



COMUNICATO STAMPA

ARRAS GROUP RIAPPROVA IL PROGETTO DI BILANCIO DI ESERCIZIO E IL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

**AGGIORNATO IL CALENDARIO FINANZIARIO:
PROSSIMA ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI MARTEDÌ 17 LUGLIO 2024**

PRINCIPALI RISULTATI CONSOLIDATI AL 31 DICEMBRE 2023

- **Valore della Produzione:** Euro 3,5 milioni rispetto a Euro 1,6 milioni (+115,4%) al 31 dicembre 2022;
- **EBITDA:** negativo per Euro 2,4 milioni rispetto a negativi Euro 0,9 milioni (-165,3%) al 31 dicembre 2022;
- **Risultato Netto:** negativo per Euro 2,6 milioni rispetto negativi Euro 1 milione al 31 dicembre 2022;
- **Indebitamento Finanziario Netto** (cash positive) per Euro 0,2 milioni, in miglioramento rispetto al valore (cash negative) di Euro 0,3 milioni al 31 dicembre 2022.

PRINCIPALI RISULTATI DELL'EMITTENTE AL 31 DICEMBRE 2023

- **Valore della Produzione:** Euro 1,1 milioni rispetto a Euro 0,7 milioni (+42,8%) al 31 dicembre 2022;
- **EBITDA:** negativo per Euro 1,9 milioni rispetto a negativi Euro 0,2 milioni (-679,0%) al 31 dicembre 2022;
- **Risultato Netto:** negativo per Euro 2,1 milioni rispetto a negativi Euro 0,3 milioni al 31 dicembre 2022;
- **Indebitamento Finanziario Netto:** (cash positive) per Euro 1,7 milioni, in miglioramento rispetto al valore (cash positive) di Euro 0,1 milioni al 31 dicembre 2022.

Milano, 28 giugno 2024 – Il Consiglio di Amministrazione di Arras Group S.p.A. (“Arras Group” o la “Società”), società tecnologica di sviluppo immobiliare di seconde case prevalentemente in Sardegna, quotata sul segmento professionale di Euronext Growth Milan, riunitosi in data odierna, comunica di aver esaminato e riapprovato il progetto di bilancio separato e il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2023.

Si ricorda che, la società di revisione BDO, in data 13 giugno 2023, ha rilasciato la propria relazione di revisione contabile sul bilancio separato e consolidato al 31 dicembre 2023, dichiarando di non

ARRAS GROUP S.P.A.

Largo Domodossola n°07, 20145, Milano (MI)

Web www.arrasgroupspa.com | **Tel.** +39 079 58 28 81 | **E-mail** amministrazione@arrasgroupspa.com

P.IVA 11311540964



essere in grado di esprimere un giudizio dal momento che non ha avuto a disposizione tutta la documentazione richiesta per completare l'operazione, in quanto non è riuscita ad acquisire elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il proprio giudizio sul bilancio. Allo stesso modo, il Collegio Sindacale ha emesso la propria relazione, dichiarando di non essere in grado di esprimere un giudizio dal momento che non ha avuto a disposizione tutta la documentazione richiesta per completare le sue attività.

Preso atto delle relazioni ricevute, la Società si è resa disponibile a fornire alla società di revisione e al collegio sindacale la documentazione richiesta, al fine di dare sufficienti elementi probativi tali da consentire una più appropriata valutazione di alcune poste di bilancio.

In virtù di tali interlocuzioni, gli Amministratori hanno quindi redatto un nuovo progetto di bilancio, in sostituzione del precedente approvato in data 28 maggio 2024, in quanto sono state effettuate alcune integrazioni concordate con gli organi di controllo riguardanti in particolare le immobilizzazioni immateriali, le rimanenze, nonché alcune riclassifiche.

La Società rende noto che il nuovo bilancio di esercizio, approvato in data odierna, sarà sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, oltre il maggior termine di 180 giorni, ai sensi dell'art. 2364, comma 2, c.c..

Principali risultati di gestione Consolidati

Di seguito i principali risultati di gestione, corretti a seguito delle integrazioni adottate dalla Società al fine di una valutazione più approfondita di alcune poste di bilancio segnalate dalla società di revisione BDO e dal Collegio Sindacale.

Al 31 dicembre 2023, il **Valore della Produzione** ha raggiunto Euro 3,5 milioni per effetto del rogito del progetto Maestrale per Euro 0,7 milioni e alla variazione delle rimanenze registrata nel periodo per lo stato avanzamento lavoro dei cantieri per complessivi Euro 2,6 milioni.

L'**EBITDA** è negativo per Euro 2,4 milioni, in decremento del 165,3% rispetto ai negativi Euro 0,9 milioni al 31 dicembre 2022. Tale risultato risulta dovuto prevalentemente a un ritardo nello stato avanzamento dei lavori, come meglio descritto di seguito, nel paragrafo sugli eventi successivi alla chiusura dell'esercizio.

