 del presente Documento di Ammissione. Sulla base del piano industriale 2023-2026 approvato dal Consiglio di Amministrazione, in data 18 luglio 2023 (il "**Piano**"), gli amministratori stimano che il fabbisogno finanziario complessivo netto assorbito dal Gruppo nel periodo di 12 mesi successivi alla Data del Documento di Ammissione, sia coperto dai flussi di cassa generati nel medesimo periodo.

Gli amministratori hanno sviluppato diversi scenari di sensitività, ipotizzando variazioni alle principali ipotesi dello scenario base del Piano, da cui si evince che, nei 12 mesi successivi alla Data di Ammissione, il Gruppo presenti un fabbisogno finanziario non coperto dai flussi di cassa generati nel medesimo periodo e, in particolare nei mesi da ottobre 2023 a febbraio 2024, con un fabbisogno massimo raggiunto nel mese di febbraio 2024 per Euro 411 migliaia.

Va inoltre evidenziato che, a causa dell'aleatorietà connessa alla realizzazione di qualsiasi evento futuro, sia per quanto concerne il concretizzarsi dell'accadimento sia per quanto riguarda la misura e la tempistica della sua manifestazione, gli scostamenti fra valori consuntivi e valori preventivati nel Piano potrebbero essere significativi e potrebbero determinare un incremento del fabbisogno finanziario assorbito dal Gruppo.

A tale riguardo, è altresì opportuno evidenziare che, qualora i fabbisogni finanziari dovessero risultare superiori rispetto a quelli ipotizzati nello scenario base del Piano, l'Emittente potrebbe dover rivedere i propri progetti di investimento e di sviluppo e/o dover ricorrere a nuove forme di finanziamento attraverso l'effettuazione di ulteriori aumenti di capitale o l'ottenimento di nuovi finanziamenti al fine di proseguire la propria attività. Gli amministratori hanno pertanto sviluppato diversi scenari di sensitività, ipotizzando variazioni alle principali ipotesi utilizzate per la redazione del Piano nello scenario base, sia singolarmente che in maniera combinata, che hanno riguardato in particolare: (i) aumento dei costi di costruzione del 10%; (ii) allungamento delle tempistiche dei flussi di cassa derivanti dalle caparre nonché dei saldi derivanti dalle consegne; (iii) annullamento di un progetto e conseguente restituzione delle caparre incassate e perdita di quelle versate per l'acquisto del terreno.

Ove tale scenario si dovesse verificare, gli amministratori hanno individuato alcune azioni attraverso le quali prevedono di poter far fronte a tale fabbisogno. In particolare, ove tale scenario si verificasse, gli Amministratori prevedono di poter far fronte a tale fabbisogno attraverso:

1. la diversa modulazione del piano di avvio e di realizzazione degli sviluppi immobiliari programmati in seguito ad un minore incasso derivante dai preliminari di vendita sottoscritti o dai ritardi nel versamento delle caparre da parte dei clienti;

2. l'ottenimento di ulteriori risorse finanziarie esterne rivenienti da indebitamento bancario o forme simili, successivi anche al versamento già effettuato di cui alla Sezione Prima, Capitolo 13, Paragrafo 13.5 del presente Documento di Ammissione, che ha comportato un rafforzamento patrimoniale del Gruppo, come è tipico del business immobiliare. Si ricorda che i Progetti Immobiliari sono attualmente finanziate interamente mediante a) caparre e acconti versate dai clienti e b) finanza propria, eccetto per il caso del Progetto Immobiliare "Il Maestrale". Tale scelta, oltre a ragioni di economicità è legata alle dimensioni ridotte delle iniziative e alla limitata storia operativa del Gruppo;
3. l'annullamento di alcune iniziative che non hanno riscosso il successo commerciale previsto con conseguente restituzione del doppio delle caparre eventualmente incassate dai clienti e la perdita di quelle eventualmente corrisposte ai proprietari dei terreni;
4. l'esternalizzazione di alcune figure interne con conseguente abbattimento dei costi fissi procedendo pertanto ad una razionalizzazione dei costi in caso di "operations" e fatturato sensibilmente ridotti rispetto alle aspettative.

