

MEVIM S.P.A.

Sede legale: VIA VICTOR HUGO 2 MILANO (MI)
Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI MILANO MONZA BRIANZA LODI
C.F. e numero iscrizione: 02989080169
Iscritta al R.E.A. n. MI 2612371
Capitale Sociale sottoscritto € 22.811.439,60 Interamente versato
Partita IVA: 02989080169

Relazione sulla gestione

Bilancio Consolidato al 30/06/2023

Signori Azionisti, nella nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 30/06/2023 nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio del semestre al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche. La presente relazione accompagna il bilancio consolidato al 30/06/2023 del gruppo che fa capo alla Mevim S.p.A. (nel seguito "Gruppo Mevim" o "Gruppo" per il Gruppo e "Mevim", "Capogruppo" o "Società" per la controllante) a completamento ed integrazione delle informazioni rese nella Nota Integrativa.

In seguito ai cambiamenti introdotti dal regolamento del mercato Euronext Growth Milan (già AIM Italia) in vigore dal 15 Settembre 2014, la Capogruppo è tenuta, a decorrere dall'esercizio 2014, a redigere il bilancio consolidato. Borsa italiana ha, infatti, previsto che gli emittenti Euronext Growth Milan aventi società controllate debbano pubblicare, sia in fase di ammissione che in via continuativa post ammissione, il bilancio consolidato senza potersi avvalere dei casi di esonero dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato di cui all'articolo 27 del D.lgs. 127/91.

Il bilancio consolidato comprende il bilancio della Mevim e delle società controllate. Riportiamo di seguito l'elenco delle imprese incluse nell'area di consolidamento:

- Invest Short Rent S.r.l. (già Angizia S.r.l.) è controllata dalla Capogruppo, che ne detiene il 100% del capitale sociale, ed è la società che si occupa della gestione delle attività immobiliari localizzate in Sicilia;
- MC Real Estate S.r.l. è controllata dalla Capogruppo, che ne detiene il 100% del capitale sociale a seguito del conferimento avvenuto nel corso del 2015. Alla data di apertura del bilancio, la società controllata M.C. Real Estate S.r.l. deteneva due unità immobiliari site in Roma, in via Sesto Rufo ed in via Giulia, oggetto di locazione, la cessione dell'immobile di via Giulia si è perfezionata all'inizio del 2023.
- Invest Dire S.r.l. è controllata dalla Capogruppo, che ne detiene il 100% del capitale sociale a seguito della costituzione, in data 15/07/2021 con atto a rogito del notaio dott. Ruben Israel, per l'avvio della nuova attività di intermediazione immobiliare.
- Invest Service S.r.l. è controllata dalla Capogruppo, che ne detiene il 100% del capitale sociale a seguito della costituzione, in data 12/12/2022 con atto a rogito del notaio dott. Ruben Israel ed iscritta al registro imprese in data 16/12/2022.

La Capogruppo al 31/12/2022 presentava le seguenti partecipazioni in imprese collegate:

- Domus Licinia S.c.a.r.l. è una collegata della Società, che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 50%, del capitale ed è la società consortile senza scopo di lucro creata per l'esecuzione dei lavori ed il conseguente ribaltamento dei costi relativi a parte dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Stagni di Ostia in Roma;
- Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l. è una collegata della Società, che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 50% del capitale, ed è la società consortile senza scopo di lucro creata per l'esecuzione dei lavori ed il conseguente ribaltamento dei costi relativi a parte dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Pietralata in Roma.

Per quanto riguarda tali, si precisa che sono cessate e pertanto sono state cancellate dal Registro delle Imprese nel corso dei primi mesi 2023. L'attivo distribuito dalle procedure di liquidazione è risultato pari a zero in entrambi i casi e pertanto nel periodo in esame non sono state registrate plusvalenze attive, né tantomeno, minusvalenze passive in quanto le partecipazioni erano già state oggetto di integrale svalutazione nell'esercizio 2022 a seguito della loro messa in liquidazione. Di conseguenza dette partecipazioni sono state eliminate dall'attivo congiuntamente ai relativi fondi di svalutazione.

Informativa sulla società

Analisi sull'andamento dei mercati in cui opera il Gruppo¹

Nel 2022 l'economia del Paese, fotografata dall'ISTAT a marzo del 2023, mostra un aumento, rispetto all'anno precedente, del PIL del 3,7% in volume e della domanda interna (+9,4% in volume gli investimenti fissi lordi e +3,5% i consumi finali nazionali). Le unità di lavoro e le retribuzioni lorde per unità di lavoro sono aumentate del 3,5% e del 3,7% rispettivamente, con un aumento generalizzato a quasi tutti i macrosettori, dove spicca il settore delle costruzioni, +7,6% e +5,2% rispettivamente. È una crescita decisa, ma che nel corso dell'anno si è indebolita, in particolare nell'ultimo trimestre del 2022, nel quale la spesa delle famiglie ha rallentato in un contesto di elevata inflazione ed è proseguito l'aumento dei tassi d'interesse. Analogo quadro tendenziale si ritrova nella dinamica degli scambi nel settore residenziale. Infatti, dopo il forte rimbalzo del 2021 rispetto al 2020 (+34%), il 2022 si chiude ancora con una crescita delle abitazioni compravendute, segnando un +4,7% e raggiungendo un volume degli scambi che non si realizzava da più di quindici anni. Nel 2022 il mercato residenziale supera le 780 mila abitazioni compravendute (in termini di NTN²), oltre 30 mila unità in più del 2021. Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2022 rispetto al 2021 (Tabella 1) è evidente che la crescita risulta a tassi elevati nei primi due trimestri dell'anno, per poi indebolirsi, in tutti gli ambiti territoriali analizzati, nel terzo trimestre e spingersi in campo negativo nell'ultimo trimestre dell'anno, con i comuni capoluogo più resistenti alle dinamiche di flessione.

Tabella 1: NTN abitazioni variazioni tendenziali trimestrali 2022 su 2021

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % NTN I 22 / I 21	Var % NTN II 22 / II 21	Var % NTN III 22 / III 21	Var % NTN IV 22 / IV 21	Var % NTN 2022/2021
Nord Ovest	13,0%	5,0%	1,1%	-1,8%	3,9%
Nord Est	6,4%	6,0%	0,3%	-5,1%	1,6%
Centro	13,2%	11,3%	0,6%	-3,8%	5,0%
Sud	13,7%	15,1%	2,0%	-0,2%	7,4%
Isole	13,6%	10,6%	8,2%	5,1%	9,1%
Capoluoghi	11,0%	10,5%	2,1%	-0,9%	5,5%
Non Capoluoghi	12,4%	7,7%	1,4%	-2,6%	4,3%
Italia	11,9%	8,6%	1,6%	-2,1%	4,7%

Sul lato dei prezzi le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite (Figura 1). Differentemente dalla media dei paesi europei, i prezzi medi delle abitazioni sono rimasti sostanzialmente

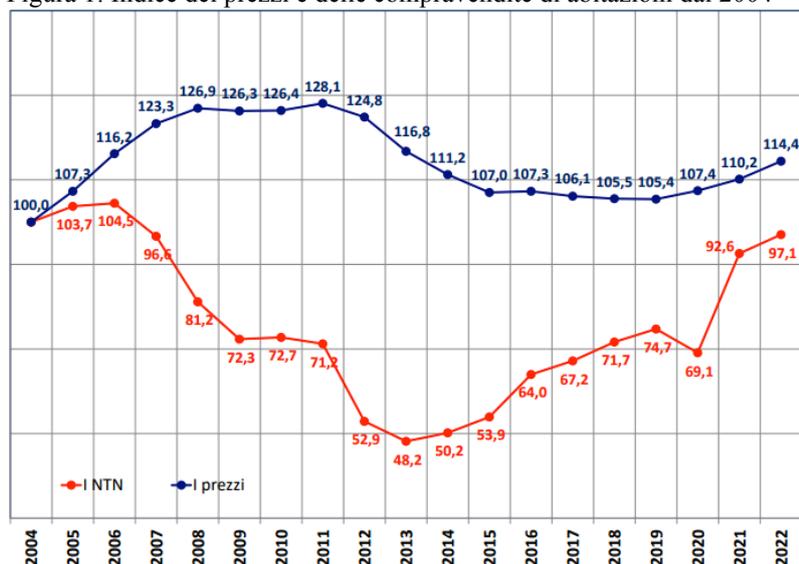
¹ Rapporto Immobiliare 2023 – Il settore residenziale. Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia Entrate. Tale fonte è la medesima per le tabelle e i grafici riportati nel presente paragrafo

² Numero di Transazioni Normalizzate: è la somma delle unità immobiliari compravendute "normalizzate" rispetto alla quota trasferita; ciò significa che se un'unità immobiliare è compravenduta in quota, per esempio il 50% della proprietà, essa non è contata come un'unità compravenduta, bensì come 0,5 NTN.

stabili tra il 2008 e il 2011, quando i volumi degli scambi erano in netta discesa. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012, l'anno nel quale si è registrata la contrazione più forte degli scambi, ed è proseguita fino al 2019, nonostante che la risalita dei volumi di compravendita sia iniziata dal 2014. Nel 2020, mentre il mercato immobiliare subiva gli effetti dello shock economico per la crisi sanitaria pandemica, i prezzi delle abitazioni, che avevano mostrato alla fine del 2019 qualche segnale di ripresa, iniziano a crescere rafforzandosi nel 2021 e nel 2022 parallelamente al recupero degli scambi. Anche per i prezzi delle abitazioni, l'indebolimento della crescita caratterizza gli ultimi 2 trimestri del 2022.

