

MEVIM S.p.A.

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14  
del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2023

## Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli azionisti della MEVIM S.p.A.

### Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo MEVIM S.p.A. (il Gruppo), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società MEVIM S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione sul paragrafo "Continuità aziendale" della nota integrativa, in cui gli Amministratori indicano quanto segue:

*"L'assemblea di approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, ha deliberato di differire l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 del codice civile, in virtù del disposto dell'articolo 6 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23, convertito con modifiche dalla L. 5 giugno 2020 numero 40, come novellato dall'articolo 1, comma 266, della L. 30 dicembre 2020 n. 178, e dunque sino alla chiusura del quinto esercizio successivo, ovvero sino all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025. Secondo la proposta del Consiglio di Amministrazione, approvata dalla predetta Assemblea, tenutasi il 25 giugno 2021, non si è eccepito all'ipotesi, supportata dalla dottrina prevalente, della sterilizzazione dell'intera perdita emergente dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, e quindi sia per la perdita di esercizio al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320, sia per la perdita di esercizio al 31 dicembre 2019 di euro 3.795.708. L'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 tenutasi il 14 luglio 2022, su proposta del Consiglio di Amministrazione, stante la predetta deliberata sterilizzazione della perdita di esercizio risultante alla data del 31 Dicembre 2020 pari a complessivi euro 11.179.028 (e, dunque, sia la perdita di esercizio al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320 e sia la perdita al 31 dicembre 2019 di euro 3.795.708), constatando che la stessa, non concorrendo alla sua emersione nella determinazione del*

patrimonio netto della Società a tale data, non rileva ai fini dell'applicazione dell'art. 2446 Codice Civile, ha deliberato di riportare a nuovo la perdita registrata al 31 dicembre 2021 pari a euro 5.356.198.

Con riguardo alla perdita registrata nell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2022 di euro 1.225.237 portata a nuovo si precisa che, il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto dell'evoluzione dottrinale in materia riguardo agli obblighi informativi di cui all'articolo 2446 del Codice Civile, pur consapevole degli effetti delle disposizioni di cui all'articolo 6 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23, convertito con modifiche dalla L. 5 giugno 2020 numero 40, come novellato dall'articolo 1, comma 266, della L. 30 dicembre 2020 n. 178, le quali -come noto- da un lato rendono inapplicabili per un quinquennio, per le perdite oggetto di sterilizzazione, gli articoli 2446, secondo e terzo comma, e 2447 del Codice Civile e, dall'altro, rendono inoperante, per il medesimo arco temporale, la causa di scioglimento per riduzione o perdita del capitale sociale di cui all'articolo 2484, primo comma, numero 4), del Codice Civile, ha immediatamente e cautelativamente deliberato –a salvaguardia della tempestiva informativa agli azionisti in ordine alla sopravvenuta erosione del capitale sociale– di chiamare l'Assemblea ordinaria prevista per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 a deliberare, altresì, in merito agli eventuali provvedimenti ai sensi dell'articolo 2446 Codice civile. L'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 tenutasi il 28 giugno 2023, tenuto conto anche dell'informativa del Consiglio di Amministrazione di cui alla relazione da questo redatta ai sensi dell'articolo 2446 Codice civile, considerato che ai sensi 6, comma 1, del D.L. 23/2020 conv. Con mod. dalla L. 40/2020, come sostituito dall'articolo 1, comma 266, L. 178/2020, con delibera del 25 giugno 2021 la Società si è avvalsa della sospensione ivi prevista, aderendo inoltre alla tesi della dottrina prevalente a tale data, considerando sterilizzate sia la perdita di esercizio al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320 sia la perdita di esercizio al 31 dicembre 2019 portata a nuovo di euro 3.795.708 e, pertanto, tenuto conto dell'esclusione delle suddette perdite, ritenendo non integrata la fattispecie di cui all'articolo 2446 Codice Civile, ha deliberato di rinviare a nuovo la perdita di esercizio al 31 dicembre 2022 di euro 1.225.237.

Inoltre, si precisa che, nella medesima data del 28 giugno 2023, l'Assemblea degli Azionisti, riunitasi, altresì, in seduta straordinaria, ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento ed in via inscindibile, per il controvalore complessivo di 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 azioni pari, tenuto conto dei minimi arrotondamenti, a Euro 0,029 (di cui euro 0,026 a titolo di capitale sociale e euro 0,004 a titolo di sovrapprezzo) mediante emissione di n. 146.551.724 azioni ordinarie MEVIM, senza indicazione del valore nominale, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, ai seguenti termini e condizioni: (1) L'aumento è offerto in sottoscrizione a (i) GBF Immobiliare S.r.l. per n. 30.172.414 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il 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 di 6.250/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (ii) Euro Invest Real Estate S.r.l. per n. n. 30.172.414 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il 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 di 6.250/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (iii) IPG S.r.l. per n. n. 60.344.827 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il 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 di 12.500/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (iv) Lira Consulting S.r.l. 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.; (2) Le azioni di nuova emissione avranno godimento regolare; (3) Il termine finale per la sottoscrizione è fissato al 31 luglio 2023. L'aumento di capitale si è perfezionato in data 16 agosto 2023, previo perfezionamento dell'atto di conferimento delle partecipazioni sociali e previe relative verifiche di legge effettuate dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2343-Quater, primo comma, del Codice Civile, con il trasferimento delle complessive n 146.551.724 azioni ordinarie MEVIM, nelle proporzioni di cui sopra, in favore dei sottoscrittori GBF Immobiliare S.r.l., Euro Invest Real Estate S.r.l., IPG S.r.l e Lira Consulting S.r.l.