Tutto ciò premesso, pur in presenza di incertezze significative relative all'avveramento delle assunzioni ipotetiche, come sopra descritte, utilizzate per la predisposizione del Piano, preso atto delle azioni intraprese e ad oggi finalizzate, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2022. Nonostante tali incertezze significative possano far sorgere dubbi sulla capacità del Gruppo di continuare la propria operatività sulla base del presupposto della continuità aziendale, le azioni che si sono intraprese o che si intende intraprendere, così come precedentemente descritto, sono tali, a giudizio degli Amministratori, da poterne mitigare gli impatti. Tuttavia, qualora le future iniziative idonee a generare tempestivamente risorse finanziarie in misura adeguata a far fronte al fabbisogno finanziario netto complessivo del Gruppo non si verificassero, la prospettiva della continuità aziendale dell'Emittente e del Gruppo potrebbe risultare pregiudicata. Alla luce di quanto precede, tuttavia, non vi è certezza che, nei dodici mesi successivi alla Data di Ammissione, al ricorrere dello scenario di sensitività ipotizzato, l'Emittente sia in grado di porre in essere con successo le suddette misure.

In tale circostanza – in assenza di ulteriori azioni (non ancora individuate alla Data del Documento di Ammissione) idonee a generare, in coerenza temporale con le esigenze di cassa del Gruppo, risorse sufficienti a far fronte ai debiti di volta in volta in scadenza – la prospettiva della continuità aziendale dell'Emittente e del Gruppo potrebbe risultare pregiudicata.

3.2. Ragioni dell'offerta e impiego dei proventi

La Società ritiene che la quotazione degli Strumenti Finanziari su Euronext Growth Milan PRO le consentirà di ottenere ulteriore visibilità sui mercati di riferimento. I proventi derivanti dall'Aumento di Capitale Offerta saranno utilizzati al fine di dotare l'Emittente di ulteriori risorse finanziarie per il perseguimento della propria strategia di crescita, descritta nella Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.7, nonché di contribuire a rafforzare la sua struttura patrimoniale e finanziaria.

4. INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE/DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE

4.1. Descrizione del tipo e della classe degli Strumenti Finanziari offerti al pubblico e/o ammessi alla negoziazione

Gli Strumenti Finanziari per i quali è stata richiesta l'Ammissione sono le Azioni Ordinarie i Warrant dell'Emittente.

Il codice ISIN (*International Security Identification Number*) assegnato alle Azioni Ordinarie (e alle Azioni di Compendio) è IT0005540676, mentre il codice ISIN (*International Security Identification Number*) assegnato ai Warrant è IT0005540643.

4.2. Legislazione in base alla quale gli Strumenti Finanziari sono stati emessi

Le Azioni Ordinarie, le Azioni di Compendio e i Warrant sono emessi in base alla legge italiana.

4.3. Caratteristiche degli Strumenti Finanziari

Le Azioni Ordinarie e le Azioni di Compendio sono nominative, indivisibili, liberamente trasferibili ed emesse in regime di dematerializzazione, in gestione accentrata presso Monte Titoli e hanno godimento regolare.

Conseguentemente, sino a quando le Azioni Ordinarie e le Azioni di Compendio saranno gestite in regime di dematerializzazione presso Monte Titoli, il trasferimento delle Azioni Ordinarie e delle Azioni di Compendio e l'esercizio dei relativi diritti potranno avvenire esclusivamente per il tramite degli intermediari aderenti al sistema di gestione accentrata presso quest'ultima società.

I Warrant sono al portatore, circolano separatamente dalle Azioni Ordinarie alle quali sono abbinati e sono liberamente trasferibili. Sono inoltre assoggettati al regime di dematerializzazioni e sono immessi nel sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli.