Nel 2022 risulta pari a 784.486 il totale del numero di abitazioni (in termini di NTN) compravendute in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare, con un incremento del 4,7% sul 2021. Continua quindi il trend positivo registrato a partire dal 2014, interrotto solo dal forte calo del 2020 (-7,7%) indotto dalla crisi pandemica. Il tasso annuo di variazione è in linea con quello medio registrato negli anni precedenti la pandemia, confermando un ritrovato quadro positivo del mercato delle abitazioni. Rispetto al 2021 l'aumento dei volumi di compravendita è più accentuato nelle aree del Sud, in rialzo del 7% e nelle Isole dove l'incremento si attesta intorno al 9% (Tabella 2). Nei comuni capoluogo, nel complesso, la crescita sul 2021 è più sostenuta, +5,5%, rispetto ai comuni non capoluogo dove il rialzo è del 4,3%. L'andamento delle compravendite influenza i valori dell'IMI (intensità del mercato immobiliare), che rappresenta la quota dello stock compravenduto. In media nazionale tale indicatore, che nel 2021 era pari a 2,17%, risulta nel 2022 pari a 2,27% (ossia 2,27 abitazioni compravendute ogni 100 censite in catasto). Si conferma quindi, nel 2022, una maggiore intensità del mercato delle residenze, che guadagna 10 punti base rispetto al 2021. L'IMI si rafforza in particolare nelle aree settentrionali del Paese, con valori che superano il 2,6%.

Figura 1: Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004



La crescita è più accentuata nei capoluoghi che, oltre al complesso nazionale, mantengono una dinamicità di mercato più elevata anche nel dettaglio delle aree territoriali. Nella Figura 3 è riportato l'andamento dei volumi di scambio residenziali a partire dal 2004. In essa sono rappresentati i grafici della serie storica del numero indice del NTN, per l'Italia e le singole aree geografiche, per i capoluoghi e per i comuni non capoluogo. Può essere utile ripercorrere gli aspetti salienti. Il ciclo espansivo si arresta, per tutte le aree, nel 2006 (ultimo anno di incremento), anche se il mercato dei capoluoghi nello stesso anno già subiva una prima flessione. Dopo quell'anno inizia una discesa che, a parte un biennio di relativa stabilità (2010-2011), fa sprofondare il numero indice a 48,2 nel 2013: un ridimensionamento di quasi il 52% rispetto ai livelli del 2004 e di oltre il 56% rispetto al picco del 2006. In questa fase di crisi, fino al biennio 2010-2011, i comuni non capoluogo mostrano una dinamica negativa relativamente meno accentuata rispetto ai comuni capoluogo. A partire dal 2014, con la sola eccezione dei comuni non capoluogo delle Isole, si assiste ad una ripresa del mercato residenziale, che al 2019 recupera, in termini di numero indice, 26,6 punti a livello nazionale; la ripresa risulta più accentuata nei comuni capoluoghi, in cui si registra un incremento dell'indice NTN di oltre 29 punti, rispetto ai 25 punti dei comuni non capoluogo. Successivamente, nel 2020, si nota la brusca flessione che riporta l'indice quasi ai livelli antecedenti il 2018 e nel 2021, si rileva l'evidente ripresa e il ritorno dell'indice (92,6) prossimo ai livelli del 2008.

Nel 2022 la ripresa continua e l'indice è pari a 97,1 superando il valore dello stesso nel 2007. L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI (Figura 4), segue essenzialmente le compravendite, evidenziando un buon aumento in tutti gli ambiti territoriali nel 2022; anche in questo caso l'analisi delle serie storiche mette in risalto la progressiva risalita dal 2014 fino al 2019, trascinata dalle compravendite nei comuni capoluogo, dove però il mercato ha mostrato i cali più forti nel 2020. Poi, la ripresa dal 2021 in cui l'IMI si avvicina ai livelli del 2008 e continua nel 2022 crescendo ulteriormente tendendo a raggiungere i livelli del 2007. La consueta analisi delle compravendite, mostrata in Tabella 3, nelle cinque classi di comuni (Small, Medium, Large, Extra Large, Double Extra Large) che rappresentano le "taglie" dimensionali del mercato, individuate in base alla propria quota di fatturato rispetto al totale nazionale, evidenzia che nel 2022 nei mercati di taglia XL il tasso annuo di crescita delle compravendite di abitazioni è il più alto tra i vari raggruppamenti e raggiunge, rispetto al 2021 il 6,4%, dato ben più alto del livello nazionale. Nella classe XXL, le città di Milano e Roma sono in linea con il dato osservato per il mercato nazionale con l'aumento dei volumi di compravendita di abitazioni del 4,3%. Nella classe di taglia S, dove sono posizionati quasi il 90% dei comuni (6.750 dei 7.56 analizzati) con il 35,6% del mercato nazionale, l'aumento è deciso ed è pari a 5,2% rispetto al 2021. Il livello dell'IMI, come prevedibile, anche nel 2022, tende ad essere più elevato con il progredire delle taglie dalla S (1,82%, da 1,73% del 2021) alla XXL (3,02%, da 2,91% nel 2021); nel 2022 il maggiore incremento si riscontra nelle classi di taglia XXL (+0,11 punti), e di taglia XL (+0,16 punti), mentre il rialzo si mantiene al di sotto i 0,1 punti percentuali per i comuni delle classi di taglia M, L e S. L'andamento dal 2004 degli indici del NTN per taglie di mercato (Figura 5) evidenzia come la crisi delle compravendite di abitazioni sia stata anticipata nel 2006 nei comuni di taglia più grande, in particolare Roma e Milano, seguita nel 2007 da tutti gli altri mercati. Nel 2010 sono ancora Roma e Milano a spingere il mercato, questa volta verso il rialzo, ma nel 2012 il crollo è generale. Dal 2014 la ripresa è visibile in tutti i mercati che, nel grafico degli indici, si dispongono in ordine crescente di taglia, e nel 2019 il solo mercato meno dinamico (S) non è ancora arrivato a recuperare le perdite subite nel tracollo del 2012. Nel 2020 il crollo evidente, che riporta il dato ai livelli precedenti al 2018 per le taglie dalla M alla XXL, mentre per la taglia S la perdita è più lieve. Nel 2021 ritroviamo quasi in tutte le taglie livelli prossimi al 2008, in maniera più evidente in corrispondenza delle taglie M e XXL. Nel 2022 l'indice NTN cresce ulteriormente in tutte le taglie di mercato, in particolare raggiunge e supera i livelli dello stesso risalenti al 2007 ciò vale per il totale Italia e tutte le taglie di mercato più grandi, L, XL ed XXL; invece i mercati delle taglie S ed L tendono a raggiungere quasi i livelli dell'indice del 2007. L'andamento dal 2004 dell'IMI, per taglie di mercato (Figura 6), mostra una dinamica caratterizzata da due estremi: da un lato Roma e Milano, che spiccano sul mercato nazionale, dall'altro i circa 6.750 comuni della taglia S, con un IMI sempre ben distante della media nazionale. Nel mezzo si distinguono due diversi periodi: il primo, compreso tra il 2004 e il 2009, nel quale si osserva che la dinamica nei 13 comuni in taglia XL, nonostante il loro peso sul mercato nazionale, presenta un valore sempre al di sotto dei comuni nelle taglie più piccole, M e L; il secondo, a partire dall'anno della seconda crisi (2012) e, con ancora maggiore evidenza, dal 2014, quando, nella ripartenza del mercato, i comuni in taglia XL recuperano posizioni, mantenendosi stabilmente al di sopra delle taglie minori; fino al 2019, in cui la tendenza al rialzo è confermata, ma il gap tra la media della taglia XXL e S aumenta ulteriormente. Nella rilevazione del 2020, la miglior tenuta dei comuni in taglia S, rispetto ai forti decrementi di Roma e Milano e dei comuni in taglia XL, riduce le distanze. Il 2021 conferma l'aumento del gap tra la taglia XXL e tutte le altre taglie di mercato, e un sostanziale azzeramento del gap tra le taglie XL e L. L'andamento degli indici dell'IMI nel 2022 è in crescita in maniera analoga e proporzionale per tutte le taglie di mercato, emerge un distanziamento tra il valore dell'indice della taglia L e XL che nella precedente rilevazione erano molto simili. La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2022, riportata in Figura 7, mostra come l'aumento dei volumi abbia riguardato tutto il territorio nazionale. Infatti, sono 4.842 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni, tra cui solo 62 comuni con nessuna compravendita nel 2022 (erano 88 nel 2021, 157 nel 2020). Risultano 215, sostanzialmente uguali rispetto ai 214 del 2021 e ai 140 del 2020, i comuni nei quali si sono superate le 500 abitazioni compravendute. Infine, la Figura 8 riporta la mappa della distribuzione dell'IMI nel 2022 dalla quale si evince che sono 788 i comuni con un IMI superiore al 3%, numero analogo ai 785 del 2021. I comuni con IMI tra il 2% e il 3% sono 2.262, concentrati soprattutto nelle regioni del Nord (erano 2.170 nel 2021), i restanti, oltre 4.400 sono i comuni con IMI inferiore al 2%, in gran parte nel Centro e nel Sud dell'Italia.