L'**EBIT** è negativo per Euro 2,6 milioni, in decremento del 178,6% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, negativo per Euro 0,9 milioni. Ad incidere negativamente è stato l'incremento degli ammortamenti dei costi di impianto e ampliamento.

Il **Risultato Netto** è negativo per Euro 2,6 milioni rispetto a negativi Euro 0,9 milioni del 31 dicembre 2022, come conseguenza delle dinamiche di *business* sopra evidenziate.

ARRAS GROUP S.P.A.

Largo Domodossola n°07, 20145, Milano (MI)

Web www.arrasgroupspa.com | **Tel.** +39 079 58 28 81 | **E-mail** amministrazione@arrasgroupspa.com

P.IVA 11311540964



L'**Indebitamento Finanziario Netto** è (cash positive) Euro 0,2 milioni in miglioramento rispetto al valore (cash negative) di Euro 0,3 milioni al 31 dicembre 2022.

La continuità aziendale è supportata dalle previsioni di avanzamento lavori sui singoli progetti in essere e futuri, sia dalla fattibilità e sostenibilità economica-finanziaria, che dalla capacità di generare utili a beneficio della capogruppo e delle società controllate e, di conseguenza, accrescere e consolidare il patrimonio netto di Arras Group creando valore per gli stakeholders.

Per effetto della perdita del corrente esercizio, il capitale sociale della capogruppo risulta essere stato parzialmente intaccato. Il socio di riferimento Enrico Arras, in data 15 marzo 2024, ha effettuato un versamento complessivo di Euro 1 milione, a valere su futuri aumenti di capitale che verranno eventualmente deliberati da parte della Società (Per maggiori informazioni si rimanda al paragrafo "Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del periodo"). Tale versamento, anche tenuto conto del risultato in corso di formazione alla data dell'ultima situazione presentata in Consiglio di Amministrazione (riferita al 30/04/2024), ha consentito alla società di non integrare la fattispecie ex art. 2446 c.c.

Inoltre, sempre a sostegno dell'esistenza del presupposto della continuità aziendale, il *management* ha elaborato un piano pluriennale (i "**Piano**") dal quale si mostra la recuperabilità degli investimenti avviati o in procinto di essere avviati. Come meglio verrà descritto anche nel proseguo, essendo la valutazione dei progetti immobiliari effettuata sulla base del criterio della "commessa completata", la marginalità sarà integralmente rilevata negli esercizi futuri in cui vi sarà la vendita degli immobili, permettendo, così, la recuperabilità delle perdite generatesi in precedenti esercizi.

Il piano pluriennale è stato redatto con criteri di prudenza, sulla base dei risultati dei primi mesi dell'esercizio in corso che ravvisano segnali di prospettive di crescita positiva rispetto all'andamento registrato durante l'esercizio dello scorso anno e che consentono di poter ipotizzare un aumento dei volumi di fatturato a fine 2024.

Sempre in ottica di prudenza, tra la liquidità a breve sono stati previsti esclusivamente gli incassi certi, quali ad esempio l'apporto economico finanziario dell'azionista di maggioranza che nel 2024 ha già provveduto ad un versamento di € 1.000.000,00 sottoforma di versamento socio e ha sottoscritto un impegno irrevocabile, a titolo di finanziamento soci infruttifero o a titolo di versamento in conto futuro aumento di capitale per ulteriori € 700.000,00 da eseguirsi entro il 31 luglio 2024.

Nel Piano resta sostanzialmente invariata la politica di gestione finanziaria, che prevede la raccolta di acconti da clienti finalizzata a sostenere il costo di costruzione e di gestione dei progetti, ed un'attenta politica di pagamento dei fornitori commerciali.

Al fine di favorire l'equilibrio economico della gestione operativa, già nel corso della prima metà dell'esercizio 2024, gli Amministratori hanno studiato e messo in atto specifiche azioni correttive finalizzate da un lato a proseguire una crescita più moderata dello sviluppo immobiliare, concentrandosi sul portare a rogito i progetti già esistenti e a semplificare la struttura riducendo i costi fissi e apportando ulteriori miglioramenti in termini di efficienza e di flessibilità operativa.

ARRAS GROUP S.P.A.

Largo Domodossola n°07, 20145, Milano (MI)

Web www.arrasgroupspa.com | **Tel.** +39 079 58 28 81 | **E-mail** amministrazione@arrasgroupspa.com

P.IVA 11311540964



In virtù di quanto sopra espresso, dal Piano si evince la disponibilità di una cassa positiva con riferimento al 31/12/2024.

In definitiva, tenendo in considerazione le informazioni disponibili, si ritiene che, sebbene sussistano rischi e incertezze di carattere economico-finanziario, tuttavia sulla base delle azioni già intraprese dalla società, dei rogiti previsti nei prossimi mesi e del Piano redatto dalla stessa, l'organo amministrativo ritiene ricorrano le condizioni affinché l'azienda continui a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Eventi di rilievo al 31 dicembre 2023

In data **2 agosto 2023**, la Società ha ricevuto, da Borsa Italiana S.p.A., il provvedimento di ammissione alle negoziazioni delle proprie azioni ordinarie (le "Azioni Ordinarie") e dei warrant (i "Warrant") sul mercato Euronext Growth Milan – segmento professionale ("EGM PRO"), Sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..

