

CASASOLD: IL CDA APPROVA IL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2021 E IL PROGETTO DI BILANCIO D'ESERCIZIO DELLA CASASOLD S.p.A . CHIUSO IL 31 DICEMBRE 2021

I Ricavi Netti consolidati, pari a Euro 2.656 migliaia, si incrementano del 84% rispetto al 31 dicembre 2020 (pari a Euro 1.442 migliaia)

L'EBITDA consolidato, pari a Euro 403 migliaia, risulta in crescita del 25% rispetto al 31 dicembre 2020 (pari a Euro 322 migliaia)

Il risultato netto consolidato di Gruppo, pari a Euro 57 migliaia, si decrementa di circa Euro 102 migliaia (-64%) rispetto al 31 dicembre 2020 (pari a Euro 160 migliaia)

Posizione Finanziaria Netta, pari a Euro – 1.366 migliaia (cassa netta), rispetto a Euro -1.592 migliaia al 30 giugno 2021

Patrimonio Netto di Gruppo, pari ad Euro 3.194 migliaia rispetto al 31 dicembre 2020 pari ad Euro 461 migliaia e a Euro 3.181 al 30 giugno 2021

I ricavi consolidati al 31 dicembre 2021 sono stati generati dalla vendita di 30 appartamenti (contro i 22 appartamenti venduti nel 2020)

34 appartamenti in portafoglio al 31 dicembre 2021

39 appartamenti in portafoglio al 28 Marzo 2022

Verona, 28 Marzo 2022 – Casasold S.p.A. (ISIN: IT0005437113, la “Società” o “Casasold”) - PMI innovativa operante nel settore dei servizi immobiliari che, grazie all’ausilio della piattaforma software proprietaria ottimizza il processo di ristrutturazione volto alla vendita di appartamenti in condominio e uffici di medie e grandi dimensioni - rende noto che il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio d’esercizio di Casasold S.p.A. ed il Bilancio Consolidato del Gruppo CASASOLD relativi all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021. Di seguito, in sintesi, i principali dati economico-patrimoniali consolidati al 31 dicembre 2021:

- Ricavi delle vendite al 31 dicembre 2021 pari ad Euro 2.656 migliaia, in incremento del 84% rispetto al 31 dicembre 2020.
- EBITDA consolidato al 31 dicembre 2021 risulta ad Euro 403 migliaia, contro Euro 322 migliaia al 31 dicembre 2020. L’Ebitda margin passa da 22% del 31 dicembre 2020 al 15 % del 31 dicembre 2021.
- EBIT consolidato al 31 dicembre 2021 pari ad Euro 224 migliaia, contro Euro 297 migliaia al 31 dicembre 2020.
- Risultato Netto consolidato di Gruppo al 31 dicembre 2021 pari ad Euro 57 migliaia, contro Euro 159 migliaia al 31 dicembre 2020.
- Posizione Finanziaria Netta consolidata al 31 dicembre 2021 pari ad Euro (1.366) migliaia (cassa), contro il dato consolidato al 30 giugno 2021 pari a Euro (1.592) migliaia (cassa).
- Patrimonio Netto consolidato di Gruppo al 31 dicembre 2021 pari ad Euro 3.194 migliaia, contro Euro 461 migliaia del dato consolidato al 31 dicembre 2020.

Andamento della gestione

Omero Narducci, Presidente e Amministratore Delegato, ha dichiarato: *“Nell’ambito del quadro economico generale il Gruppo Casasold ha continuato a generare risultati che riflettono la crescita e la bontà del business, andando ad incrementare il fatturato; questo risultato è stato possibile grazie alla continua attività di acquisizioni di nuovi appartamenti da ristrutturare nei territori già operativi (Trento, Vicenza, Verona e Arezzo). I costi di servizi e materie prime legati ai cantieri di per contro sono aumentati in proporzione all’aumento dei Ricavi, seppur i costi del personale e i costi on going di quotazione abbiano pesato insieme a tempi più lunghi di evasione pratiche da parte della Pubblica Amministrazione, in modo sostanzioso rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente. In relazione al costo del personale, si precisa che il Gruppo si sta strutturando per il rafforzamento del modello organizzativo con l’obiettivo di renderlo maggiormente rispondente alla crescita dimensionale del business. Nel risultato netto dell’esercizio impattano notevolmente gli ammortamenti dei costi pluriennali sostenuti per la quotazione.”*