Con riguardo alla perdita di esercizio al sociale chiuso al 31 dicembre 2023 di euro 1.940.220, considerato che, ai sensi dell'articolo 6, comma 1, del D.L. 23/2020 conv. Con mod. dalla L. 40/2020, come sostituito dall'articolo 1, comma 266, L. 178/2020 e aderendo alla dottrina prevalente a tale data, la Società ha

sterilizzato sia le perdite al 31 dicembre 2019 di euro 3.795.708 sia le perdite al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320, e che, pertanto, rendendosi inapplicabili per le stesse, per un quinquennio, i provvedimenti di cui all'art. 2446 Codice Civile, tali perdite devono considerarsi escluse (come è stato ritenuto, altresì, dall'Assemblea degli azionisti in occasione dell'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022), non integrandosi la fattispecie di cui all'art. 2446 Codice Civile. Pertanto, il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto delle riserve disponibili per euro 1.120.419 ha deliberato di proporre all'assemblea ordinaria prevista per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 la copertura parziale sino all'importo massimo delle medesime e, dunque, per euro 1.120.419 e rinviare a nuovo euro 819.801. Ciò nonostante, il Consiglio di Amministrazione ha attentamente analizzato tutte le perdite pregresse registrate, ritenendo opportuno individuare le attività finalizzate alla riduzione delle stesse per le quali ha deliberato di rinviare ad una successiva riunione, entro il corso dell'anno 2024, la determinazione di termini e modalità da sottoporre all'assemblea.

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

Si precisa 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 2024 e la registrazione di utili sempre più significativi negli esercizi 2025 e 2026. In particolare, le assunzioni alla base del Piano Industriale, si fondano su assunzioni caratterizzate principalmente dai seguenti elementi:

- non sono previsti importanti investimenti in immobilizzazioni immateriali e materiali nell'arco del periodo previsto dal Piano;

nell'arco del periodo previsto dal piano non sono previsti

finanziamenti;

- il piano prevede lo sviluppo dell'attività di advisor operativo, finanziario e tecnico in relazione ad operazioni immobiliari;
- i ricavi afferenti all'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/affitto case vacanze prevede prudenzialmente la gestione delle strutture in essere alla data di redazione del piano, le quali comprendono un nuovo hotel sito a Roma e un nuovo importante immobile cielo terra sito in Milano che consta di oltre circa 220 unità immobiliari, entrambi acquisiti in gestione nel corso del primo semestre 2024, nonché circa 20 unità commerciali ed oltre 130 posti auto. Sono inoltre considerate due nuove unità immobiliari site a Milano, i cui accordi sono in corso di formalizzazione. Tali incrementi sono importanti e la Società proseguirà nell'espansione delle strutture in gestione al fine di incrementare l'occupancy e la marginalità conseguente alla gestione delle stesse, resa sempre più efficiente grazie all'automazione e domotizzazione di tutte le strutture gestite. Si precisa che l'ottica prudenziale delle assunzioni di piano non ha contemplato ulteriori unità da gestire, per le quali sono in corso di valutazione le opportunità. Si ritiene infatti che vi potranno essere nel corso dei prossimi mesi ulteriori incrementi, che produrranno ulteriori effetti positivi, sia in termini di revenues che di risultati;
- Con riguardo all'attività di intermediazione immobiliare sono state previsti, rispetto al portafoglio in gestione, esclusivamente gli importanti portafogli immobiliari che sono in fase di definizione e finalizzazione, con primari operatori del mercato immobiliare italiano, i quali genereranno effetti a partire dal secondo semestre 2024 e proseguiranno nei prossimi anni, viste le dimensioni degli stessi portafogli. Anche per l'attività di intermediazione immobiliare, sempre in ottica prudenziale, gli incrementi dei portafogli in gestione sono stati contenuti e già oggetto di attività e quindi i margini di incremento delle revenues sono ritenuti concreti e realizzabili;
- Analogo discorso è stato fatto per la controllata Lira Advisory, società specializzata nella definizione di operazioni ed Advisory strutturato nel mercato immobiliare;
- È stato inoltre considerato l'effetto positivo che sarà generato dalla controllata Mevim Service S.r.l., società dedicata alla gestione integrata dei condomini, a completamento dell'offerta di servizi immobiliari integrati in coerenza con il modello di business di Gruppo, la quale ha avviato l'acquisizione d'importanti mandati di gestione di condomini.