L'ammissione è avvenuta a seguito di un collocamento esclusivamente rivolto a investitori professionali e istituzionali, italiani ed esteri, per complessive n. 1.910.000 Azioni Ordinarie (il "Collocamento"). Il prezzo di Collocamento delle Azioni Ordinarie è stato definito in 1,00 Euro per Azione Ordinaria, con raccolta complessiva di circa Euro 1,9 milioni ed una capitalizzazione di mercato prevista alla data di inizio delle negoziazioni pari a oltre Euro 5,3 milioni, calcolata sulla base del prezzo di offerta ed esclusivamente sul numero di Azioni Ordinarie oggetto di ammissione alle negoziazioni (non considerando quindi le azioni a voto plurimo), con un flottante quindi del 12,28% (anch'esso calcolato sulle solo Azioni Ordinarie).

Nell'ambito del Collocamento sono stati, inoltre, emessi n. 1.810.000 Warrant, con un rapporto di conversione di 1 Azione Ordinaria ogni 2 Warrant posseduti ad un prezzo di conversione calcolato sul prezzo di Collocamento, maggiorato del 10% per ogni periodo di esercizio, secondo una crescita composita, ai termini e alle condizioni previste dal Regolamento Warrant.

La data di inizio delle negoziazioni delle Azioni Ordinarie e dei Warrant è stata il 4 agosto 2023.

Il comunicato è presente su [1info](#).

In data **8 settembre 2023**, il Consiglio di amministrazione ha deliberato l'istituzione di una succursale in Svizzera, nella città di Neuchâtel, denominata Arras Group SpA, Swiss Branch, Neuchatel.

Il comunicato è presente su [1info](#).

In data **1° dicembre 2023**, il Dottor Massimo Silipo ha rassegnato le proprie dimissioni dal ruolo di Chief Financial Officer (CFO) con effetto immediato per motivi riconducibili alla sfera personale. La Società ha provveduto a nominare il Dottor Andrea Picciau nuovo Chief Financial Officer.

Il comunicato è presente su [1info](#).

Eventi di rilievo successivi al 31 dicembre 2023

ARRAS GROUP S.P.A.

Largo Domodossola n°07, 20145, Milano (MI)

Web www.arrasgroupspa.com | **Tel.** +39 079 58 28 81 | **E-mail** amministrazione@arrasgroupspa.com

P.IVA 11311540964



In data **11 marzo 2024**, la Società ha reso noto di voler avvalersi del maggior termine di 180 giorni, ai sensi dell'art. 2364, comma 2, c.c., ai fini dell'approvazione da parte dell'Assemblea del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023. Le motivazioni a sostegno di tale scelta sono derivate da esigenze relative la struttura della Società e, in particolare, al processo di internalizzazione della contabilità iniziato nel mese di ottobre.

Il Consiglio di Amministrazione, in tale data, ha preso, inoltre, atto dello stato di avanzamento dei cantieri in corso. In particolare, rispetto alle previsioni riportate nel Documento di Ammissione e all'ultimo aggiornamento sull'andamento dei progetti immobiliari del 12 gennaio 2024, si segnala che la data attesa del rogito per il progetto White Pearl slitta dal I semestre 2024 al terzo trimestre 2024.

Il comunicato è presente su [1info](#).

In data **15 marzo 2024**, il socio Enrico Arras ha effettuato il versamento complessivo di Euro 1 milione, a valere su futuri aumenti di capitale che verranno eventualmente deliberati da parte della società, come da comunicato dell'11 marzo 2024. Tale versamento è diretto ad assicurare la copertura di perdite operative presunte, dovute anche ai maggiori ritardi nello stato di avanzamento dei cantieri, nonché a fornire alla Società le risorse finanziarie per far fronte alle esigenze di cassa di breve periodo.

Il comunicato è presente su [1info](#).

La Società ha rafforzato la propria struttura organizzativa interna con l'ingresso di 2 project manager dedicati alla supervisione delle attività operative, allo scopo di assicurarsi un controllo più stringente sullo stato di avanzamento lavori nei cantieri, al fine di garantire il rispetto delle tempistiche previste dal Budget e dal GANTT produttivo; a rafforzamento dell'area Amministrazione, Finanza e Controllo si è proceduto con l'assunzione di una contabile senior a partire dal mese di gennaio 2024 e di un Esperto contabile che sarà operativo da fine maggio, come anticipato nel [comunicato sull'andamento dei progetti immobiliari](#) del 12 gennaio 2024.