4.4. Valuta di emissione degli Strumenti Finanziari

La valuta di emissione delle Azioni Ordinarie, Azioni di Compendio e Warrant è l'Euro.

4.5. Descrizione dei diritti, compresa qualsiasi loro limitazione, connessi agli Strumenti Finanziari e procedura per il loro esercizio

Tutte le Azioni Ordinarie avranno le stesse caratteristiche e attribuiranno i medesimi diritti delle azioni ordinarie della Società.

Per una descrizione dettagliata dei diritti amministrativi e patrimoniali incorporati nelle Azioni a Voto Plurimo, le quali non saranno ammesse alle negoziazioni su Euronext Growth Milan PRO, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.2.2. del Documento di Ammissione.

I titolari dei Warrant hanno la facoltà di sottoscrivere le Azioni di Compendio, nel rapporto di n. 1 Azione di Compendio per ogni n. 2 Warrant posseduti, ad un prezzo di sottoscrizione pari al prezzo pagato per la sottoscrizione di ciascuna Azione Ordinaria riveniente dall'Aumento di Capitale Offerta aumentato del 10% su base annua (il "**Prezzo di Esercizio**"). Le Azioni di Compendio potranno essere sottoscritte in qualsiasi momento tra il 15 luglio 2024 e il 29 luglio 2024, tra il 15 luglio 2025 e il 29 luglio 2025 e tra il 15 luglio 2026 e il 29 luglio 2026 (ciascuno il "**Periodo di Esercizio**"), ai termini e alle condizioni previste dal Regolamento Warrant. Le richieste dovranno essere presentate all'intermediario aderente a Monte Titoli

presso cui sono depositati i Warrant. Il Prezzo di Esercizio delle Azioni di Compendio dovrà essere integralmente versato all'atto della presentazione delle richieste di esercizio, senza aggravio di commissioni e di spese a carico dei richiedenti.

4.6. Indicazione delle delibere, delle autorizzazioni e delle approvazioni in virtù delle quali gli Strumenti Finanziari sono stati o saranno creati e/o emessi

Per informazioni in merito alle delibere dell'Assemblea, in seduta straordinaria, relative all'emissione degli Strumenti Finanziari si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 16, Paragrafo 16.2 del Documento di Ammissione.

4.7. Data prevista di emissione degli Strumenti Finanziari

Dietro pagamento del relativo prezzo di sottoscrizione, gli Strumenti Finanziari di nuova emissione verranno messi a disposizione degli aventi diritto entro la Data di Inizio delle Negoziazioni su Euronext Growth Milan PRO, in forma dematerializzata, mediante contabilizzazione sui conti di deposito intrattenuti presso Monte Titoli.

4.8. Restrizioni alla libera trasferibilità degli Strumenti Finanziari

Enrico Arras, così come l'Emittente medesima, e Jean-Christophe Babin hanno assunto impegni di *lock-up* contenenti divieti di atti di disposizione delle proprie Azioni Ordinarie per un periodo di 36 mesi decorrenti dalla Data di Ammissione. Per maggiori informazioni sugli Accordi di Lock-Up, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.3 del Documento di Ammissione.

4.9. Norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto e di vendita residuali in relazione agli Strumenti Finanziari

L'articolo 13 dello Statuto contiene, in ossequio alle disposizioni di cui all'articolo 6-bis del Regolamento Emittenti EGM, la clausola in materia di offerta pubblica di acquisto di cui alla Scheda Sei del Regolamento Emittenti EGM. Inoltre, l'articolo 14 dello Statuto prevede che si rendano applicabili, per richiamo volontario e in quanto compatibili, le disposizioni relative alle società quotate di cui al TUF ed ai regolamenti Consob di attuazione in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria (limitatamente alla disciplina prevista dagli articoli 108 e 111 del TUF).

Per maggiori informazioni si rinvia agli articoli 13 e 14 dello Statuto.