Tabella 2: NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN 2022	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2022/21	IMI 2022	IMI diff. 2022-21
Nord Ovest	266.578	34,0%	3,9%	2,73%	0,10
Nord Est	153.292	19,5%	1,6%	2,68%	0,03
Centro	162.209	20,7%	5,0%	2,41%	0,11
Sud	132.881	16,9%	7,4%	1,64%	0,11
Isole	69.525	8,9%	9,1%	1,64%	0,13
ITALIA	784.486	100,0%	4,7%	2,27%	0,09
Capoluoghi	NTN 2022	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2022/21	IMI 2022	IMI diff. 2022-21
Nord Ovest	77.618	31,4%	5,5%	3,10%	0,15
Nord Est	45.053	18,2%	3,5%	2,91%	0,09
Centro	70.117	28,4%	4,8%	2,70%	0,11
Sud	32.271	13,1%	7,9%	2,08%	0,15
Isole	22.202	9,0%	8,9%	2,09%	0,18
ITALIA	247.262	100,0%	5,5%	2,67%	0,13
Non Capoluoghi	NTN 2022	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2022/21	IMI 2022	IMI diff. 2022-21
Nord Ovest	188.961	35,2%	3,3%	2,60%	0,08
Nord Est	108.239	20,1%	0,9%	2,60%	0,01
Centro	92.091	17,1%	5,2%	2,23%	0,10
Sud	100.610	18,7%	7,2%	1,54%	0,10
Isole	47.323	8,8%	9,2%	1,49%	0,12
ITALIA	537.224	100,0%	4,3%	2,12%	0,08

Figura 2: Distribuzione NTN 2022 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

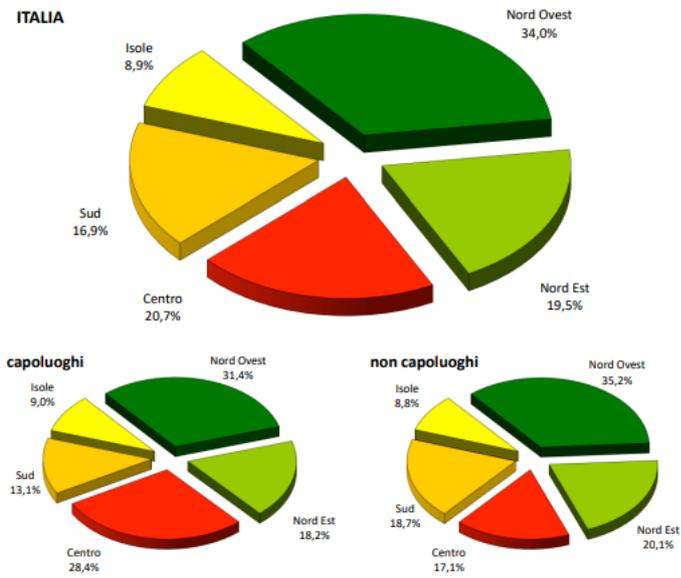


Figura 3: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

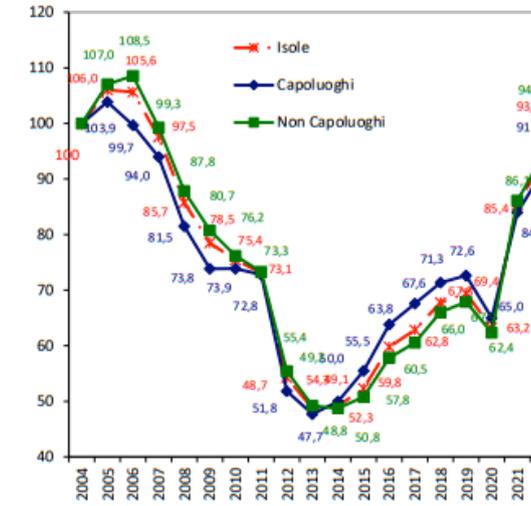
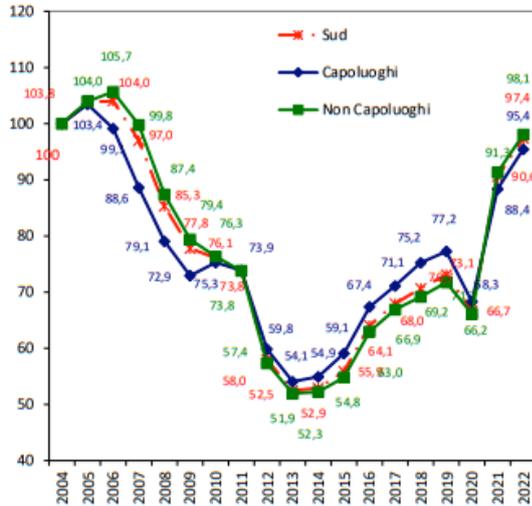
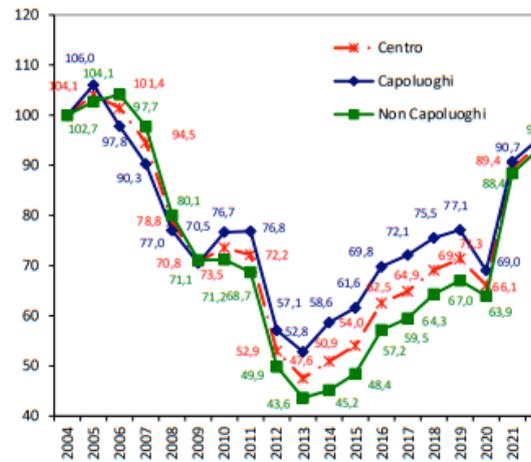
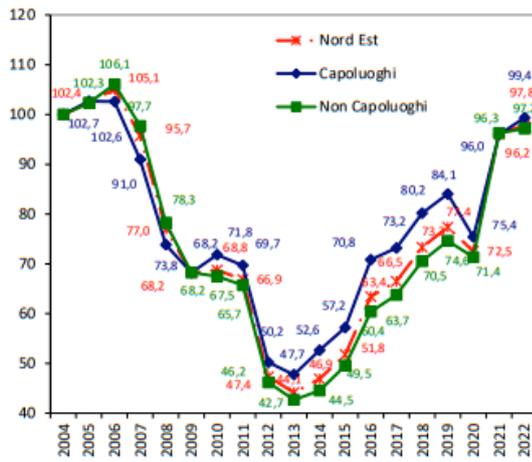
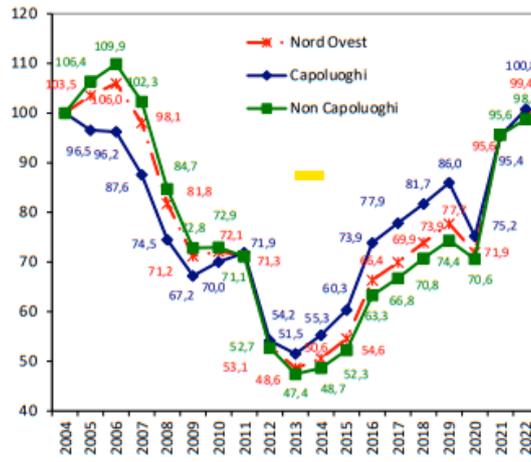
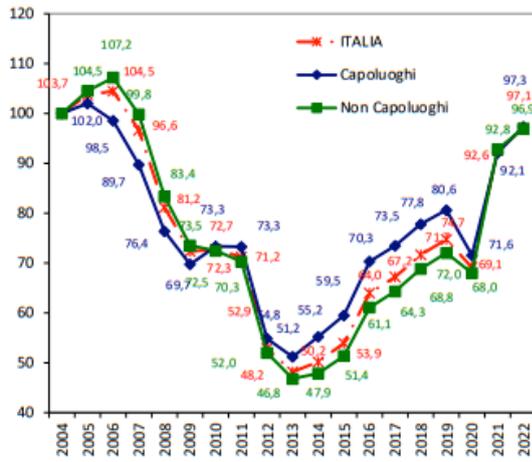