Andamento economico

Il **Valore della produzione** pari a Euro 2.656 migliaia al 31 dicembre 2021 risultano essere in incremento del 84% rispetto a quelli del medesimo periodo del 2020 (Euro 1.442 migliaia). Più in dettaglio, si rileva che l'incremento dei ricavi del Gruppo deriva principalmente dall'aumento del fatturato: questo risultato è stato possibile grazie alla continua attività di acquisizioni di nuovi appartamenti da ristrutturare nei territori in cui il Gruppo opera attualmente (Trento, Vicenza, Verona). Al 31 dicembre 2021 il valore della produzione sopra esposto comprende anche la variazione positiva delle rimanenze pari ad Euro 107.668 migliaia. I ricavi verso parti correlate pesano per Euro 50 migliaia relativi alla conclusione di un'ultima commessa di ristrutturazione.

I Ricavi al 31 dicembre 2021 sono stati generati da 30 appartamenti; al 31 dicembre 2021 il Gruppo aveva 34 appartamenti in portafoglio.

KPI	I trimestre 2021	II trimestre 2021	III trimestre 2021	IV trimestre 2021
Ricavi (Euro)	393.682	1.343.325	1.855.389	2.499.306
N° appartamenti oggetto di ricavo	7	18	25	30
N° appartamenti in portafoglio	24	29	31	34

L'EBITDA al 31 dicembre 2021, pari a Euro 403 migliaia, risulta incrementato di circa il 25% rispetto a quello del precedente periodo (con una variazione pari ad Euro 81 mila). Tale miglioramento è direttamente proporzionale all'aumento dei Ricavi, seppur i costi del personale e i costi per le consulenze tecniche (relativi a geometri, architetti, ingegneri) abbiano pesato insieme a tempi più lunghi di evasione pratiche da parte della Pubblica Amministrazione, in modo sostanzioso rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente determinando un decremento dell'Ebitda margin, in linea con quanto già registrato in sede di semestrale (dal 22% del 31 dicembre 2020 al 15% del 31 dicembre 2021).

I principali **Costi** sostenuti dal Gruppo sono dettagliati nella tabella sotto riportata:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020
Materie prime, sussidiarie e merci	358.598	192.763
Servizi	1.672.087	826.867
Godimento di beni di terzi	24.689	17.042
Salari e stipendi	140.803	58.835
Oneri sociali	44.712	13.692
Trattamento di fine rapporto	9.398	3.073
Altri costi del personale		2.534
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	172.218	20.261
Ammortamento immobilizzazioni materiali	6.770	5.068
Oneri diversi di gestione	2.835	4.520
Totale	2.432.110	1.144.655

L'EBIT al 31 dicembre 2021, pari a Euro 224 migliaia, risulta diminuito di un ammontare pari ad Euro 73 migliaia rispetto allo stesso periodo al 31 dicembre 2020,

quando risultava pari a Euro 297 migliaia. Tale peggioramento è riconducibile a maggior ammortamenti calcolati sugli oneri pluriennali relativi alla quotazione e sull'avviamento variato rispetto al periodo chiuso al 31 dicembre 2020 per l'acquisizione del 10% del capitale sociale della Casasold 1 S.r.l.. finalizzato nel mese di maggio 2021.

Il **Risultato Netto** consolidato al 31 dicembre 2021, pari a Euro 57 migliaia, in riduzione rispetto allo stesso dato al 31 dicembre 2020 (pari a Euro 160 migliaia); la riduzione è imputabile alla contrazione dell'EBIT sopra dettagliata.

Il **Capitale investito netto** è in incremento rispetto al 31 dicembre 2020 di Euro 1.360 migliaia, tale variazione è riconducibile sia all'incremento del capitale circolante commerciale per effetto della crescita del business sia dall'incremento dell'Attivo fisso. In relazione a crediti e debiti inclusi nel capitale circolante netto alla data non si rilevano poste di scaduto rilevanti. Il magazzino è pari a Euro 470 migliaia.