4.10. Precedenti offerte pubbliche di acquisto o scambio sugli Strumenti Finanziari

Nel corso dell'ultimo esercizio e dell'esercizio in corso, gli Strumenti Finanziari non sono stati oggetto di alcuna offerta pubblica di acquisto e/o di scambio.

4.11. Regime fiscale relativo agli Strumenti Finanziari

La normativa fiscale dello Stato dell'investitore e quella del paese di registrazione dell'Emittente possono avere un impatto sul reddito generato dagli Strumenti Finanziari.

Alla Data del Documento di Ammissione, gli Strumenti Finanziari non sono oggetto di un regime fiscale specifico nei termini di cui all'Allegato 12, punto 4.5, del Regolamento Delegato (UE) 980/2019.

Gli investitori sono in ogni caso tenuti a consultare i propri consulenti al fine di valutare il regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione degli Strumenti Finanziari, avendo riguardo anche alla normativa fiscale dello Stato dell'investitore in presenza di soggetti non residenti in Italia.

5. POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA

5.1. Possessori che offrono in vendita le Azioni

Non applicabile. Non vi sono azionisti dell'Emittente che procederanno alla vendita di Azioni Ordinarie di loro proprietà nell'ambito del Collocamento.

5.2. Numero e classe degli strumenti finanziari offerti da ciascuno dei possessori degli strumenti finanziari che procedono alla vendita

Non applicabile.

5.3. Accordi di lock-up

Ferme restando le limitazioni di seguito indicate, non sussistono limiti alla trasferibilità e disponibilità delle Azioni.

Si segnala che in data 27 luglio 2023 è stato sottoscritto da Enrico Arras e Jean-Christophe Babin (gli "Azionisti Vincolati") e dall'Emittente un accordo di lock-up con il Global Coordinator (gli "Accordi di Lock-Up"), secondo i principali termini e condizioni di seguito stabilite.

Ai sensi degli Accordi di Lock-Up, gli Azionisti Vincolati si sono impegnati, senza vincolo di solidarietà tra di loro, per un periodo di 36 mesi decorrenti dalla Data di Inizio delle Negoziazioni (il "Periodo di Lock-Up") a:

- (a) non offrire, impegnarsi a effettuare né effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita, trasferimento, atti di disposizione o comunque operazioni che abbiano per oggetto o per effetto, direttamente o indirettamente, l'attribuzione o il trasferimento a terzi, a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma (ivi inclusa, a titolo esemplificativo, la concessione di diritti di opzione, costituzione di pegni o altri vincoli, prestito titoli) delle Azioni Vincolate, come *infra* definite, (ovvero di altri strumenti finanziari, inclusi i Warrant e, tra l'altro, quelli partecipativi, che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in, o scambiare con, Azioni Vincolate o altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari);
- (b) non approvare e/o effettuare operazioni su strumenti derivati, che abbiano i medesimi effetti, anche solo economici, delle operazioni sopra richiamate.

I suddetti impegni assunti dagli Azionisti Vincolati potranno essere derogati solamente con il preventivo consenso scritto del Global Coordinator (previa richiesta motivata), consenso che non potrà essere irragionevolmente negato. Restano in ogni caso esclusi dagli impegni assunti dagli Azionisti Vincolati e, quindi, consentiti anche senza il preventivo consenso scritto del Global Coordinator:

- operazioni eseguite in ottemperanza a obblighi di legge o regolamentari o a provvedimenti o richieste di Autorità competenti;
- trasferimenti in adesione ad un'offerta pubblica di acquisto o scambio sulle Azioni o i Warrant e rivolta a tutti i titolari di Azioni o Warrant, fermo restando che, qualora l'offerta pubblica di acquisto o di scambio sulle Azioni o Warrant non vada a buon fine, i vincoli contenuti nell'Accordo di Lock-Up riacquisiranno efficacia sino alla loro scadenza naturale;
- in caso di costituzione o dazione in pegno delle Azioni Vincolate alla tassativa condizione che

all’Azionista Vincolato spetti il diritto di voto, fermo restando che l’eventuale escussione del pegno da parte del creditore pignoratizio dovrà considerarsi alla stregua di un inadempimento dei divieti di alienazione previsti nell’Accordo di Lock-Up;