*Si precisa che il Piano non include in via prudenziale ulteriori operazioni straordinarie, oggi allo studio da parte del management della Società che potranno generare revenue e marginalità aggiuntive a quelle previste*

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

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

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

*Short Rent: gestione di affitti a breve termine localizzati prevalentemente sul territorio del comune di Milano ma che 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, Inoltre predisposizione di business plan, consulenza in tutte le fasi delle transazioni immobiliari.*

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

*Inoltre, l'amministratore unico, in qualità di azionista per il tramite di IPG S.r.l., ha previsto il supporto finanziario alla società Mevim S.p.A. nei prossimi 18 mesi decorrenti dalla data di approvazione del bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, laddove fosse necessario al fine di garantire la continuità aziendale.*

*Nell'ambito del processo di riorganizzazione del Gruppo, in data 24 maggio 2024 si è provveduto alla formalizzazione (con decorrenza dall'1 gennaio 2024) del perfezionamento della struttura di direzione e coordinamento svolta da Mevim S.p.A. sulle società rientranti nel perimetro attuale del Gruppo, tutte controllate al 100%, l'M Home S.r.l., Mevim Service S.r.l., Dismissioni Immobiliare S.r.l., Lira Advisory S.r.l. e Mevim AI S.r.l., tutte operanti nel settore Real estate, offrendo servizi differenziati al mercato o all'interno del Gruppo stesso. A tal riguardo si precisa che, con atto pubblico del 29 dicembre 2023, Mevim ha provveduto alla cessione in forma di permuta della partecipazione detenuta costituente l'intero capitale sociale della società MC Real Estate S.r.l. (la "Partecipazione") per la somma di euro 490.000,00 (sostanzialmente in linea con il valore della medesima Partecipazione iscritta nel bilancio al 31 dicembre 2022), che è stata corrisposta dalla controparte mediante la cessione in favore di Mevim dell'immobile di proprietà costituito da porzione di fabbricato condominiale composto da 15 unità destinate ad uffici con annesso posto auto site nel Comune di Novi Ligure (AL), il cui valore di Euro 490.000,00 è stato convenuto tra le parti sulla base delle quotazioni espresse dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e, altresì, utilizzate dal terzo valutatore professionista iscritto all'Ordine degli Architetti per la redazione dell'apposita perizia di stima. Tale operazione rientra a pieno titolo nel più ampio processo di riorganizzazione di Gruppo, eliminando una società ormai non più allineata al business e al Gruppo nella sua composizione attuale. Si ritiene che i benefici apportati al Gruppo dalla predetta operazione siano rappresentati dagli impatti positivi scaturenti, da un lato dall'esclusione della Partecipazione con i relativi diritti ed obblighi attivi e passivi dall'area di consolidamento e, dall'altro, dall'acquisizione di un nuovo asset immobiliare che, previa opere di ristrutturazione e valorizzazione, potrà essere oggetto di collocamento sul mercato.*

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

*In data 11 marzo 2024 l'Assemblea straordinaria degli Azionisti ha approvato il raggruppamento delle azioni ordinarie MEVIM S.p.A. nel rapporto di n. 1 (una) azioni ordinaria di nuova emissione priva di indicazione del valore nominale godimento regolare ogni cento azioni ordinarie prive di valore nominale esistenti, con conseguente modifica dell'articolo 6 dello statuto sociale. Pertanto, in esecuzione della predetta delibera, in data 15 aprile si è proceduto, previo annullamento di n. 44 azioni ordinarie MEVIM dell'Azionista IPG S.r.l. sulla base di sua dichiarazione espressa in tal senso, al raggruppamento delle n. 451.959.444 azioni ordinarie MEVIM esistenti (prive di indicazione del valore nominale con codice ISIN IT0004670532, cedola 2) in n. 4.519.594 nuove azioni ordinarie MEVIM (prive di indicazione del valore nominale con nuovo codice ISIN IT000558650, cedola 1). Per le operazioni di raggruppamento e gestione dei resti la Società ha affidato incarico a MIT Sim.*

*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 nel primo semestre 2024 in esecuzione del processo di sviluppo strategico che la Società sta portando avanti, nonché dei risultati ottenibili con il nuovo piano industriale approvato per il triennio 2024-2026, hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale.”*

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tale aspetto.

### Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo MEVIM S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

### Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;

- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

### Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della MEVIM S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Gruppo MEVIM S.p.A. al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

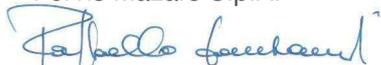
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato del Gruppo MEVIM S.p.A. al 31 dicembre 2023 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo MEVIM S.p.A. al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 11 giugno 2024

Forvis Mazars S.p.A.



Raffaello Lombardi  
Socio – Revisore legale

# 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

## Nota Integrativa

*Bilancio Consolidato al 31/12/2023*

### **Introduzione alla Nota Integrativa**

---

Il bilancio consolidato è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa, redatti secondo i criteri previsti dalla vigente normativa ed in conformità ai principi contabili nazionali. Tale documento riflette le risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute dalla capogruppo e dalle società controllate, rettificata dalle eliminazioni proprie del processo di consolidamento, nonché dalle appostazioni delineate nel seguito di questa nota.

La situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico del gruppo sono rappresentati in modo chiaro, veritiero e corretto conformemente alle disposizioni di cui al D.lgs. 127/91 e, qualora necessario, vengono inoltre fornite le indicazioni supplementari richieste dall'art. 29, comma 3 del citato decreto.

In particolare, il rendiconto finanziario, redatto ai sensi dell'OIC10, evidenzia i flussi finanziari del gruppo opportunamente depurati di quelli da riferirsi alle posizioni infragruppo.