In data **17 aprile 2024**, la Società ha ottenuto, a mezzo di Synesgy "ente certificatore in ambito ESG del gruppo CRIBIS", il Survey Certificate, consentendo di mappare le materialità ed i temi nell'ambito della sostenibilità, ponendo così in evidenza i fatti più rilevanti realizzati nell'anno di rendicontazione considerato, fornendo ai propri stakeholder un quadro immediato, ma soprattutto certificato – poiché risponde a parametri internazionalmente riconosciuti - della propria attività.

Il processo di consapevolezza avviato ha portato all'evidenziazione di un percorso virtuoso da parte di ARRAS GROUP S.P.A., testimoniato dalla concordanza delle sue azioni di 8 dei 17 parametri SDGs (Sultanale Development Goals) riconosciuti dalle Nazioni Unite ed ottenendo così uno score ESG B "buono", a prova del grande impegno profuso e della dedizione al rispetto dell'ambiente.

In data **13 maggio 2024**, la Società ha reso noto che il Consiglio di Amministrazione non ha approvato il progetto di bilancio al 31 dicembre 2023 in quanto, non avendo terminato i lavori di disamina della documentazione a supporto del progetto di bilancio e avendo necessità di ulteriori chiarimenti rispetto agli accadimenti successivi al 31 dicembre 2023 ha espresso l'esigenza, sulla

ARRAS GROUP S.P.A.

Largo Domodossola n°07, 20145, Milano (MI)

Web www.arrasgroupspa.com | **Tel.** +39 079 58 28 81 | **E-mail** amministrazione@arrasgroupspa.com

P.IVA 11311540964



base delle informazioni alla data disponibili, di disporre di maggior tempo per l'analisi accurata della situazione finanziaria, economico e patrimoniale della Società e del Gruppo. Il Consiglio di Amministrazione ha, pertanto, deciso di rinviare, l'approvazione del progetto di bilancio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2023. Tale rinvio rientra nel maggior termine di 180 giorni, ai sensi dell'art. 2364, comma 2, c.c..

Il comunicato è presente su [1info](#).

In data **24 maggio 2024**, la Società ha ricevuto le dimissioni irrevocabili e con effetto immediato del consigliere Dott. Jean Christophe Babin presentate alla medesima data e motivate da sopraggiunti impegni professionali non conciliabili con la carica ricoperta.

Il comunicato è presente su [1info](#).

In data **28 maggio 2024**, il Consiglio di Amministrazione di Arras Group ha approvato il progetto di bilancio di esercizio e il bilancio consolidato della società chiuso al 31 dicembre 2023.

Il comunicato è presente su [1info](#).

In data **13 giugno 2024**, Arras Group S.p.A. rende noto che la società di revisione BDO ha rilasciato la propria relazione di revisione contabile sul bilancio separato e consolidato al 31 dicembre 2023, dichiarando di non essere in grado di esprimere un giudizio dal momento che non ha avuto a disposizione tutta la documentazione richiesta per completare l'operazione, in quanto non è riuscita ad acquisire elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il proprio giudizio sul bilancio. Allo stesso modo, il Collegio Sindacale ha emesso la propria relazione, dichiarando di non essere in grado di esprimere un giudizio dal momento che non ha avuto a disposizione tutta la documentazione richiesta per completare le sue attività.

Preso atto delle relazioni ricevute, la Società si è resa disponibile a fornire alla società di revisione e al collegio sindacale la documentazione richiesta, al fine di dare sufficienti elementi probativi tali da consentire una più appropriata valutazione di alcune poste di bilancio.

Il comunicato è presente su [1info](#).

In data **28 giugno 2024**, la Società comunica che in data 27 giugno 2024 il consigliere indipendente Dott. Mario Benito Mazzoleni ha rassegnato le proprie dimissioni irrevocabili motivate dall'inconciliabilità delle attività richieste rispetto alla sua disponibilità personale e professionale. L'efficacia delle dimissioni, ai sensi dell'art. 2385 c.c., è subordinata alla nomina di un nuovo consigliere indipendente in sua sostituzione da parte del Consiglio di Amministrazione. Il Consiglio di Amministrazione comunica di aver già avviato la selezione per individuare un profilo idoneo a ricoprire la carica di consigliere indipendente.

Il comunicato è presente su [1info](#).

Evoluzione prevedibile della gestione

In aggiornamento a quanto già comunicato in data 12 gennaio, 11 marzo e 28 maggio 2024, si riporta una breve esposizione dell'attuale stato avanzamento lavori:

ARRAS GROUP S.P.A.