- trasferimenti e/o atti di disposizione delle Azioni che saranno acquistate dall’Azionista Vincolato successivamente alla Data di Inizio delle Negoziazioni;
- eventuali trasferimenti da parte dell’Azionista Vincolato a favore di una o più società direttamente e/o indirettamente controllate dagli o controllanti gli stessi, ai sensi dell’articolo 2359, comma 1, del codice civile a condizione che (i) i soggetti che divengono a qualunque titolo titolari di tali Azioni sottoscrivano, aderendovi per quanto di propria competenza e senza eccezioni, l’Accordo di Lock-Up; e (ii) nel caso di cessione ad una società controllata anche indirettamente dall’Azionista Vincolato, gli stessi mantengano il controllo ai sensi dell’articolo 2359, comma 1, c.c. della società cessionaria.

Ai sensi degli Accordi di Lock-Up, l’Emittente si è impegnato nei confronti del Global Coordinator per il Periodo di Lock-Up a:

- a) non offrire, impegnarsi a effettuare né effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita, trasferimento, atti di disposizione o comunque operazioni che abbiano per oggetto o per effetto, direttamente o indirettamente, l’attribuzione o il trasferimento a terzi a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma (ivi inclusa, a titolo esemplificativo, la concessione di diritti di opzione, costituzione di pegni o altri vincoli o il prestito titoli), delle Azioni emesse dalla Società, dalla stessa detenute o che dovesse detenere (ovvero di altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in, o scambiare con, Azioni della Società o altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari);
- b) non proporre o deliberare operazioni di aumento di capitale della Società, né emissioni di Azioni o Warrant, né collocare (anche tramite terzi) sul mercato titoli azionari né direttamente né nel contesto dell’emissione di obbligazioni convertibili in Azioni da parte della Società o di terzi e/o nel contesto dell’emissione di warrant da parte della Società o di terzi, né in alcuna altra modalità, fatta eccezione per gli aumenti di capitale eventualmente effettuati ai sensi degli articoli 2446 e 2447 del codice civile, sino alla soglia necessaria per il rispetto del limite legale e fatta eccezione per l’Aumento di Capitale Offerta e l’Aumento di Capitale Warrant;
- c) non emettere e/o collocare sul mercato obbligazioni convertibili o scambiabili con, Azioni della Società o in buoni di acquisto o di sottoscrizione in Azioni della Società, ovvero di altri strumenti finanziari, anche partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari;
- d) non apportare, senza aver preventivamente informato il Global Coordinator, alcuna modifica alla dimensione e composizione del proprio capitale (ivi inclusi gli aumenti di capitale), nonché alla struttura societaria dell’Emittente;
- e) non approvare e/o effettuare operazioni su strumenti derivati, che abbiano i medesimi effetti, anche solo economici, delle operazioni sopra richiamate.

I suddetti impegni assunti dall'Emittente potranno essere derogati solamente con il preventivo consenso scritto del Global Coordinator (previa richiesta motivata), consenso che non potrà essere irragionevolmente negato. Restano in ogni caso esclusi dagli impegni assunti dall'Emittente e, quindi, consentiti anche senza il preventivo consenso scritto del Global Coordinator:

- operazioni eseguite in ottemperanza a obblighi di legge o regolamentari o a provvedimenti o richieste di Autorità competenti;
- operazioni sul capitale sociale nei casi previsti dall'articolo 2446 o dall'articolo 2447 del codice civile;
- trasferimenti in adesione ad un'offerta pubblica di acquisto o scambio sulle Azioni o i Warrant e rivolta a tutti i titolari di Azioni o i Warrant della Società;
- trasferimenti di Azioni relativi a piani di incentivazione degli esponenti aziendali e dipendenti della Società;
- trasferimenti e/o atti di disposizione delle Azioni che saranno acquistate dalla Società successivamente alla data di inizio delle negoziazioni delle Azioni su Euronext Growth Milan PRO.