La nota integrativa illustra, oltre ai criteri di consolidamento, anche i principi di valutazione seguiti per la redazione del bilancio consolidato, nel rispetto della normativa civilistica in materia; vengono inoltre riportati: gli elenchi delle imprese incluse ed escluse dal consolidamento, il prospetto di raccordo fra patrimonio netto della capogruppo come risultante dal bilancio di esercizio e il patrimonio netto come risultante dal bilancio consolidato.

Il bilancio consolidato è inoltre corredato da una relazione del Consiglio di Amministrazione della società capogruppo in ordine alla situazione del gruppo e sull'andamento della relativa gestione.

### **Informativa sulla composizione del gruppo societario**

---

Il gruppo societario risulta così composto:

Partecipata - Ragione Sociale	Partecipante - Ragione Sociale	Ruolo	Tipo di controllo rispetto alla Capogruppo	% di controllo diretto / % di voti esercitabili	% di consolidamento
MEVIM S.P.A.		Holding			
MEVIM AI S.R.L.	MEVIM S.P.A.	Controllata	Diretto	100,00	100,00
IM HOME S.R.L.	MEVIM S.P.A.	Controllata	Diretto	100,00	100,00
MEVIM SERVICE S.R.L.	MEVIM S.P.A.	Controllata	Diretto	100,00	100,00
LIRA ADVISORY S.R.L.	MEVIM S.P.A.	Controllata	Diretto	100,00	100,00
DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	MEVIM S.P.A.	Controllata	Diretto	100,00	100,00
FIMIL SRL	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	Controllata	Indiretto	60,00	
MILDAR SRL	FIMIL SRL	Collegata	Indiretto	50,00	

Le imprese FIMIL S.R.L. e MILDAR S.R.L. rispettivamente controllata e collegata indirettamente sono state escluse dal consolidamento in quanto la loro inclusione era irrilevante per le finalità di cui all'art. 29 del D. Lgs. 127/91, avvalendosi pertanto della deroga prevista dall'art. 28, comma 2, lettera a) del citato decreto.

Partecipata - Ragione Sociale	Partecipante - Ragione sociale	Sede Legale	Capitale Sociale
Imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale:			
<b>Controllate direttamente:</b>			
DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	MEVIM S.P.A.	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	25.000
MEVIM AI S.R.L.	MEVIM S.P.A.	VIA LEOPARDI 8 MILANO (MI)	10.000
IM HOME S.R.L.	MEVIM S.P.A.	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	7.358.726
MEVIM SERVICE S.R.L.	MEVIM S.P.A.	VIA GIACOMO LEOPARDI 8 MILANO (MI)	10.000
LIRA ADVISORY S.R.L.	MEVIM S.P.A.	VIA LUPETTA 1 MILANO (MI)	50.000
<b>Controllate indirettamente:</b>			

Partecipata - Ragione Sociale	Partecipante - Ragione sociale	Sede Legale	Capitale Sociale
FIMIL S.R.L.	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	10.000
<b>Collegate indirettamente:</b>			
MILDAR S.R.L.	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	10.000

Rispetto all'esercizio precedente l'area di consolidamento ha subito significative variazioni in quanto:

In data del 28 giugno 2023, l'Assemblea degli Azionisti della Capogruppo, in seduta straordinaria, ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento ed in via inscindibile, 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 azioni pari, tenuto conto dei minimi arrotondamenti, a Euro 0,029 (di cui euro 0,026 a titolo di capitale sociale e uro 0,004 a titolo di sovrapprezzo) mediante emissione di n. 146.551.724 azioni ordinarie MEVIM, senza indicazione del valore nominale, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, ai seguenti termini e condizioni:

(1) L'aumento è offerto in sottoscrizione a (i) GBF Immobiliare S.r.l. per n. 30.172.414 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il 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 di 6.250/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (ii) Euro Invest Real Estate S.r.l. per n. n. 30.172.414 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il 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 di 6.250/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (iii) IPG S.r.l. per n. n. 60.344.827 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il 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 di 12.500/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (iv) Lira Consulting S.r.l. 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.;

(2) Le azioni di nuova emissione avranno godimento regolare;

L'aumento di capitale si è perfezionato in data 16 agosto 2023, previo perfezionamento dell'atto di conferimento delle partecipazioni sociali e previe relative verifiche di legge effettuate dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2343-Quater, primo comma, del Codice Civile, con il trasferimento delle complessive n 146.551.724 azioni ordinarie MEVIM, nelle proporzioni di cui sopra, in favore dei sottoscrittori GBF Immobiliare S.r.l., Euro Invest Real Estate S.r.l., IPG S.r.l e Lira Consulting S.r.l.

In data 29/12/2023, con atto pubblico di cessione in forma di permuta, previa delibera del Consiglio di Amministrazione, la Capogruppo ceduto in forma di permuta dell'intera quota di partecipazione detenuta e costituente l'intero capitale sociale di MC Real Estate S.r.l.

Gli effetti conseguenti alle suddette variazioni sono di seguito evidenziati: l'ingresso delle società LIRA ADVISORY S.R.L e DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L; la fuoriuscita della società MC Real Estate S.r.l. Infine, a seguito della partecipazione di controllo della DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L risultano controllate e collegate indirettamente, rispettivamente, le imprese FIMIL S.R.L. e MILDAR S.R.L.

Tutti i bilanci delle società incluse nell'area di consolidamento sono espressi in euro.