L'**Attivo fisso** è incrementato di Euro 422 migliaia rispetto al 31 dicembre 2020 per effetto degli investimenti netti compiuti e capitalizzati nel periodo, tra cui predominano agli oneri pluriennali sostenuti per la quotazione per circa 548 migliaia. Alla data non si rilevano scaduti rilevanti.

La **Posizione Finanziaria Netta** passa da Euro -1.591 migliaia (cassa netta) al 31 dicembre 2020 ad per Euro - 1.366 migliaia al 31 dicembre 2021 (cassa netta).

La tabella riportata di seguito evidenzia il confronto delle voci della posizione finanziaria netta con il dato al 30 giugno 2021 (pari a Euro -1.592 migliaia, cassa netta).

	31/12/2021	30/06/2021	Variazione
A. Disponibilità liquide	2.066.319	1.791.718	274.601
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	0	0	0
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	2.066.319	1.791.718	274.601
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	99.351	24.743	74.608
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	0	0	0
G. Indebitamento finanziario corrente (E + F)	99.351	24.743	74.608
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-1.966.968	-1.766.975	-199.993
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	600.649	175.257	425.392
J. Strumenti di debito	0	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0	0
L. Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	600.649	175.257	425.392
M Totale indebitamento finanziario (H + L)	-1.366.319	-1.591.718	225.399

Nel 2021 il Gruppo ha richiesto e ottenuto due mutui chirografari; nel mese di aprile 2021 è stato concesso Euro 200.000 dall'Unicredit ad un tasso fisso del 2,97%, mentre nel mese di dicembre 2021 è stato concesso un mutuo di Euro 500.000 dalla Banca Credito Cooperativo di Anghiari e Stia con tasso variabile calcolato con Euribor 3 mesi 360 revisione semestrale + Spread 2,5%; entrambi i mutui hanno un periodo di preammortamento, il rimborso delle quote capitali inizierà nel 2022.

Eventi significativi dell'esercizio 2021

In data 18 marzo 2021, nell'ambito del percorso di sviluppo intrapreso da Casasold S.p.A., la società è stata ammessa alle negoziazioni delle Azioni ordinarie su Euronext Growth Milan, sistema di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.. L'operazione di IPO è stata interamente in aumento di capitale e ha consentito la raccolta di nuove risorse per circa € 2,7 milioni. Alla data di inizio delle negoziazioni il capitale sociale di CASASOLD S.p.A. era rappresentato da n. 2.302.400 azioni ordinarie, con un flottante pari al 34,85%.

Il Cda della Società ha deciso di intraprendere questo percorso convinto che la quotazione rappresenti la via migliore per acquisire visibilità e per supportare i progetti di crescita della società, volti ad affermarsi quale player di riferimento nel settore dei servizi immobiliari a valore aggiunto.

Il 21 maggio 2021 Casasold SpA ha acquistato per Euro 60.000 il 10% del capitale sociale della Casasold 1 S.r.l., portando la sua percentuale di possesso al 61% infine come comunicato il 7 marzo 2022 la Società ha perfezionato l'acquisto del restante 39% ad Euro 60.000.

Nel proseguo del processo organizzativo della struttura aziendale il Gruppo ha provveduto nel corso dell'esercizio all'assunzione di altre 3 risorse.

Copertura perdita di esercizio

Si propone all'assemblea di coprire la perdita generata nel 2021 di Euro (41.739) con l'utilizzo della riserva straordinaria:

Risultato d'esercizio al 31/12/2021	Euro	(41.739)
a riserva straordinaria	Euro	41.739

Principali fatti avvenuti dopo la chiusura del periodo

In data 7 marzo come da comunicato diffuso, il dott. Alessandro Pallanch ha rassegnato le proprie dimissioni, con effetto dalla data odierna, dalla carica di componente del Consiglio di Amministrazione della Società, nonché di amministratore unico di Casasold 1 S.r.l. e di Casasold 84 S.r.l., per motivi attinenti alla volontà di avviare altri progetti professionali. All'esito delle predette dimissioni, sempre in data 7

marzo è stato sottoscritto un nuovo accordo avente ad oggetto l'acquisto del restante 39% del capitale sociale della Casasold 1 S.r.l., attualmente di proprietà di M3A Holding S.r.l., al prezzo di Euro 60.000.