Gli impegni di Lock-Up di cui sopra avranno ad oggetto il 100% delle Azioni possedute rispettivamente dagli Azionisti Vincolati e dall'Emittente, alla Data di Inizio delle Negoziazioni.

6. SPESE LEGATE ALL'EMISSIONE/ALL'OFFERTA

6.1. Proventi netti totali e stima delle spese totali legate all'emissione/all'offerta

I proventi netti derivanti dal Collocamento, al netto delle spese relative al processo di ammissione della Società sull'Euronext Growth Milan PRO, (comprese le commissioni di Collocamento Privato) sono pari a circa Euro 1,44 milioni.

L'Emittente stima che le spese relative al processo di ammissione alle negoziazioni delle Azioni Ordinarie, comprese le spese di pubblicità ed incluse le commissioni di Collocamento Privato, ammonteranno a circa Euro 0,47 milioni interamente sostenute dall'Emittente.

Per informazioni sulla destinazione dei proventi dell'Aumento di Capitale Offerta, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 3, Paragrafo 3.2, del presente Documento di Ammissione.

7. DILUIZIONE

7.1. Valore della diluizione

7.1.1. Confronto tra le partecipazioni e i diritti di voto prima e dopo l'Offerta

La seguente tabella illustra la composizione del capitale sociale dell'Emittente, alla Data di Inizio delle Negoziazioni, quale risultante a esito dell'integrale sottoscrizione delle n. 1.910.000 Azioni Ordinarie oggetto dell'Offerta e rivenienti dall'Aumento di Capitale Offerta, con un confronto rispetto alle partecipazioni e ai diritti di voto prima dell'Offerta.

Azionista	N. Azioni Ordinarie pre Offerta	% sul capitale sociale pre Offerta	N. Azioni a Voto Plurimo pre Offerta	% sul capitale sociale pre Offerta	% di diritti di voto pre Offerta	N. Azioni Ordinarie post Offerta	% sul capitale sociale post Offerta	N. Azioni a Voto Plurimo post Offerta	% sul capitale sociale post Offerta	% di diritti di voto post Offerta
Enrico Arras	3.463.061	70%	1.484.169	30%	100%	3.463.061	50,50%	1.484.169	21,64%	80,56%
Jean-Christophe Babin	-	-	-	-	-	1.250.000	18,23%	-	0%	12,72%
Mercato	-	-	-	-	-	660.000	9,62%	-	0%	6,72%
Totale	3.463.061	70%	1.484.169	30%	100%	5.373.061	78,36%	1.484.169	21,63%	100,00%

La seguente tabella illustra la composizione del capitale sociale dell'Emittente, alla Data di Inizio delle Negoziazioni, quale risultante a esito (i) dell'integrale sottoscrizione delle n. 1.914.000 Azioni Ordinarie oggetto dell'Offerta rivenienti dall'Aumento di Capitale e (ii) assumendo l'integrale sottoscrizione delle n. 906.000 Azioni di Compendio rivenienti dall'Aumento di Capitale Warrant a servizio dell'esercizio dei Warrant.

Azionista	N. Azioni Ordinarie post Offerta e conversione warrant	% sul capitale sociale post Offerta e conversione warrant	N. Azioni a Voto Plurimo post Offerta e conversione warrant	% sul capitale sociale post Offerta e conversione warrant	% di diritti di voto post Offerta e conversione warrant
Enrico Arras	3.463.061	44,61%	1.484.169	19,12%	73,77%
Jean-Christophe Babin	1.875.000	24,16%	-	-	17,47%
Mercato	940.000	12,11%	-	-	8,76%
Totale	6.278.061	80,88%	1.484.169	19,12%	100,00%

7.1.2. Confronto tra il valore del patrimonio netto e il prezzo di offerta a seguito dell'Offerta

La seguente tabella illustra il confronto tra il valore del patrimonio netto per Azione Ordinaria, tenuto conto del frazionamento, alla data dell'ultimo stato patrimoniale precedente l'Aumento di Capitale Offerta e il prezzo di offerta per Azione nell'ambito del Collocamento Privato.