Figura 4: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

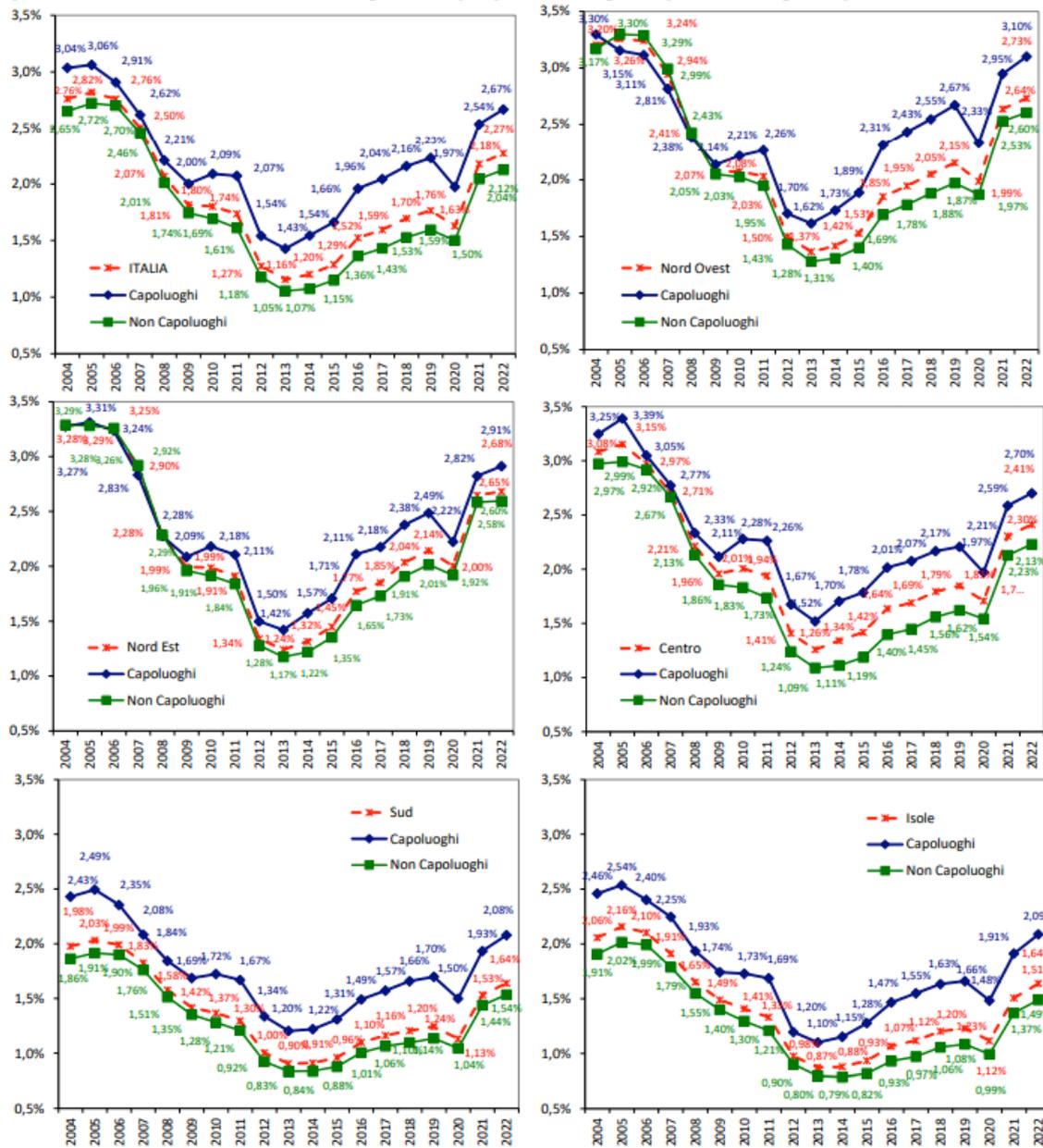


Tabella 3: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	NTN 2022	Quota NTN 2022 per taglie	Var.% NTN 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022 - 21
S	6.750	278.909	35,6%	5,2%	1,82%	0,08
M	541	143.870	18,3%	3,9%	2,45%	0,09
L	257	212.902	27,1%	4,0%	2,63%	0,09
XL	13	80.145	10,2%	6,4%	2,68%	0,16
XXL	2	68.660	8,8%	4,3%	3,02%	0,11
Totale	7.563	784.486	100,0%	4,7%	2,27%	0,09

Figura 5: Indice NTN per taglia di mercato dei comuni

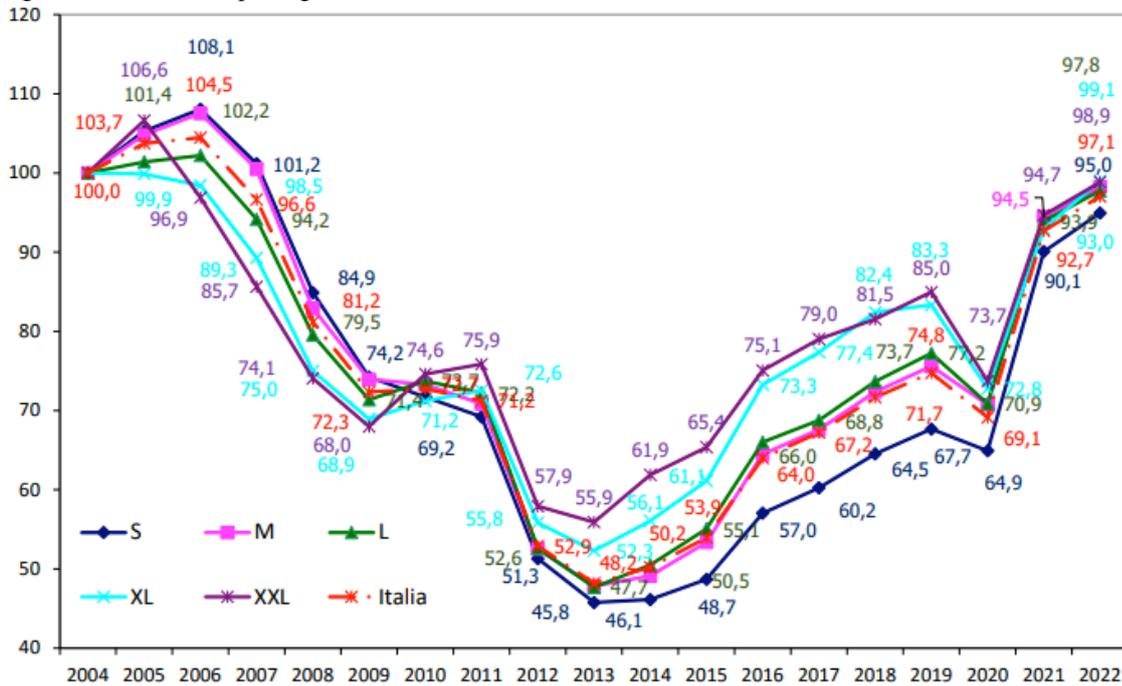
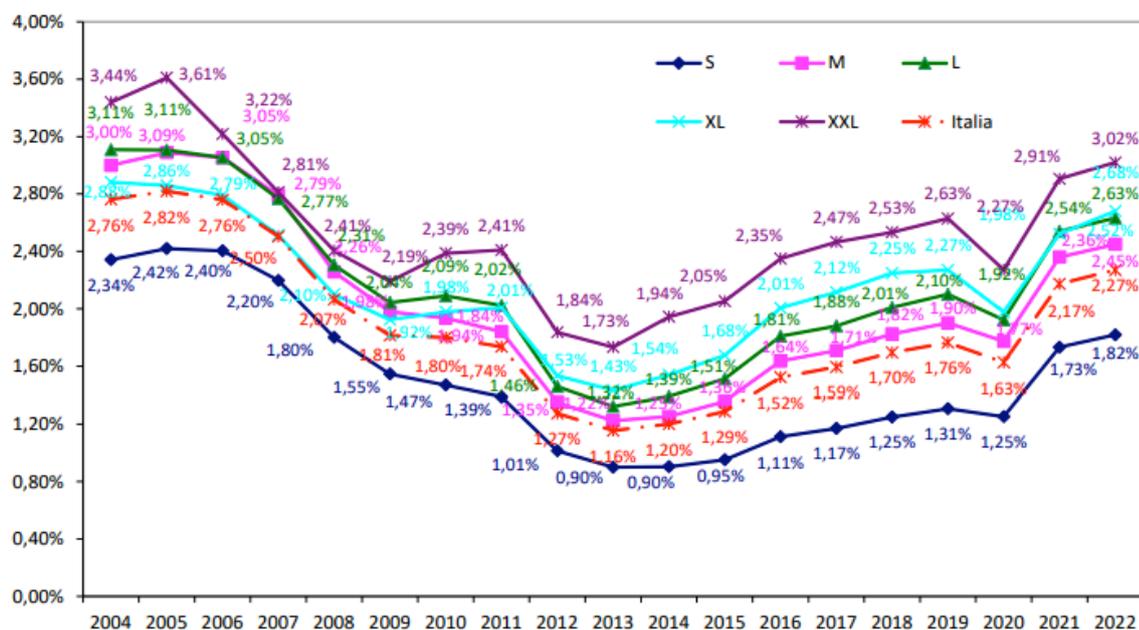