## Criteri generali di redazione del bilancio consolidato

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli articoli 29 e 34 del D.lgs. 127/91.

Per la redazione del bilancio consolidato sono stati utilizzati i bilanci di esercizio, con riferimento alla data del 31/12/2023, delle società appartenenti al gruppo come formulati dai rispettivi organi amministrativi ed approvati dalle rispettive assemblee dei soci.

I bilanci utilizzati per la redazione del bilancio consolidato erano tutti redatti applicando criteri di valutazione uniformi a quelli utilizzati dalla società capogruppo nel proprio bilancio di esercizio.

La struttura e il contenuto dello stato patrimoniale, del conto economico e del rendiconto finanziario sono quelli previsti per i bilanci di esercizio delle società consolidate, non ricorrendo i presupposti di cui al secondo periodo dell'art. 32, comma 1 del D.lgs. 127/91.

Si attesta che le modalità di redazione, la struttura nonché il contenuto dello stato patrimoniale, del conto economico e del rendiconto finanziario consolidati non sono variati rispetto l'esercizio precedente.

Il bilancio consolidato è redatto in unità di euro.

## Principi di consolidamento

Le partecipazioni in imprese controllate sono state consolidate utilizzando il metodo integrale.

Nella redazione del bilancio consolidato, ai sensi dell'art. 31, comma 2 del D.lgs. 127/91, oltre alle partecipazioni in imprese incluse nel consolidamento, di cui si dirà, sono stati eliminati:

- tutti i crediti e i debiti delle imprese incluse nel consolidamento;
- i proventi ed oneri relativi ad operazioni intercorse tra le imprese medesime;
- gli utili e le perdite conseguenti ad operazioni effettuate tra tali imprese e relativi a valori compresi nel patrimonio, diversi da lavori in corso su ordinazione di terzi.

La differenza di euro 3.332.567,33, non riferibile alla previsione di possibili risultati economici sfavorevoli:

- è iscritta ad avviamento nell'attivo patrimoniale consolidato";
- è relativa al consolidamento delle partecipazioni nelle seguenti società:

Società	Importo	
	Esercizio attuale	Esercizio precedente
DIRE IMMOBILIARE Srl	3.324.291,56	
LIRA ADVISORY SRL	8.275,77	
<b>TOTALE</b>	<b>3.332.567,33</b>	

Nella seguente tabella vengono evidenziate le differenze derivanti dalla eliminazione delle partecipazioni nonché la relativa attribuzione, ricorrendone i presupposti, agli elementi dell'attivo o del passivo

Descrizione	Importo Dare	Importo Avere
Rival.partec.met.patr.netto (solo cons.)	9.364,71	-
Avviamento	9.195,30	-
LIRA ADVISORY SRL (MEVIM S.P.A.)	-	770.560,01
Capitale sociale	50.000,00	-
Riserva di capitale c/conferimento	702.000,00	-
Avviamento	-	919,53
Amm.to avviamento	919,53	-

Rival.partec.met.patr.netto (solo cons.)	10.439,74	-
Avviamento	3.520.003,77	-
DIRE IMMOBILIARE SRL (MEVIM S.P.A.)	-	3.562.684,44
Capitale sociale	25.000,00	-
Riserva legale	6.742,51	-
Riserva straordinaria	498,42	-
Avviamento	-	195.712,21
Amm.to avviamento	195.712,21	-
Sval.partec.met.patr.netto (solo cons.)	-	32.844,74
MEVIM AI S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	-	43.543,82
Capitale sociale	10.000,00	-
Riserva legale	1.745,86	-
Utile portato a nuovo	31.797,96	-
f.do sval partecipaz. MEVIM AI S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	32.844,74	-
MEVIM AI S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	-	1,18
f.do sval partecipaz. MEVIM AI S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	1,18	-
Sval.partec.met.patr.netto (solo cons.)	-	1.621,99
f.do sval partecipaz. MEVIM SERVICE SRL (MEVIM S.P.A.)	1.621,99	-
MEVIM SERVICE S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	-	10.000,00
Capitale sociale	10.000,00	-
Sval.partec.met.patr.netto (solo cons.)	-	316.465,06
Capitale sociale	7.358.725,87	-
Riserva legale	9.446,00	-
Riserva copertura perdite	1.250.000,00	-
Utile portato a nuovo	179.466,86	-
Perdita portata a nuovo es. precedenti (IM HOME S.R.L.)	-	623.438,34
Perdita portata a nuovo 2022 (IM HOME S.R.L.)	-	305.594,26
Perdita portata a nuovo art.6 DL 23/2020	-	7.552.141,07
IM.HOME SRL (MEVIM S.P.A.)	-	8.608.725,00
f.do sval.partecip_IM HOME Srl (MEVIM S.P.A.)	8.608.725,00	-
Sval.partec.met.patr.netto (solo cons.)	-	109.686,74
F.do copertura perdite di soc.partecipate	109.685,62	-
Arrotondamenti passivi diversi	1,12	-
Finanziamenti soci v/Im Home (MEVIM S.P.A.)	-	485.988,24
Finanziamenti soci V/Lira Advisor (MEVIM S.P.A.)	-	50.000,00
IM HOME S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	-	103.594,85
CREDITI V/IM HOME (MEVIM S.P.A.)	-	99.262,00
Avanzo C/conferimento (MEVIM S.P.A.)	-	14.938,58
CREDITI V/MEVIM AI S.R.L (MEVIM S.P.A.)	-	11.426,00