Patrimonio netto per azione al 31 dicembre 2022	Prezzo per azione dell'Offerta
0,067	1,00

7.1.3. Informazioni in caso di offerta di sottoscrizione destinata agli attuali azionisti

Non applicabile.

8. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

8.1. Informazioni sui consulenti

Di seguito sono riportati i soggetti che partecipano all'operazione:

Soggetto	Ruolo
Arras Group S.p.A.	Emittente
Integrae SIM S.p.A.	Euronext Growth Advisor, Global Coordinator
Emintad Italy S.r.l.	Consulente finanziario
BDO Italia S.p.A.	Società di Revisione
LCA Studio Legale	<i>Deal legal counsel</i> della quotazione
Corti Fumagalli Studio Commercialisti Associati	Consulente fiscale
LCA Studio Legale Starace	Consulente legale dell'Emittente

A giudizio dell'Emittente, l'Euronext Growth Advisor opera in modo indipendente dall'Emittente e dai componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

8.2. Indicazione di altre informazioni contenute nella nota informativa sugli strumenti finanziari sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte di revisori legali

La Sezione Seconda del Documento di Ammissione non contiene informazioni che siano state sottoposte a revisione contabile (completa o limitata).

Si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 3 del Documento di Ammissione per quanto riguarda i dati contabili estratti dal Bilancio Consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022, assoggettati a revisione contabile da parte della Società di Revisione, inclusi nel presente Documento di Ammissione.

8.3. Pareri o relazioni attribuiti ad una persona in qualità di esperto

Nel presente Documento di Ammissione non vi sono pareri o relazioni attribuite a esperti.

8.4. Informazioni provenienti da terzi

Nel presente Documento di Ammissione non vi sono informazioni provenienti da terzi. In ogni caso, il riferimento alle fonti è inserito in nota alle rilevanti parti del Documento di Ammissione ove le stesse sono utilizzate.

8.5. Luoghi ove è reperibile il documento di ammissione

Il presente Documento di Ammissione sarà a disposizione del pubblico per la consultazione, dalla Data di Ammissione, presso la sede legale dell'Emittente (Milano, Largo Domodossola n. 7) nonché nella sezione "Investor Relation" del sito internet www.arrasgroupspa.com.

8.6. Appendice

La seguente documentazione è allegata al Documento di Ammissione:

- il Regolamento Warrant;

- il bilancio di esercizio dell'Emittente chiuso al 31 dicembre 2021, redatto secondo i Principi Contabili Nazionali, e approvato dall'Assemblea, in data 25 ottobre 2022, unitamente alla relazione della Società di Revisione emessa in data 25 ottobre 2022;
- il Bilancio Consolidato chiuso al 31 dicembre 2021, redatto secondo i Principi Contabili Nazionali, e approvato dall'amministratore unico, in data 25 gennaio 2023, unitamente alla relazione della Società di Revisione emessa in data 25 gennaio 2023;
- il bilancio di esercizio dell'Emittente chiuso al 31 dicembre 2022, redatto secondo i Principi Contabili Nazionali, e approvato dall'Assemblea, in data 16 febbraio 2023, unitamente alla relazione della Società di Revisione emessa in data 16 febbraio 2023;
- il Bilancio Consolidato chiuso al 31 dicembre 2022, redatto secondo i Principi Contabili Nazionali, e approvato dall'amministratore unico, in data 16 febbraio 2023, unitamente alla relazione della Società di Revisione emessa in data 16 febbraio 2023.