Figura 6: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni



Informativa sulla società

Fatti di particolare rilievo

In data 30 gennaio 2023 si è conclusa la sottoscrizione dell'aumento di capitale, a pagamento e scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quinto, come deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 28 dicembre 2022 in esecuzione parziale della delega (la "Delega") ad esso conferita dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 30 giugno 2021 (l' "AuCap Delegato"), è stato liberato mediante sottoscrizione di complessive n. 45.160.503 azioni ordinarie Invest di nuova emissione aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, al prezzo per azione di euro 0,0246 (di cui Euro 0,02 ad incremento del capitale sociale ed Euro 0,0046 a titolo di sovrapprezzo) in conformità e secondo le proporzioni indicate dalla suddetta delibera, e versamento del relativo ammontare, per l'importo complessivo di Euro 1.110.948,42 (un milione centodiecimila novecentoquarantotto virgola quarantadue), comprensivo di sovrapprezzo, da parte di Maghen Capital S.p.A., Berenice Capital S.r.l., Two Elle Group Ltd, Grandi Stabili S.r.l., San Marco RE S.r.l., Dana Holding S.r.l., Mega Moda S.p.A., Gruppo Naman S.r.l. e All in Re S.r.l. (di seguito, congiuntamente gli "Investitori") Il prezzo di sottoscrizione per ciascuna azione riservata agli Investitori pari ad euro 0,0246 (di cui Euro 0,02 ad incremento del capitale sociale ed Euro 0,0046 a titolo di sovrapprezzo) è stato ritenuto congruo dal Consiglio di Amministrazione sulla base dei criteri meglio dettagliati nella relazione redatta ai sensi dell'articolo 2441, comma sesto del Codice Civile e resa disponibile nelle modalità e termini di legge— ed in conformità alle disposizioni di legge applicabili, nonché ai criteri indicati nella Delega. Il Collegio Sindacale ha espresso parere favorevole sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni ordinarie, emettendo apposita relazione redatta ai sensi dell'articolo 2441, comma 6 Codice Civile, resa disponibile nelle modalità e termini di legge. Alla data del presente comunicato gli Investitori detengono, ciascuno, una partecipazione del capitale sociale così costituita: www.invest.it 8,51% costituita da n. 8.950.730 azioni ordinarie Invest Maghen Capital S.p.A.; 8,51% costituita da n. 8.950.730 azioni ordinarie Invest Berenice Capital S.r.l.; 8,51% costituita da n. 8.950.730 azioni ordinarie Invest Two Elle Group; 1,52% costituita da n. 4.068.514 azioni ordinarie Invest Grandi Stabili S.r.l.; 1,52% costituita da n. 4.068.514 azioni ordinarie Invest San Marco RE S.r.l.; 1,52% costituita da n. 4.068.514 azioni ordinarie Invest Dana Holding S.r.l.; 0,76 costituita

da n. 2.034.257 azioni ordinarie Invest Mega Moda S.p.A., 0,76 costituita da n. 2.034.257 azioni ordinarie Invest Gruppo Naman S.r.l.; 0,76% costituita da n. 2.034.257 azioni ordinarie Invest All in Re S.r.l.

In ragione di quanto sopra il capitale sociale di Mevim già Invest, come sottoscritto e versato alla data odierna, ammonta ad euro 18.772.646,5, suddiviso in n. 267.907.720 azioni ordinarie. In conformità a quanto previsto dall'articolo 2444, Codice Civile, l'attestazione dell'avvenuta sottoscrizione dell'AuCap Delegato per l'importo nominale complessivo di Euro 903.210,06 con l'indicazione del nuovo capitale sociale, è stato depositato presso il Registro delle Imprese competente nei termini di legge e di tale avvenuto deposito sarà data notizia mediante diffusione e pubblicazione di apposito comunicato stampa, secondo le modalità e i termini previsti dalla legge. Nell'ambito del progetto di sviluppo che la Società sta portando avanti, il Consiglio di Amministrazione potrebbe nel futuro più prossimo portare avanti ulteriori interlocuzioni con gli Investitori o eventuali altri terzi interessati ad investire nel capitale sociale, purché nel rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti dalla Delega e dalle disposizioni di legge applicabili.

In data 24 marzo 2023 ha completato la conversione della Tranche 15 del prestito obbligazionario mediante il trasferimento in favore dell'Investitore delle restanti n. 14.500.000 azioni ordinarie portando il Capitale azionario a n. 282.407.720 azioni ordinarie

In data 26 maggio 2023, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo piano industriale redatto per il triennio 2023-2025, basato sul nuovo modello di business di servizi integrati nel settore Real estate, il quale prevede, altresì, una crescita per linee esterne, ed ipotizza, a partire dal secondo semestre 2023, l'integrazione di due primarie realtà, l'una operante nel settore dell'intermediazione immobiliare e l'altra operante nel settore della consulenza e Advisory, da acquisire integralmente mediante conferimento di partecipazioni sociali, la quale, laddove perfezionata, permetterà all'Emittente, da un lato di rafforzare l'offerta di servizi immobiliari integrati mediante il rafforzamento dell'attuale linea di business dell'intermediazione immobiliare e, dall'altro, di ampliare l'attuale business mediante l'inclusione di nuovi servizi quali le attività di consulenza e Advisory nel settore Real estate, il tutto inglobando il know-how apportato dalle nuove realtà acquisite. A tale specifico riguardo si evidenzia che il Consiglio di Amministrazione ha deliberato altresì in pari data (26 maggio 2023): (i) l'approvazione della firma di due accordi vincolanti aventi ad oggetto i termini essenziali per l'acquisizione del 100% del capitale sociale di Dismissioni Immobiliari S.r.l. da un lato e per l'acquisizione del 100% del capitale sociale di Lira Advisory S.r.l. ("NewCo") dall'altro; e (ii) di sottoporre all'esame ed approvazione da parte dell'Assemblea degli Azionisti da convocarsi in seduta straordinaria, previa modifica del calendario degli eventi societari al fine di prevedere la seduta straordinaria in pari data di quella prevista in seduta ordinaria per il giorno 27 giugno 2023 in prima convocazione, un aumento del capitale sociale a pagamento, mediante emissione di nuove azioni ordinarie Mevim già Invest con le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, prive dell'indicazione del valore nominale, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quarto, primo periodo Codice Civile, da liberarsi in natura mediante conferimento di partecipazioni sociali, per i cui dettagli, in particolare relativi alla descrizione di maggiori dettagli relativi alle due acquisizioni, un a descrizione del business delle due realtà target, nonché i relativi rispettivi dati finanziari ed economici, il controvalore complessivo convenzionale di ciascun conferimento, le modalità di esecuzione degli stessi, ivi inclusa l'individuazione del prezzo di sottoscrizione per azione concordato, nonché i criteri per la determinazione dello stesso, si rimanda alla relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione predisposta per l'Assemblea, redatta anche ai sensi dell'art. 2441, co. 5 e 6 del Codice Civile, nonché ai relativi pareri rilasciato dagli organi competenti, nonché i comunicati stampa price sensitive pubblicati dalla società in data 29 maggio 2023 con le modalità di legge e disponibili sul sito internet della Società www.invest.it, rispettivamente nelle apposite Sezioni: "Governance/Assemblee 2023" e "Investor Relations/Informazioni per gli azionisti/Comunicati Stampa". Si precisa altresì che laddove perfezionata, l'operazione avente ad oggetto l'Acquisizione del 100% del capitale sociale di Dismissioni Immobiliare S.r.l., integra, altresì, per l'Emittente un'operazione rilevante un'operazione significativa di cui all'art. 12 del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan e si configura quale operazione con parte correlata di maggiore rilevanza, ai sensi della Procedura per le operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società in conformità al Regolamento per le Operazioni con Parti Correlate adottato da CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche. Pertanto, si precisa che il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data 26 maggio 2023, ha deliberato in merito alle operazioni di quo previo parere positivo non vincolante rilasciato a tal uopo dall'Amministratore indipendente reso pubblico con le modalità di legge e disponibile sul sito internet della Società www.invest.it, nell'apposita Sezione: "Governance/Assemblee 2023".

Si precisa, inoltre, che il piano contiene dati previsionali, redatti sulla base di assunzioni realistiche e prudenziali, che consentono di prevedere il raggiungimento da parte del Gruppo di un sostanziale break even nel 2023 e la registrazione di utili sempre più significativi negli esercizi 2024 e 2025. In particolare, le assunzioni alla base del Piano Industriale, si fondano su assunzioni caratterizzate principalmente dai seguenti elementi:

- il piano prevede il proseguimento dell'attività di compravendita immobiliare affiancata allo sviluppo dell'attività di Advisor operativo, finanziario e tecnico in relazione ad operazioni immobiliari;
- in relazione all'attività di compravendita immobiliare il piano prevede la vendita degli asset attualmente di proprietà della controllante e il perfezionamento nell'arco di piano di alcune operazioni di trading immobiliare di importo contenuto e sostenibile già allo studio del management;
- i ricavi afferenti l'attività di asset management sono stati sviluppati nel piano sulla base di assunzioni e di pricing altamente competitive;
- Il piano in riferimento all'attività di Short Rent prevede un importante incremento delle strutture in gestione con oltre 20 nuove strutture nel 2023 e almeno 30 nuove strutture negli anni successivi, incrementi importanti ma che la società ritiene di poter gestire ed un incremento della percentuale di occupancy rispetto all'ultimo esercizio, che è stato di fatto il primo esercizio a regime della società. Gli incrementi previsti sono tuttavia stati considerati sempre in ottica prudentiale e sostenibile da parte della Società con un contenuto incremento di organico, eventuali ulteriori sviluppi potranno consentire al gruppo di avere un effetto positivo sia in termini di revenues che di risultati al momento non previsti a piano;
- con riguardo alla prospettata integrazione mediante conferimento di partecipazioni costituenti, l'uno l'intero capitale sociale di Dismissioni Immobiliari S.r.l. l'altro l'intero capitale sociale di Lira Advisory (NewCo), inserite nel piano a partire dal secondo semestre 2023, sono stati stimati i valori, rispettivamente negoziati tra le parti di € 3.500k e di € 750k, pari al valore convenzionale pattuito tra le parti dei relativi conferimenti, non inferiore rispetto al valore economico delle due società target, ed inseriti all'interno di ciascun accordo vincolante, entrambi sospensivamente condizionati, tra le altre, all'approvazione da parte dell'assemblea degli azionisti di aumento di capitale sociale ai sensi dell'art. 2441, comma quarto, primo periodo, Codice Civile; a tal specifico riguardo, pertanto, si precisa che il piano non prevede uso di risorse finanziarie.