Prevedibile evoluzione dell'attività per l'esercizio in corso

Con riferimento all'evoluzione prevedibile della gestione si ritiene che anche i risultati del 2022 saranno influenzati dalle emergenze mondiali attualmente in corso. Le prospettive economiche internazionali rimangono caratterizzate da rischi al ribasso condizionati dal Coronavirus e dalla guerra in Ucraina che hanno accresciuto le probabilità di un forte rallentamento economico generale. Le recenti tensioni geopolitiche, hanno finora determinato un eccezionale aumento delle quotazioni delle commodity energetiche e alimentari che dovrebbe colpire in misura maggiore i paesi europei fortemente dipendenti dalle importazioni. Se il costo dell'energia e del cibo dovesse essere spinto ulteriormente dalla guerra in Ucraina, gli analisti avvertono che il tasso dell'inflazione potrebbe salire al 10% in tutto l'Occidente.

Le banche potrebbero così decidere di alzare i tassi di interesse per fermare la crescita dei prezzi, registrando un arresto dell'economia. I nuovi elementi di incertezza economica rendono ancora difficile una previsione puntuale dell'andamento economico del 2022.

Nel 2022 il Gruppo eseguirà le 39 commesse in portafoglio ad oggi e continuerà l'espansione in nuove zone, se le prospettive economiche lo permetteranno anche attraverso investimenti destinati a potenziare la propria quota di mercato.

Convocazione dell'Assemblea ordinaria degli azionisti

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti in data 29 aprile 2022 in prima convocazione, e, occorrendo, per il giorno 2 maggio 2022, in seconda convocazione per: (a) per approvazione bilancio e destinazione risultato di esercizio; (b) integrazione Consiglio di Amministrazione con nomina di un membro in sostituzione di Pallanch; (c) modifica dello statuto sociale al fine di chiarire le competenze del Panel in materia di OPA.

La società provvederà a comunicare, secondo le tempistiche previste dalla normativa vigente, i termini e le modalità di partecipazione all'assemblea, che si terrà nel rispetto di quanto previsto dalla normativa pro tempore vigente.

Entro i termini previsti dalla normativa vigente, sarà pubblicato l'avviso di convocazione dell'Assemblea e saranno messi a disposizione del pubblico presso la Sede Legale della Società nonché resi disponibili nel sito internet della Società il progetto di bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 e il bilancio consolidato 2021 e le relazioni illustrative degli amministratori all'Assemblea sulle proposte concernenti gli argomenti posti all'ordine del giorno.

Il comunicato è disponibile sul sito internet www.casasold.it, nella sezione Investor Relation.

About Casasold

Il Gruppo Casasold offre un servizio rivolto ad agenzie e privati di ristrutturazione e vendita di appartamenti in condominio e uffici di medie e grandi dimensioni. Il Gruppo si rivolge ai proprietari di immobili che desiderano vendere una proprietà immobiliare, ma che riscontrano delle difficoltà ad ottenere un adeguato profitto a causa dello stato dell'immobile. A tal fine, il Gruppo offre servizi di ristrutturazione, tramite imprese terze, così da poter vendere l'immobile ad un prezzo che si avvicina alle esigenze dei clienti, investendo nella ristrutturazione degli appartamenti al posto dei proprietari (senza acquistarne la proprietà) riposizionandoli sul mercato per una successiva rivendita. Per ulteriori informazioni: www.casasold.it.

Contacts:

Investor Relations Casasold

Omero Narducci

Tel: +39 0461 1416914 Email: ir@casasold.it

Investor Relations

CDR Communication SRL

Vincenza Colucci

vincenza.colucci@cdr-communication.it

Tel. +39 335 69 09 547

Federico Bagatella

Email: [federico.bagatella@cdr-](mailto:federico.bagatella@cdr-communication.it)

[communication.it](mailto:federico.bagatella@cdr-communication.it) Tel. +39 335 82 77 148

Specialist

MIT SIM S.p.A.

Euronext Growth Advisor

MIT Sim S.p.A.