IM HOME SRL (MEVIM S.P.A.)	-	117.834,22
MEVIM AI SRL (MEVIM S.P.A.)	291,26	-
Dismissioni Imm.re (MEVIM S.P.A.)	25.000,00	-
MEVIM AI SRL (MEVIM S.P.A.)	35.050,00	-
MEVIM SERVICE SRL (MEVIM S.P.A.)	1.570,13	-
Controllata - IMVEST SHORT RENT SRL (MEVIM S.P.A.)	152.843,08	-
DEBITI V/MEVIM AI S.R.L.CONSolidATO (MEVIM S.P.A.)	5.750,00	-
Controllata - ISR - TFR Bellissimo (MEVIM S.P.A.)	28.596,59	-
Finanziamenti attivi a controllanti	-	1.570,13
Finanziamenti attivi a controllanti	-	35.050,00
Consolidato AI 2023 (MEVIM AI S.R.L.)	-	5.750,00
IVA c/trasferimenti (per Iva di gruppo) (MEVIM AI S.R.L.)	-	291,26
IRES - CONSOLIDATO FISCALE (MEVIM AI S.R.L.)	11.426,00	-
Soci c/finanziamento infruttifero	50.000,00	-
Credito v/IMVEST SPA (IM HOME S.R.L.)	-	152.843,08
TFR DIP. Bellissimo (Imm. ANBA SRL) (IM HOME S.R.L.)	-	28.596,59
Finanziamenti da controllanti	485.988,25	-
MEVIM S.P.A. (IM HOME S.R.L.)	103.594,84	-
IVA c/trasferimenti (per Iva di gruppo) (IM HOME S.R.L.)	117.834,22	-
DEB. vs controllanti <12mesi-Imvest Spa (IM HOME S.R.L.)	99.262,00	-
Disavanzo C/conferimento (IM HOME S.R.L.)	14.938,58	-
Finanziamenti attivi a controllanti	-	25.000,00
Proventi da immobili strumentali	17.083,32	-
Rimborsi spese imponibili	1.480,75	-
Sopravv.attive da gestione ordin.impon.	149,18	-
Altri costi di intermediazione	-	149,18
Canoni locazione immobili deducibili	-	6.666,66
Spese condominiali e varie ded. immobili di terzi	-	1.666,66
Canoni locazione immobili deducibili	-	8.750,00
Spese condominiali e varie ded. immobili di terzi	-	1.270,00
Spese condominiali e varie ded. immobili di terzi	-	210,75
Proventi ades.reg.cons.fisc./tras.fisc.	11.426,00	-
Sop.pass.imp.dir. e oneri acc.es.prec.	-	11.426,00
Altri titoli negoziabili	-	20.849,54
F.do svalutazione titoli negoziabili	5.365,54	-
Riserva azioni(quote)della soc.controll.	20.849,54	-
Sval.partec.non immob.infragruppo	-	5.365,54
	<b>1.188.499,28</b>	<b>1.188.499,28</b>

## Criteria di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 38, comma 1, lettera a) del D.lgs. 127/1991 si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

## Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle svalutazioni.

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

<b>Voci immobilizzazioni immateriali</b>	<b>Periodo</b>
Costi di impianto e di ampliamento	5 anni
Costi di sviluppo	3 anni
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	18 anni
Avviamento	10 anni 18 anni
Altre immobilizzazioni immateriali	5 anni

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

## Costi di impianto e ampliamento

I costi di impianto e di ampliamento sono stati iscritti nell'attivo di stato patrimoniale con il consenso del Collegio Sindacale poiché aventi utilità pluriennale; tali costi sono stati ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

## Beni immateriali

I beni immateriali sono rilevati al costo di acquisto comprendente anche i costi accessori e sono ammortizzati entro il limite legale o contrattuale previsto per gli stessi.

## **Immobilizzazioni materiali**

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 Marzo 1983, n.72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

## **Terreni e fabbricati**

In continuità con le valutazioni effettuate nei bilanci dei precedenti esercizi non si è provveduto a scorporare il valore del terreno sul quale insiste il fabbricato in quanto l'unità immobiliare di proprietà è in un fabbricato condominiale e la quota riferibile alla stessa non è rilevante.

## **Immobilizzazioni in corso e acconti**

Gli acconti ai fornitori per l'acquisto di immobilizzazioni immateriali iscritti nella voce B.I.6 sono rilevati inizialmente alla data in cui sorge unicamente l'obbligo al pagamento di tali importi. Di conseguenza gli acconti non sono oggetto di ammortamento.

## **Immobilizzazioni finanziarie**

### **Partecipazioni**

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate sono valutate con il metodo del patrimonio netto come previsto dall'art. 2426, n. 4 del codice civile.

### **Crediti**

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426 comma 2 del codice civile, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile.

L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti. Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di

scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

## **Rimanenze**

Le rimanenze di beni sono valutate al minore tra il costo di acquisto e/o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Il costo di acquisto comprende gli eventuali oneri accessori di diretta imputazione.

Il costo di produzione non comprende i costi di indiretta imputazione in quanto questi ultimi non sono risultati imputabili secondo un metodo oggettivo.