Largo Domodossola n°07, 20145, Milano (MI)

Web www.arrasgroupspa.com | **Tel.** +39 079 58 28 81 | **E-mail** amministrazione@arrasgroupspa.com

P.IVA 11311540964



In relazione a n. 1 unità abitativa inerente il progetto Blu Wave si prevede di procedere alla cessione (vendita) con sottoscrizione di atto notarile (rogito) entro il 31/07/24 e in relazione a n. 28 unità abitative inerenti i progetti Emerald, White Pearl, The View, Castel View, si prevede di procedere alla cessione con sottoscrizione di atto notarile rispettivamente in queste date:

- White Pearl (entro febbraio 2025)
- Emerald (entro marzo 2025)
- The View (entro maggio 2025)
- Castel View (entro novembre 2025)

I veicoli operativi attivi al 31 dicembre 2023 sono i seguenti:

- IL MAESTRALE SRL
- VILLA THE WAVE SRL (BLUE WAVE)
- WHITE PEARL SRL
- VIEW SRL (THE VIEW)
- I VILLINI DEL POETTO SRL
- SUNRISE CANNIGIONE SRL
- BADESI MARE SRL
- PALAZZO GAUDINA SRL
- WHITE PEARL SRL
- DIAMONDS SRL
- CASTEL GROUP SRL (CASTEL VIEW)
- SEASIDE SRL
- BLU WAVE 2 SRL (BLU WAVE TWO)
- BLU WAVE 17 – 53 SRL

Destinazione della perdita di esercizio

Il Consiglio di Amministrazione ha proposto all'Assemblea degli Azionisti di portare la perdita a nuovo.

Altre delibere del Consiglio di Amministrazione

Convocazione dell'Assemblea Ordinaria

Il Consiglio di amministrazione, alla luce dell'approvazione del nuovo progetto di bilancio di esercizio e di bilancio consolidato, ha deliberato di convocare l'Assemblea, in seduta ordinaria, per il giorno 17 luglio 2024, all'orario e presso il luogo che verranno comunicati nel relativo avviso di convocazione che sarà pubblicato con le modalità e i termini previsti dalla normativa vigente e dai regolamenti applicabili, per deliberare e discutere sul seguente ordine del giorno:

ARRAS GROUP S.P.A.

Largo Domodossola n°07, 20145, Milano (MI)

Web www.arrasgroupspa.com | **Tel.** +39 079 58 28 81 | **E-mail** amministrazione@arrasgroupspa.com

P.IVA 11311540964



1. esame ed approvazione del bilancio di esercizio di Arras Group S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2023; presentazione del bilancio consolidato d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023; delibere inerenti e conseguenti;
2. determinazioni in materia di destinazione della perdita di esercizio; delibere inerenti e conseguenti.

L'avviso di convocazione dell'Assemblea e la relativa documentazione prescritta dalla normativa applicabile, ivi inclusi il progetto di bilancio e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2023, la relazione sulla gestione, la relazione del Collegio Sindacale, la relazione della società di revisione, nonché la relazione illustrativa degli amministratori sugli argomenti all'ordine del giorno dell'Assemblea, saranno messi a disposizione del pubblico con le modalità e nei termini previsti dalla legge, e sul sito internet della Società.

Modifica del Calendario Finanziario

A seguito della riapprovazione del bilancio consolidato e di esercizio al 31 dicembre 2023, la Società rende noto, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Emittenti Euronext Growth, di aver modificato il calendario degli eventi societari relativo all'esercizio 2024 come segue:

- 17 luglio 2024 - Riunione dell'Assemblea per l'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2023.

Rimane invariata la data di approvazione della relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2024, prevista per il giorno 26 settembre 2024.

Altre informazioni

In data odierna, il consiglio di amministrazione ha preso atto che il socio Enrico Arras ha sottoscritto un impegno irrevocabile, a titolo di finanziamento soci infruttifero o a titolo di versamento in conto futuro aumento di capitale per Euro 700 mila da eseguirsi entro il 31 luglio 2024.

Tale versamento è diretto ad assicurare la copertura di perdite operative, dovute anche ai maggiori ritardi nello stato di avanzamento dei cantieri, nonché a fornire alla Società le risorse finanziarie per far fronte alle esigenze di cassa di breve periodo. Poiché tale versamento configura un'operazione con parti correlate di maggiore rilevanza ai sensi della normativa regolamentare applicabile, la Società predisporrà secondo i termini e le modalità indicate dall'art. 5 del Regolamento "Operazioni con Parti Correlate", un documento informativo che verrà messo a disposizione del pubblico, presso la sede sociale, e con le eventuali ulteriori modalità applicabili alla Società in relazione al proprio status di emittente quotato su Euronext Growth Milan, entro i 7 (sette) giorni successivi dall'approvazione dell'operazione.

Il presente comunicato è scaricabile nella sezione "Investor/Comunicati stampa" del sito e su www.1info.it.

ARRAS GROUP S.P.A.

Largo Domodossola n°07, 20145, Milano (MI)

Web www.arrasgroupspa.com | **Tel.** +39 079 58 28 81 | **E-mail** amministrazione@arrasgroupspa.com

P.IVA 11311540964



Per la diffusione delle Informazioni Regolamentate, Arras Group S.p.A. si avvale del sistema di diffusione 1INFO (www.1info.it) gestito da Computershare S.p.A. avente sede in Milano, via Lorenzo Mascheroni 19 e autorizzato da CONSOB.