Si precisa che il Piano non include in via prudentiale ulteriori operazioni straordinarie, oggi allo studio da parte del management della Società.

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

Trading Immobiliare: servizi di Advisory e intermediazione per la compravendita e la locazione di singoli immobili e interi portafogli sia commerciali che residenziali;

Asset Management: Gestione di investimenti immobiliari, massimizzando il valore per la proprietà, e partner strategico nelle decisioni di investimento immobiliare;

Short Rent: gestione di affitti a breve termine localizzati prevalentemente sul territorio del comune di Milano ma che si intende incrementare e sviluppare a tendere su tutto il territorio nazionale;

Agency: servizi di agenzia con i quali la società gestisce l'intero ciclo di vita del processo di vendita immobiliare dalla fase di ottenimento di mandati, alla vendita sul mercato degli asset;

Advisory: definizione della migliore strategia di investimento, supporto in fase di sottoscrizione di contratti, predisposizione di business plan, consulenza in tutte le fasi delle transazioni immobiliari.

In data 16 maggio 2023 si è conclusa la vendita degli Immobili Via Giulia n. 177 a seguito dell'avveramento della seconda -ed ultima- Condizione Sospensiva B) (infra definita) dell'accordo sottoscritto in data 30 dicembre 2022 (l'"Accordo") dalla partecipata al 100% MC Real Estate S.r.l. (di seguito, la "Controllata" o "MC") con APTUS SOCIETA' SEMPLICE (l'"Acquirente" o "APTUS"), avente ad oggetto la cessione da parte della Controllata in favore dell'Acquirente degli immobili di proprietà costituenti tre appartamenti siti in Roma, Via Giulia n. 177 (gli "Immobili di Via Giulia"), gravati da un'ipoteca di Euro 7.000.000,00 (settemilioni/00) iscritta a garanzia di un mutuo di Euro 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila/00) (il "Mutuo"), concesso in data 17 gennaio 2008 dalla Banca Popolare di Novara S.p.A. (poi divenuta Banco BPM S.p.A., di seguito la "Banca") in favore della Società FI.Mar S.p.A. ("FIMAR"), proprietaria originaria dei suddetti immobili. In particolare, si ricorda che in data 6 ottobre 2022 APTUS ha acquistato dalla Banca il credito ipotecario di Euro 2.030.577,71, quale somma residua del suindicato Mutuo, divenendo, pertanto, l'unico creditore in relazione ad esso nei confronti di FIMAR e che l'efficacia dell'Accordo era sospensivamente condizionato (a) all'emissione da parte del Giudice competente del provvedimento di estinzione della procedura esecutiva avente ad oggetto gli Immobili di Via Giulia; (b) in conformità all'art. 61, comma 4, del d.lgs. n. 42/2004, il mancato esercizio o la rinuncia al diritto di prelazione sui predetti Immobili di Via Giulia da parte del "Ministero per i Beni e le Attività Culturali o degli Enti Pubblici Territoriali" (di seguito singolarmente, ciascuna, rispettivamente, la "Condizione Sospensiva A)" e la "Condizione Sospensiva B)" e, congiuntamente, le "Condizioni Sospensive") Ed invero, si ricorda che, come comunicato in data 22 marzo 2023, il Giudice competente in data 10 febbraio, su richiesta delle parti, ha emesso il provvedimento di

estinzione della procedura esecutiva, ritenendosi, pertanto, avverata la Condizione Sospensiva A) e tale circostanza è stata comunicata ai sensi dell'art. 59 del citato d.lgs. n. 42/2004 al Ministero per i Beni e le Attività Culturali o degli Enti Pubblici Territoriali, il quale avrebbe potuto esercitare e/o rinunciare al diritto di prelazione entro 60 giorni decorrenti da tale ultima data.

Pertanto, decorso il suddetto termine, MC e APTUS hanno sottoscritto in data odierna, 16 maggio 2023, l'atto ricognitivo di avveramento della Condizione Sospensiva B), che ha determinato l'efficacia definitiva dell'Accordo, per effetto del quale, pertanto, i diritti di piena ed esclusiva proprietà sugli Immobili di Via Giulia, sgravati dall'ipoteca, sono stati ceduti in favore dell'Acquirente al prezzo complessivo pattuito di Euro 2.160.000,00 (duemilionicentosessantamila/00) (il "Prezzo di Acquisto"). Quanto al Prezzo di Acquisto, in esecuzione di quanto previsto nell'Accordo, APTUS ha confermato come ceduto e trasferito in favore di MC il credito da essa vantato nei confronti di FIMAR e comprato dalla Banca ammontante a Euro 2.030.577,71 (duemilionitrentamilacinquecentosettantasette/71), e ha versato a mezzo bonifico bancario, disposto in data odierna sul conto intestato a MC, la somma di Euro 129.422,29 (centoventinovemilaquattrocentoventidue/29) dovuta a saldo.

In data 14/06/2023 si è completata la conversione della Tranche 14 (ultima) mediante il trasferimento in favore dell'Investitore delle restanti e ultime n. 23.000.000 azioni ordinarie Invest per conversione delle relative n. 30 obbligazioni. Pertanto, il nuovo Capitale Sociale è costituito da n. 305.407.720 azioni ordinarie e tale variazione è stata depositata presso il competente Registro delle Imprese. L'Investitore, in virtù dell'Accordo di Risoluzione sottoscritto, ha assunto altresì un impegno di lock-up con riguardo a n. 19.580.000 azioni ordinarie Invest, per la durata di un anno decorrente dalla data di sottoscrizione del predetto Accordo, e dunque fino alla data del 31 ottobre 2023.

Con riguardo ai warrant –che si ricorda in virtù dell'accordo di investimento sono stati assegnati automaticamente all'Investitore con le conversione delle quindici tranche convertite sino alla chiusura del POC– si precisa che, sempre in virtù del predetto Accordo di Risoluzione, l'Investitore, salvo i n. 6.750.000 warrant ad esso automaticamente assegnati con la conversione delle tranche 14 e 15, ha irrevocabilmente rinunciato a qualsiasi diritto in merito all'esercizio dei restanti warrant assegnati all'Investitore automaticamente con la conversione delle restanti tredici tranche completate. Pertanto, i complessivi n. 10.345.062 warrant devono intendersi annullati, restando inteso, pertanto, che nessuna altra richiesta con riferimento a questi ultimi, potrà essere avanzata nei confronti dell'Emittente, né da parte dell'Investitore né da parte di terzi investitori appartenenti allo stesso network.

In data 28 giugno 2023, l'Assemblea degli Azionisti ha deliberato in seduta straordinaria di aumentare il capitale sociale a pagamento, per il controvalore complessivo di euro 4.250.000,00, di cui euro 3.663.793,10 a titolo di capitale ed euro 586.206,90 a titolo di sovrapprezzo, al prezzo di sottoscrizione per azione pari, tenuto conto di minimi arrotondamenti, a Euro 0,029 (di cui euro 0,025 a titolo di capitale sociale e euro 0,004 a titolo di sovrapprezzo), mediante emissione di n. 146.551.724 azioni ordinarie Invest, senza indicazione del valore nominale, aventi le caratteristiche di quelle in circolazione, ai seguenti termini e condizioni:

L'aumento (di seguito l'"Aumento Riservato") è offerto in sottoscrizione a:

- (i) GBF Immobiliare S.r.l., in via inscindibile, per n. 30.172.414 azioni ordinarie Invest con controvalore complessivo di euro 875.000,00, di cui euro 754.310,35 a titolo di capitale ed euro 120.689,65 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione di nominali euro 6.250,00, pari a una quota del 25%, della società Dismissioni Immobiliare S.r.l.;
- (ii) Euro Invest Real Estate S.r.l., in via inscindibile, per n. 30.172.414 azioni ordinarie Invest con controvalore complessivo di euro 875.000,00, di cui euro 754.310,35 a titolo di capitale ed euro 120.689,65 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione di nominali euro 6.250,00, pari a una quota del 25%, della società Dismissioni Immobiliare S.r.l.;
- (iii) IPG S.r.l., in via inscindibile, per n. 60.344.827 azioni ordinarie Invest con controvalore complessivo di euro 1.750.000,00, di cui euro 1.508.620,67 a titolo di capitale ed euro 241.379,33 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione di nominali euro 12.500,00, pari a una quota del 50%, della società Dismissioni Immobiliare S.r.l.;
- (iv) Lira Consulting S.r.l., in via inscindibile, per n. 25.862.069 azioni ordinarie Invest, per il controvalore complessivo di euro 750.000,00, di cui euro 646.551,73 a titolo di capitale ed euro 103.448,27 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione pari all'intero capitale sociale di Lira Advisory S.r.l.;

Si precisa che tali conferimenti si sono perfezionati solo alla data di iscrizione nel Registro delle Imprese competente della dichiarazione del Consiglio di Amministrazione della Società ai sensi dell'art. 2343-quater del Codice Civile, avvenuta in data 16/08/2023.

Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello stato patrimoniale.

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Importo al 30/06/2023	%	Importo al 31/12/2022	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	5.609.496	70,21 %	4.025.541	56,83%	1.583.955	39,35%
Liquidità immediate	509.688	6,38 %	12.873	0,18%	496.815	3.859,36%
Disponibilità liquide	509.688	6,38 %	12.873	0,18%	496.815	3.859,36%
Liquidità differite	4.652.427	58,23 %	3.574.010	50,46%	1.078.417	30,17%
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	4.139.003	51,81 %	994.712	14,04%	3.144.291	316,10%
Crediti immobilizzati a breve termine						
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita			2.562.865	36,18%	(2.562.865)	(100,00%)
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	513.424	6,43 %	16.433	0,23%	496.991	3024,35%
Rimanenze	447.381	5,60 %	438.658	6,19%	8.723	1,99%
IMMOBILIZZAZIONI	2.379.596	29,79 %	3.057.340	43,17%	(677.744)	(22,17%)
Immobilizzazioni immateriali	169.465	2,12 %	60.633	0,86%	108.832	179,49%
Immobilizzazioni materiali	1.701.657	21,30 %	1.702.386	24,04%	(729)	(0,04%)
Immobilizzazioni finanziarie			10.000	0,14%	(10.000)	(100,00%)
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	508.474	6,36 %	1.284.321	18,13%	(775.847)	(60,41%)
TOTALE IMPIEGHI	7.989.092	100,00 %	7.082.881	100,00%	906.211	12,79%

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Importo al 30/06/2023	%	Importo al 31/12/2022	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
PASSIVITA' CORRENTI	5.751.313	71,99 %	4.978.425	70,29%	772.888	15,52%
Debiti a breve termine	5.220.885	65,35 %	4.959.836	70,03%	261.049	5,26%
Ratei e risconti	530.428	6,64 %	18.589	0,26%	511.839	2753,45%
PASSIVITA' CONSOLIDATE	1.235.166	15,46 %	1.334.675	18,84%	(99.509)	(7,46%)
Debiti a m/l termine	652.078	8,16 %	438.149	6,19%	213.929	48,83%

Voce	Importo al 30/06/2023	%	Importo al 31/12/2022	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Fondi per rischi e oneri	529.837	6,63 %	881.108	12,44%	(351.271)	(39,87%)
TFR	53.251	0,67 %	15.418	0,22%	37.833	245,38%
PATRIMONIO NETTO	1.002.613	12,55 %	769.781	10,87%	232.832	30,25%
Patrimonio netto di gruppo	1.002.613	12,55 %	769.781	10,87%	232.832	30,25%
Capitale	19.147.647	239,67 %	17.869.436	252,29%	1.278.211	7,15%
Riserve	534.211	6,69 %	628.352	8,87%	(94.141)	(14,98%)
Utili (perdite) portati a nuovo	(17.760.464)	(222,31) %	(16.535.227)	(233,45%)	(1.225.237)	7,41%
Utile (perdita) dell'esercizio	(918.781)	(11,50) %	(1.192.780)	(16,84%)	273.999	(22,97%)
Patrimonio netto di terzi						
Capitale e riserve di terzi						
Risultato di pertinenza di terzi						
TOTALE FONTI	7.989.092	100,00 %	7.082.881	100,00%	906.211	12,79%

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

	Importo al 30/06/2023	Importo al 31/12/2022
a) Disponibilità liquide e prontamente liquidabili (< 3 mesi)	509.688,00	12.873,00
b) Attività finanziarie a breve (< 12 mesi)		337.330,00
c) Attività finanziarie a medio lungo termine (> 12 mesi)		
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE (a+b+c)	509.688,00	350.203,00
d) Passività finanziarie a breve	2.305.674,00	2.216.233,00
e) Passività finanziarie a medio lungo termine		90.000,00
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE (d+e)	2.305.674,00	2.306.233,00
Posizione finanziaria netta di BREVE PERIODO		
Posizione finanziaria netta I livello = (a-d)	1.795.986,00-	2.203.360,00-
Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - d	1.795.986,00-	1.866.030,00-
Posizione finanziaria di LUNGO PERIODO		
Posizione finanziaria netta I livello = a - (d+e)	1.795.986,00-	2.293.360,00-
Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - (d+e)	1.795.986,00-	1.956.030,00-

	Importo al 30/06/2023	Importo al 31/12/2022
Posizione finanziaria netta complessiva = (a+b+c) - (d+e)	1.795.986,00-	1.956.030,00-

Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del conto economico.

Conto Economico

Voce	I° semestre 2023	%	I°Semestre 2022	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	3.820.083	100,00 %	1.126.249	100,00 %	2.693.834	239,19 %
- Consumi di materie prime	3.064.236	80,21 %	299.550	26,60 %	2.764.686	922,95 %
- Spese generali	1.099.087	28,77 %	993.745	88,23 %	105.342	10,60 %
VALORE AGGIUNTO	(343.240)	(8,99) %	(167.046)	(14,83) %	(176.194)	(105,48) %
- Altri ricavi	397.644	10,41 %	18.591	1,65 %	379.053	2.038,91 %
- Costo del personale	258.510	6,77 %	134.282	11,92 %	124.228	92,51 %
- Accantonamenti	8.921	0,23 %			8.921	
MARGINE OPERATIVO LORDO	(1.008.315)	(26,40) %	(319.919)	(28,41) %	(688.396)	(215,18) %
- Ammortamenti e svalutazioni	44.087	1,15 %	16.506	1,47 %	27.581	167,10 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	(1.052.402)	(27,55) %	(336.425)	(29,87) %	(715.977)	(212,82) %
+ Altri ricavi	397.644	10,41 %	18.591	1,65 %	379.053	2.038,91 %
- Oneri diversi di gestione	248.709	6,51 %	403.236	35,80 %	(154.527)	(38,32) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	(903.467)	(23,65) %	(721.070)	(64,02) %	(182.397)	(25,30) %
+ Proventi finanziari	4				4	
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	(903.463)	(23,65) %	(721.070)	(64,02) %	(182.393)	(25,29) %
+ Oneri finanziari	(11.868)	(0,31) %	(57.489)	(5,10) %	45.621	79,36 %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	(915.331)	(23,96) %	(778.559)	(69,13) %	(136.772)	(17,57) %
+ Rettifiche di valore di attività e						

Voce	I° semestre 2023	%	I°Semestre 2022	%	Variaz. assolute	Variaz. %
passività finanziarie						
+ Quota ex area straordinaria	5.744	0,15 %	(16.388)	(1,46) %	22.132	135,05 %
REDDITO ANTE IMPOSTE	(909.587)	(23,81) %	(794.947)	(70,58) %	(114.640)	(14,42) %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	9.194	0,24 %	40.085	3,56 %	(30.891)	(77,06) %
REDDITO NETTO	(918.781)	(24,05) %	(835.032)	(74,14) %	(83.749)	(10,03) %

Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	I Semestre 2023	I Semestre 2022	Variazioni %
EBITDA	(987.664)	(597.950)	(65,18) %
EBIT	(903.466)	(721.070)	(25,30) %

Informazioni ex art 2428 C.C.

Qui di seguito si vanno ad analizzare in maggiore dettaglio le informazioni così come specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 del codice civile.

Principali rischi e incertezze a cui sono esposte le società del Gruppo

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2428, comma 1 del codice civile si fornisce, di seguito, una descrizione dei principali rischi e incertezze a cui il Gruppo è esposto.

Nello svolgimento della propria attività, il Gruppo è esposto a rischi e incertezze, derivanti da fattori esogeni connessi al contesto macroeconomico generale o specifico dei settori operativi in cui opera, nonché a rischi derivanti da scelte strategiche e a rischi interni di gestione.

L'individuazione e mitigazione di tali rischi è stata sistematicamente effettuata, consentendo un monitoraggio e un presidio tempestivo delle rischiosità manifestatesi.

Con riferimento alla gestione dei rischi, il Gruppo ha una gestione centralizzata dei rischi medesimi, pur lasciando alle responsabilità funzionali l'identificazione, il monitoraggio e la mitigazione degli stessi, anche al fine di poter meglio misurare l'impatto di ogni rischio sulla continuità aziendale, riducendone l'accadimento e/o contenendone l'impatto a seconda del fattore determinante (controllabile o meno dal Gruppo).