## **Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati**

si attesta che tale valore non è comunque superiore al valore di mercato.

## **Prodotti finiti**

Gli acconti ai fornitori per l'acquisto di beni rientranti nelle rimanenze iscritti nella voce C.1.5 sono rilevati inizialmente alla data in cui sorge l'obbligo al pagamento di tali importi o, in assenza di un tale obbligo, al momento in cui sono versati.

## **Crediti iscritti nell'attivo circolante**

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art. 2426 comma 2 del codice civile, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile.

L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti. Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

## **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

## **Ratei e risconti attivi**

---

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

## **Patrimonio netto**

---

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

## Continuità Aziendale

L'assemblea di approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, ha deliberato di differire l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 del codice civile, in virtù del disposto dell'articolo 6 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23, convertito con modifiche dalla L. 5 giugno 2020 numero 40, come novellato dall'articolo 1, comma 266, della L. 30 dicembre 2020 n. 178, e dunque sino alla chiusura del quinto esercizio successivo, ovvero sino all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025.

Secondo la proposta del Consiglio di Amministrazione, approvata dalla predetta Assemblea, tenutasi il 25 giugno 2021, non si è eccepito all'ipotesi, supportata dalla dottrina prevalente, della sterilizzazione dell'intera perdita emergente dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, e quindi sia per la perdita di esercizio al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320, sia per la perdita di esercizio al 31 dicembre 2019 di euro 3.795.708.

L'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 tenutasi il 14 luglio 2022, su proposta del Consiglio di Amministrazione, stante la predetta deliberata sterilizzazione della perdita di esercizio risultante alla data del 31 Dicembre 2020 pari a complessivi euro 11.179.028 (e, dunque, sia la perdita di esercizio al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320 e sia la perdita al 31 dicembre 2019 di euro 3.795.708), constatando che la stessa, non concorrendo alla sua emersione nella determinazione del patrimonio netto della Società a tale data, non rileva ai fini dell'applicazione dell'art. 2446 Codice Civile, ha deliberato di riportare a nuovo la perdita registrata al 31 dicembre 2021 pari a euro 5.356.198.

Con riguardo alla perdita registrata nell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2022 di euro 1.225.237 portata a nuovo si precisa che, il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto dell'evoluzione dottrinale in materia riguardo agli obblighi informativi di cui all'articolo 2446 del Codice Civile, pur consapevole degli effetti delle disposizioni di cui all'articolo 6 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23, convertito con modifiche dalla L. 5 giugno 2020 numero 40, come novellato dall'articolo 1, comma 266, della L. 30 dicembre 2020 n. 178, le quali -come noto- da un lato rendono inapplicabili per un quinquennio, per le perdite oggetto di sterilizzazione, gli articoli 2446, secondo e terzo comma, e 2447 del Codice Civile e, dall'altro, rendono inoperante, per il medesimo arco temporale, la causa di scioglimento per riduzione o perdita del capitale sociale di cui all'articolo 2484, primo comma, numero 4), del Codice Civile, ha immediatamente e cautelativamente deliberato -a salvaguardia della tempestiva informativa agli azionisti in ordine alla sopravvenuta erosione del capitale sociale- di chiamare l'Assemblea ordinaria prevista per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 a deliberare, altresì, in merito agli eventuali provvedimenti ai sensi dell'articolo 2446 Codice civile. L'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 tenutasi il 28 giugno 2023, tenuto conto anche dell'informativa del Consiglio di Amministrazione di cui alla relazione da questo redatta ai sensi dell'articolo 2446 Codice civile, considerato che ai sensi 6, comma 1, del D.L. 23/2020 conv. Con mod. dalla L. 40/2020, come sostituito dall'articolo 1, comma 266, L. 178/2020, con delibera del 25 giugno 2021 la Società si è avvalsa della sospensione ivi prevista, aderendo inoltre alla tesi della dottrina prevalente a tale data, considerando sterilizzate sia la perdita di esercizio al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320 sia la perdita di esercizio al 31 dicembre 2019 portata a nuovo di euro 3.795.708 e, pertanto, tenuto conto dell'esclusione delle suddette perdite, ritenendo non integrata la fattispecie di cui all'articolo 2446 Codice Civile, ha deliberato di rinviare a nuovo la perdita di esercizio al 31 dicembre 2022 di euro 1.225.237.

Inoltre, si precisa che, nella medesima data del 28 giugno 2023, l'Assemblea degli Azionisti, riunitasi, altresì, in seduta straordinaria, ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento ed in via inscindibile, per il controvalore complessivo di 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 azioni pari, tenuto conto dei minimi arrotondamenti, a Euro 0,029 (di cui euro 0,026 a titolo di capitale sociale e euro 0,004 a titolo di sovrapprezzo) mediante emissione di n. 146.551.724 azioni ordinarie MEVIM, senza indicazione del valore nominale, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, ai seguenti termini e condizioni: (1) L'aumento è offerto in sottoscrizione a (i) GBF Immobiliare S.r.l. per n. 30.172.414 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il 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 di 6.250/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (ii) Euro Invest Real Estate S.r.l. per n. n. 30.172.414 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il 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 di 6.250/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (iii) IPG S.r.l. per n. n. 60.344.827 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il 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 di 12.500/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (iv) Lira Consulting S.r.l. 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.; (2) Le azioni di nuova emissione avranno godimento regolare; (3) Il termine finale per la sottoscrizione è fissato al 31 luglio 2023. L'aumento di capitale si è perfezionato in data 16 agosto 2023, previo perfezionamento dell'atto di conferimento delle partecipazioni sociali e previe relative verifiche di legge effettuate dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2343-Quater, primo comma, del Codice Civile, con il trasferimento delle complessive n. 146.551.724 azioni ordinarie MEVIM, nelle proporzioni di cui sopra, in favore dei sottoscrittori GBF Immobiliare S.r.l., Euro Invest Real Estate S.r.l., IPG S.r.l e Lira Consulting S.r.l.