ARRAS GROUP

Arras Group è una società tecnologica di sviluppo immobiliare di seconde case, prevalentemente in Sardegna, quotata sul segmento professionale di Euronext Growth Milano. La Società nasce nel 2020 da iniziativa di Enrico Arras, che da oltre 10 anni lavora nel settore immobiliare. Strutturata come una holding operativa, Arras Group ("Arras Group" o il "Gruppo"), sviluppa ciascuna iniziativa con un veicolo immobiliare ad hoc controllato al 100% dalla stessa, mantenendo in capo ad Arras Group S.p.A. tutti i servizi centrali quali studi di fattibilità, progettazione e marketing, con l'obiettivo di diventare il punto di riferimento per chi vuole acquistare un immobile esclusivo, caratterizzato dai più elevati standard del settore, anche in termini di tecnologia applicata e di impatto ambientale.

Per info contattare:

Investor Relator

Arras Group S.p.A

Largo Domodossola, 7 – 20145 Milano
Enrico Arras
Investor.relator@arrasgroupspa.com

Euronext Growth Advisor

Integrae SIM S.p.A

Piazza Castello, 24 – 20121 Milano
Tel +39 02 96846864
info@integraesim.it

Media Relations

Twister communication group

Via Valparaiso, 3 – 20144 Milano
Lucia Saluzzi + 39 347 5536979
Lorenzo Zatta +39 334 1185724
arras@twistergroup.it

ARRAS GROUP S.P.A.

Largo Domodossola n°07, 20145, Milano (MI)

Web www.arrasgroupspa.com | **Tel.** +39 079 58 28 81 | **E-mail** amministrazione@arrasgroupspa.com

P.IVA 11311540964



In Allegato,

1. Stato Patrimoniale Consolidato riclassificato al 31/12/2023 (vs Stato Patrimoniale al 31/12/2022)
2. Conto Economico Consolidato riclassificato al 31/12/2023 (vs Conto Economico al 31/12/2022)
3. Indebitamento Finanziario Netto Consolidato al 31/12/2023 (vs Indebitamento Finanziario Netto al 31/12/2022)
4. Stato Patrimoniale Separato riclassificato al 31/12/2023 (vs Stato Patrimoniale al 31/12/2022)
5. Conto Economico Separato riclassificato al 31/12/2023 (vs Conto Economico al 31/12/2022)
6. Indebitamento Finanziario Netto Separato al 31/12/2023 (vs Indebitamento Finanziario Netto al 31/12/2022)

1. Stato Patrimoniale Consolidato riclassificato al 31/12/2023 (vs Stato Patrimoniale al 31/12/2022)

Stato Patrimoniale (Dati in Euro)	31/12/2023	%	31/12/2022	%	Var.	Var. %
Immobilizzazioni immateriali	686.545	-61%	231.656	-150%	454.889	196%
Immobilizzazioni materiali	203.176	-18%	20.432	-13%	182.744	894%
Immobilizzazioni finanziarie	6.000	-1%	6.000	-4%	0	0%
Capitale Immobilizzato*	895.720	-80%	258.088	-167%	637.632	247%
Rimanenze	4.477.445	-399%	1.921.359	<-1000%	2.556.086	133%
Crediti commerciali	198.368	-18%	326.086	-211%	-127.718	-39%
Debiti commerciali	-1.137.033	101%	-414.212	269%	-722.821	175%
Capitale Circolante Commerciale	3.538.780	-316%	1.833.233	<-1000%	1.705.547	93%
Caparre e anticipi a fornitori	1.772.180	-158%	1.607.933	<-1000%	164.247	10%
Altre attività correnti	328.799	-29%	159.841	-104%	168.958	106%
Caparre e anticipi da clienti	-7.802.108	696%	-4.528.854	>1000%	-3.273.254	72%
Altre passività correnti	-524.455	47%	-45.616	30%	-478.839	1050%
Crediti e debiti tributari netti	680.101	-61%	571.155	-370%	108.946	19%
Ratei e risconti netti	28.517	-3%	5.025	-3%	23.492	468%
Capitale Circolante Netto**	-1.978.185	176%	-397.283	-258%	-1.580.902	398%
Fondi per rischi ed oneri	-	0%	-	0%	-	n/a
Fondo TFR	-38.409	3%	-15.038	10%	-23.371	155%
Capitale Investito Netto***	-1.120.874	100%	-154.233	100%	-966.641	627%
Debiti verso banche	265.952	-24%	300.717	-195%	-34.765	-12%
Debiti verso soci per finanziamenti	-	0%	-	0%	-	n/a
Altri debiti finanziari	-	0%	-	0%	-	n/a
Crediti finanziari correnti	-	0%	-	0%	-	n/a
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	-455.604	41%	-49.955	32%	-405.649	812%
Indebitamento Finanziario Netto****	-189.652	17%	250.762	-43%	-440.414	-176%
Capitale sociale	685.723	-61%	494.723	-321%	191.000	39%
Altre riserve	2.018.092	-180%	99.091	-64%	1.918.999	1937%
Utile (perdita) portata a nuovo	-998.809	89%	-36.785	24%	-962.024	2615%
Risultato d'esercizio	-2.636.226	235%	-962.024	624%	-	n/a

ARRAS GROUP S.P.A.