Francesca Martino

Email: francesca.martino@mitsim.it

Media Relations

CDR Communication SRL

Lorenzo Morelli

Email: lorenzo.morelli@cdr-communication.it

Tel. +39 347 76 40 744

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO AL 31 DICEMBRE 2021

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Valore della produzione	2.656.350	1.441.583	1.214.767
Costi esterni	2.058.209	1.041.192	1.017.017
Valore Aggiunto	598.141	400.391	197.750
Costo del lavoro	194.913	78.134	116.779
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	403.228	322.257	80.971
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	178.988	25.329	153.659
Risultato Operativo (EBIT)	224.240	296.928	(72.688)
Proventi non caratteristici	-	-	-
Proventi e oneri finanziari	(58.107)	(167)	(57.940)
Risultato Ordinario (EBT)	166.133	296.761	(130.628)
Rivalutazioni e svalutazioni	-	-	-
Risultato prima delle imposte	166.133	296.761	(130.628)
Imposte sul reddito	51.999	80.659	(28.660)
Risultato netto	114.134	216.102	(101.968)
Risultato di Gruppo	57.514	159.533	(102.019)
Risultato di terzi	56.620	56.570	50

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO AL 31 DICEMBRE 2021

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Attivo Fisso	721.300	298.964	422.336
Capitale circolante commerciale	719.743	402.574	317.169
Altre Attività (Passività)	496.149	- 127.269	623.418
Capitale Circolante Netto	1.215.892	275.305	940.587
Fondi rischi ed oneri per il personale	- 4.159	- 1.551	- 2.608
Capitale investito Netto	1.933.033	572.718	1.360.315
Posizione finanziaria Netta	- 1.366.319	49.946	- 1.416.265
Patrimonio netto totale	3.299.352	522.772	2.776.580
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	1.933.033	572.718	1.360.315

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA AL 31 DICEMBRE 2021

	31/12/2021	30/06/2020	Variazione
A. Disponibilità liquide	2.066.319	1.791.718	274.601
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	0	0	0
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	2.066.319	1.791.718	274.601
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	99.351	24.743	74.608
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	0	0	0
G. Indebitamento finanziario corrente (E + F)	99.351	24.743	74.608
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-1.966.968	-1.766.975	-199.993
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	600.649	175.257	425.392
J. Strumenti di debito	0	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0	0
L. Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	600.649	175.257	425.392
M Totale indebitamento finanziario (H + L)	-1.366.319	-1.591.718	225.399

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2021

Metodo indiretto - descrizione	esercizio 31/12/2021	esercizio 31/12/2020
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	114.134	216.102
Imposte sul reddito	51.999	80.659
Interessi passivi (interessi attivi) (Dividendi)	58.195	165
(Plusvalenze) / minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione nel capitale circolante netto	224.328	296.926
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	178.988	25.329
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(57.965)	
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno	121.023	25.329

avuto contropartita nel capitale circolante netto		
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	345.351	322.255
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(107.668)	(362.605)
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(228.809)	(153.957)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	19.307	113.989
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	(890)	(4.137)
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi		
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(510.146)	336.182
Totale variazioni del capitale circolante netto	(828.206)	(70.528)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(482.855)	251.727
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(58.195)	(165)
(Imposte sul reddito pagate)	(141.415)	(250.436)
Dividendi incassati (Utilizzo dei fondi)	2.608	1.551
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	(197.002)	(249.050)
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA (A)	(679.857)	2.677
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	(9.837)	(27.008)
Disinvestimenti	(9.837)	(27.008)
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)	(591.487)	(297.285)
Disinvestimenti	(591.487)	(297.285)
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)		
Disinvestimenti		
Attività finanziarie non immobilizzate (Investimenti)		
Disinvestimenti		
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(601.324)	(324.293)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (Decremento) debiti a breve verso banche	(15.089)	114.440
Accensione finanziamenti (Rimborso finanziamenti)	600.649	
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento (Rimborso di capitale)	2.662.446	306.670
Cessione (acquisto) di azioni proprie (Dividendi e acconti su dividendi pagati)		
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	3.248.006	421.110
INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+-B+-C)	1.966.825	99.494

Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	99.283	
Assegni		
Danaro e valori in cassa	211	
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	99.494	
Di cui non liberamente utilizzabili		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.066.040	99.283
Assegni		
Danaro e valori in cassa	279	211
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.066.319	99.494
Di cui non liberamente utilizzabili	-	-