Nell'ambito dei rischi di impresa, i principali rischi identificati, monitorati e gestiti dalla società sono i seguenti:

- rischi legati alla gestione finanziaria;
- rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di interesse;
- rischi di credito;

rischi legati ad attentati / calamità naturali / eventi atmosferici / epidemie o incidenti gravi. Rischi legati alla gestione finanziaria.

Alla data di approvazione del presente progetto di bilancio consolidato del Gruppo non insistono particolari rischi di liquidità e tasso di interesse.

Le esigenze di cassa si limitano alla normale operatività delle società del Gruppo che in virtù della esigua consistenza di personale e della bassa numerosità delle transazioni non generano un particolare fabbisogno di liquidità.

Pertanto, il Gruppo, per le proprie esigenze di liquidità utilizza i normali canali bancari per la raccolta di provviste finanziarie e non detiene strumenti finanziari derivati in portafoglio per attività di trading o per copertura di rischi.

In merito ai rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di interesse, il Gruppo utilizza diverse forme di finanziamento per supportare i propri investimenti; pertanto, variazioni importanti nei livelli dei tassi di interesse potrebbero comportare significativi incrementi/decrementi nel costo dei finanziamenti. Per mitigare i rischi sopra esposti la raccolta della Società, ove possibile ed opportuno, viene effettuata a tasso fisso. Ove opportuno, il Gruppo potrà ricorrere a strumenti finanziari di copertura valutando periodicamente l'opportunità di effettuare coperture generiche/specifiche.

Per quanto concerne i rischi di credito, anche in seguito alle svalutazioni adottate nel corso del precedente esercizio, i crediti commerciali del Gruppo non presentano una particolare connotazione di rischio legato al loro recupero. Non sono pertanto poste in essere operazioni di gestione in tal senso.

Principali indicatori non finanziari

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2 del codice civile, si attesta che, per l'attività specifica svolta e per una migliore comprensione della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione, non si ritiene rilevante l'esposizione di indicatori non finanziari.

Informativa sull'ambiente

Si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di impatto ambientale perché non necessarie in relazione all'attività svolta.

Informazioni sulla gestione del personale

Ai fini di una migliore comprensione della situazione della società e dell'andamento della gestione si forniscono alcune informazioni inerenti la gestione del personale.

Categoria	Numero medio Dipendenti
Dirigente	1
Impiegati	5
Operaio	5

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato dall'art. 2428, comma 3, punto 1 del codice civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo delle controllanti

Si precisa che non sono stati intrattenuti rapporti con le società di cui all'art. 2428, comma 3, punto 2 del codice civile.

Evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale

La Società ha proseguito nel corso del primo semestre 2023 le attività di dismissioni immobiliari del portfolio residuo, che si intende completare nel corso del secondo semestre e la positiva gestione dalle strutture di short rent.

Si ricorda che in data 26 maggio 2023, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo piano industriale redatto per il triennio 2023-2025, basato sui servizi integrati nel settore Real estate, il quale prevede una crescita per linee esterne, includendo l'integrazione, a partire dal secondo semestre 2023, di Dismissioni Immobiliari S.r.l. società di intermediazione immobiliare e di Lira Advisory S.r.l. società di consulenza ed Advisory.

Si è quindi perfezionato un aumento di capitale sociale a pagamento, mediante emissione di nuove azioni ordinarie con le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, prive dell'indicazione del valore nominale, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quarto, secondo periodo Codice Civile, che si è liberato mediante il conferimento di partecipazioni sociali di Dismissioni Immobiliari S.r.l. e Lira Advisory S.r.l.

Le attività di Agenzia/Mediazione immobiliare e di Advisory immobiliare sviluppate dalle controllate Dismissioni Immobiliare e Lira Advisory consentiranno di avere effetti economici nel corso del secondo semestre essendo i conferimenti di aziende perfezionatosi nel mese di luglio 2023

La Società sta proseguendo un processo di sviluppo strategico, che mira ad attuare un'espansione delle attività core esercitate a livello di Gruppo, mediante l'allargamento delle attuali linee di business ed includendo ulteriori attività, le quali, connesse ed accessorie alle prime, consentiranno di rendere sempre di più il Gruppo un operatore integrato di servizi immobiliari a 360° ad alto contenuto tecnologico, in grado di creare valore in ogni fase della gestione immobiliare

Si precisa che il piano redatto contiene dati previsionali, redatti sulla base di assunzioni realistiche e prudenziali, in particolare in riferimento all'attività di Short Rent le previsioni di piano prevedono un importante incremento delle strutture in gestione con oltre 20 nuove strutture previste per l'intero nel 2023 ed almeno 30 nuove strutture negli anni successivi, incrementi importanti ma ritenuti realizzabili. A conferma delle assunzioni effettuate, nel corso del primo semestre le strutture gestite sono incrementate di 8 unità per complessivi 34 nuovi posti letto disponibili e sono stati definiti e formalizzati fino a settembre 2023 ulteriori 12 nuove aperture per ulteriori 45 nuovi posti letto, inoltre sono in fase di definizione ulteriori nuove aperture che consentiranno di incrementare il numero di strutture in gestione rispetto anche a quanto previsto nel piano industriale. Gli effetti economici delle nuove aperture potranno manifestarsi nel corso del secondo semestre, ed in misura ancora maggiore nel corso del prossimo anno.

Saranno altresì implementati nuovi servizi immobiliari, nel corso del secondo semestre e l'integrazione delle nuove realtà oggetto di conferimento consentiranno una gestione sinergica e profittevole delle varie linee di business di gruppo consentendo di avere i primi risultati positivi aggregati, in merito alle revenue, dal secondo semestre e che avranno effetti completi nel corso del prossimo esercizio

Gli organi societari terranno monitorata costantemente la situazione finanziaria, patrimoniale e reddituale della società, al fine di valutare tempestivamente eventuali scostamenti che potrebbero avere impatti significativi ed effetti negativi sull'attività aziendale, sia nel breve che nel medio termine.

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

Uso di strumenti finanziari rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato dall'art. 2428, comma 3, punto 6-bis del codice civile, si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di gestione del rischio finanziario, in quanto ritenuto non rilevante nella sua manifestazione in riferimento alla nostra realtà aziendale

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

In data 28 giugno 2023, l'Assemblea degli Azionisti ha deliberato in seduta straordinaria di aumentare il capitale sociale a pagamento, per il controvalore complessivo di euro 4.250.000,00, di cui euro 3.663.793,10 a titolo di capitale ed euro 586.206,90 a titolo di sovrapprezzo, al prezzo di sottoscrizione per azione pari, tenuto conto di minimi arrotondamenti, a Euro 0,029 (di cui euro 0,025 a titolo di capitale sociale e euro 0,004 a titolo di sovrapprezzo), mediante emissione di n. 146.551.724 azioni ordinarie Mevim già Invest, senza indicazione del valore nominale, aventi le caratteristiche di quelle in circolazione, ai seguenti termini e condizioni:

L'aumento (di seguito l'"Aumento Riservato") è offerto in sottoscrizione a:

- (i) GBF Immobiliare S.r.l., in via inscindibile, per n. 30.172.414 azioni ordinarie Invest con controvalore complessivo di euro 875.000,00, di cui euro 754.310,35 a titolo di capitale ed euro 120.689,65 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione di nominali euro 6.250,00, pari a una quota del 25%, della società Dismissioni Immobiliare S.r.l.;
- (ii) Euro Invest Real Estate S.r.l., in via inscindibile, per n. 30.172.414 azioni ordinarie Invest con controvalore complessivo di euro 875.000,00, di cui euro 754.310,35 a titolo di capitale ed euro 120.689,65 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione di nominali euro 6.250,00, pari a una quota del 25%, della società Dismissioni Immobiliare S.r.l.;
- (iii) IPG S.r.l., in via inscindibile, per n. 60.344.827 azioni ordinarie Invest con controvalore complessivo di euro 1.750.000,00, di cui euro 1.508.620,67 a titolo di capitale ed euro 241.379,33 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione di nominali euro 12.500,00, pari a una quota del 50%, della società Dismissioni Immobiliare S.r.l.;
- (iv) Lira Consulting S.r.l., in via inscindibile, per n. 25.862.069 azioni ordinarie Mevim già Invest, per il controvalore complessivo di euro 750.000,00, di cui euro 646.551,73 a titolo di capitale ed euro 103.448,27 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione pari all'intero capitale sociale di Lira Advisory S.r.l.;

Si precisa che tali conferimenti si perfezioneranno solo alla data di iscrizione nel Registro delle Imprese competente della dichiarazione del Consiglio di Amministrazione della Società ai sensi dell'art. 2343-quater del Codice Civile, avvenuta in data 16/08/2023.

Conclusioni

Signori Soci, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella Nota Integrativa, vi invitiamo:

- A prendere visione del Bilancio semestrale consolidato chiuso al 30/06/2023 unitamente alla nota integrativa ed alla presente relazione che lo accompagnano;

Milano, 28/09/2023