Largo Domodossola n°07, 20145, Milano (MI)

Web www.arrasgroupspa.com | Tel. +39 079 58 28 81 | E-mail amministrazione@arrasgroupspa.com

P.IVA 11311540964



Patrimonio Netto del Gruppo	-931.220	83%	-404.995	263%	-526.227	130%
Capitale e riserve di terzi	-	0%	-	0%	-	n/a
Utile (perdita) d'esercizio di terzi	-	0%	-	0%	-	n/a
Patrimonio netto di terzi	-	0%	-	0%	-	n/a
Patrimonio Netto (Mezzi propri)	-931.220	79%	-404.995	263%	-288.510	71,20%
Totale Fonti	-1.120.874	100%	-154.233	100%	-966.641	627%

2. Conto Economico Consolidato riclassificato al 31/12/2023 (vs Conto Economico al 31/12/2022)

Conto Economico (Dati in Euro)	31/12/2023	31/12/2022	Var.	Var. %
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	836.668	65.926	770.742	1169,1%
Variazione delle rimanenze prod. in corso di lav., semilav. e finiti	2.556.086	1.520.552	1.035.534	68,1%
Altri ricavi e proventi	91.913	31.506	60.407	191,7%
Valore della Produzione	3.484.667	1.617.984	1.866.683	115,4%
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-1.730.884	-957.207	-773.677	80,8%
Costi per servizi	-3.218.818	-1.393.059	-1.825.759	131,1%
Costi per godimento di beni di terzi	-93.213	-32.058	-61.155	190,8%
Costi per il personale	-563.945	-60.798	-503.147	827,6%
Oneri diversi di gestione	-272.871	-77.658	-195.213	251,4%
EBITDA*	-2.395.064	-902.796	-1.492.268	165,3%
Ammortamenti e Svalutazioni	-193.778	-26.559	-167.219	629,6%
EBIT**	-2.588.842	-929.355	-1.659.487	178,6%
Risultato finanziario	-47.384	-32.674	-14.710	45,0%
EBT	-2.636.226	-962.029	-1.674.197	174,0%
Imposte correnti	-	5	-5	-100,0%
Risultato d'esercizio	-2.636.226	-962.024	-1.674.202	174,0%
Utile (perdita) del gruppo	-2.636.226	-962.024	-1.674.202	174,03%
Utile (perdita) di terzi	-	-	-	n/a

3. Indebitamento Finanziario Netto Consolidato al 31/12/2023 (vs Indebitamento Finanziario Netto al 31/12/2022)

Indebitamento Finanziario Netto (Dati in Euro)	31/12/2023	31/12/2022	Var. 23 vs 22	Var. % 23 vs 22
A. Disponibilità liquide	455.604	49.955	405.649	812%
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-	na
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-	-	na
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	455.604	49.955	405.649	812%
E. Debito finanziario corrente	1.358	717	641	89%
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	55.599	35.407	20.192	57%
G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	56.957	36.124	20.833	58%
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) -(D)	-398.647	-13.831	-384.816	2782%
I. Debito finanziario non corrente	208.994	264.593	-55.599	-21%
J. Strumenti di debito	-	-	-	na

ARRAS GROUP S.P.A.

Largo Domodossola n°07, 20145, Milano (MI)

Web www.arrasgroupspa.com | Tel. +39 079 58 28 81 | E-mail amministrazione@arrasgroupspa.com

P.IVA 11311540964



K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-	na
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	208.994	264.593	-55.599	-21%
M. Totale indebitamento finanziario netto (H) + (L)	-189.652	250.762	-440.415	-176%

4. Stato Patrimoniale Separato riclassificato al 31/12/2023 (vs Stato Patrimoniale al 31/12/2022)

Stato Patrimoniale (Dati in Euro)	31/12/2023	%	31/12/2022	%	Var.	Var. %
Immobilizzazioni immateriali	673.911	-51%	218.880	95%	455.031	208%
Immobilizzazioni materiali	203.176	-15%	20.432	9%	182.744	894%
Immobilizzazioni finanziarie	1.156.139	-87%	604.331	261%	551.808	91%
Capitale Immobilizzato*	2.033.226	-154%	843.643	365%	1.189.583	141%
Rimanenze	726.803	-55%	137.241	59%	589.562	430%
Crediti commerciali	3.347	0%	713	0%	2.634	369%
Debiti commerciali	-662.622	50%	-283.017	-122%	-379.605	134%
Capitale Circolante Commerciale	67.528	-5%	-145.063	-63%	212.591	-147%
Caparre e anticipi a fornitori	1.234.706	-93%	746.562	323%	488.144	65%
Altre attività correnti	1.026.914	-78%	602.850	261%	424.064	70%
Caparre e anticipi da clienti	-1.496.052	113%	-270.000	-117%	-1.226.052	454%
Altre passività correnti	-4.548.238	344%	-1.673.751	-724%	-2.874.487	172%
Crediti e debiti tributari netti	396.206	-30%	150.866	65%	245.340	163%
Ratei e risconti netti	677	0%	-8.881	-4%	9.558	-108%
Capitale Circolante Netto**	-3.318.259	251%	-597.417	-258%	-2.720.842	455%
Fondi per rischi ed oneri	-	0%	-	0%	-	n/a
Fondo TFR	-38.409	3%	-15.038	-7%	-23.371	155%
Capitale Investito Netto***	-1.323.442	100%	231.188	100%	-1.554.630	-672%
Debiti verso banche	434	0%	204	0%	230	113%
Debiti verso soci per finanziamenti	-	0%	-	0%	-	n/a
Altri debiti finanziari	-	0%	-	0%	-	n/a
Crediti finanziari correnti	-1.268.263	96%	-82.000	-35%	-1.186.263	1447%
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	-440.296	33%	-18.182	-8%	-422.114	2322%
Indebitamento Finanziario Netto****	-1.708.125	129%	-99.978	-43%	-1.608.147	1609%
Capitale sociale	685.723	-52%	494.723	214%	191.000	39%
Altre riserve	2.018.090	-152%	99.093	43%	1.918.997	1937%
Utile (perdita) portata a nuovo	-262.650	20%	-	0%	-	n/a
Utile (perdita d'esercizio)	-2.056.480	155%	-262.650	-114%	-1.793.830	683%
Risultato d'esercizio	-	0%	-	0%	-	n/a
Patrimonio Netto (Mezzi propri)	384.683	-29%	331.166	143%	53.517	16%

ARRAS GROUP S.P.A.

Largo Domodossola n°07, 20145, Milano (MI)

Web www.arrasgroupspa.com | Tel. +39 079 58 28 81 | E-mail amministrazione@arrasgroupspa.com

P.IVA 11311540964



Totale Fonti	-1.323.442	100%	231.188	100%	-1.554.630	-672%
---------------------	-------------------	-------------	----------------	-------------	-------------------	--------------

5. Conto Economico Separato riclassificato al 31/12/2023 (vs Conto Economico al 31/12/2022)

Conto Economico (Dati in Euro)	31/12/2023	31/12/2022	Var.	Var. %
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	456.873	605.220	-148.347	-24,5%
Variazione delle rimanenze prod.in corso di lav., semilav. e finiti	589.562	101.911	487.651	478,5%
Altri ricavi e proventi	14.979	36.050	-21.071	-58,4%
Valore della Produzione	1.061.414	743.181	318.233	42,8%
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-468.084	-125.532	-342.552	272,9%
Costi per servizi	-1.750.126	-704.028	-1.046.098	148,6%
Costi per godimento di beni di terzi	-93.213	-32.058	-61.155	190,8%
Costi per il personale	-563.945	-60.798	-503.147	827,6%
Oneri diversi di gestione	-49.758	-60.023	10.265	-17,1%
EBITDA*	-1.863.712	-239.258	-1.624.454	679,0%
Ammortamenti e Svalutazioni	-189.549	-23.148	-166.401	718,9%
EBIT**	-2.053.261	-262.406	-1.790.855	682,5%
Risultato finanziario	-3.219	-244	-2.975	1219,3%
EBT	-2.056.480	-262.650	-1.793.830	683,0%
Imposte correnti	-	-	-	NA
Risultato d'esercizio	-2.056.480	-262.650	-1.793.830	683,0%

6. Indebitamento Finanziario Netto Separato al 31/12/2023 (vs Indebitamento Finanziario Netto al 31/12/2022)

Indebitamento Finanziario Netto (Dati in Euro)	31/12/2023	31/12/2022	Var. 23 vs 22	Var. % 23 vs 22
A. Disponibilità liquide	440.296	18.182	422.114	2322%
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-	na
C. Altre attività finanziarie correnti	1.268.263	82.000	1.186.263	na
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	1.708.559	100.182	1.608.377	1605%
E. Debito finanziario corrente	434	204	230	113%
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	0	0	0	na
G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	434	204	230	113%
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) -(D)	-1.708.125	-99.978	-1.608.147	1609%
I. Debito finanziario non corrente	-	-	-	na
J. Strumenti di debito	-	-	-	na
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-	na
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	0	0	0	na

ARRAS GROUP S.P.A.

Largo Domodossola n°07, 20145, Milano (MI)

Web www.arrasgroupspa.com | Tel. +39 079 58 28 81 | E-mail amministrazione@arrasgroupspa.com

P.IVA 11311540964



M. Totale indebitamento finanziario netto (H) + (L)	-1.708.125	-99.978	-1.608.147	1609%
--	-------------------	----------------	-------------------	--------------

ARRAS GROUP S.P.A.

Largo Domodossola n°07, 20145, Milano (MI)

Web www.arrasgroupspa.com | **Tel.** +39 079 58 28 81 | **E-mail** amministrazione@arrasgroupspa.com

P.IVA 11311540964