Con riguardo alla perdita di esercizio al sociale chiuso al 31 dicembre 2023 di euro 1.940.220, considerato che, ai sensi dell'articolo 6, comma 1, del D.L. 23/2020 conv. Con mod. dalla L. 40/2020, come sostituito dall'articolo 1, comma 266, L. 178/2020 e aderendo alla dottrina prevalente a tale data, la Società ha sterilizzato sia le perdite al 31 dicembre 2019 di euro 3.795.708 sia le perdite al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320, e che, pertanto, rendendosi inapplicabili per le stesse, per un quinquennio, i provvedimenti di cui all'art. 2446 Codice Civile, tali perdite devono considerarsi escluse (come è stato ritenuto, altresì, dall'Assemblea degli azionisti in occasione dell'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022), non integrandosi la fattispecie di cui all'art. 2446 Codice Civile. Pertanto, il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto delle riserve disponibili per euro 1.120.419 ha deliberato di proporre all'assemblea ordinaria prevista per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 la copertura parziale sino all'importo massimo delle medesime e, dunque, per euro 1.120.419 e rinviare a nuovo euro 819.801. Ciò nonostante, il Consiglio di Amministrazione ha attentamente analizzato tutte le perdite pregresse registrate, ritenendo opportuno individuare le attività finalizzate alla riduzione delle stesse per le quali ha deliberato di rinviare ad una successiva riunione, entro il corso dell'anno 2024, la determinazione di termini e modalità da sottoporre all'assemblea.

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

Si precisa 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 2024 e la registrazione di utili sempre più significativi negli esercizi 2025 e 2026. In particolare, le assunzioni alla base del Piano Industriale, si fondano su assunzioni caratterizzate principalmente dai seguenti elementi:

- non sono previsti importanti investimenti in immobilizzazioni immateriali e materiali nell'arco di Piano;
- nell'arco di piano non sono previsti finanziamenti;

- il piano prevede lo sviluppo dell'attività di advisor operativo, finanziario e tecnico in relazione ad operazioni immobiliari;  
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/affitto case vacanze prevede prudenzialmente la gestione delle strutture in essere alla data di redazione del piano, le quali comprendono un nuovo hotel sito a Roma e un nuovo importante immobile cielo terra sito in Milano che consta di oltre circa 220 unità immobiliari, entrambi acquisiti in gestione nel corso del primo semestre 2024, nonché circa 20 unità commerciali ed oltre 130 posti auto. Sono inoltre considerate due nuove unità immobiliari site a Milano, i cui accordi sono in corso di formalizzazione. Tali incrementi sono importanti e la Società proseguirà nell'espansione delle strutture in gestione al fine di incrementare l'occupancy e la marginalità conseguente alla gestione delle stesse, resa sempre più efficiente grazie all'automazione e domotizzazione di tutte le strutture gestite. Si precisa che l'ottica prudenziale delle assunzioni di piano non ha contemplato ulteriori unità da gestire, per le quali sono in corso di valutazione le opportunità. Si ritiene infatti che vi potranno essere nel corso dei prossimi mesi ulteriori incrementi, che produrranno ulteriori effetti positivi, sia in termini di revenues che di risultati;
- Con riguardo all'attività di intermediazione immobiliare sono state previsti, rispetto al portafoglio in gestione, esclusivamente gli importanti portafogli immobiliari che sono in fase di definizione e finalizzazione, con primari operatori del mercato immobiliare italiano, i quali genereranno effetti a partire dal secondo semestre 2024 e proseguiranno nei prossimi anni, viste le dimensioni degli stessi portafogli. Anche per l'attività di intermediazione immobiliare, sempre in ottica prudenziale, gli incrementi dei portafogli in gestione sono stati contenuti e già oggetto di attività e quindi i margini di incremento delle revenues sono ritenuti concreti e realizzabili
- Analogo discorso è stato fatto per la controllata Lira Advisory, società specializzata nella definizione di operazioni ed Advisory strutturato nel mercato immobiliare;
- E' stato inoltre considerato l'effetto positivo che sarà generato dalla controllata Mevim Service S.r.l., società dedicata alla gestione integrata dei condomini, a completando dell'offerta di servizi immobiliari integrati in coerenza con il modello di business di Gruppo, la quale ha avviato l'acquisizione di importanti mandati di gestione di condomini. Si precisa che il Piano non include in via prudenziale ulteriori operazioni straordinarie, oggi allo studio da parte del management della Società che potranno generare revenue e marginalità aggiuntive a quelle previste  
Nello specifico, il modello di sviluppo strategico prevede la gestione delle seguenti linee di business integrate:  
Trading Immobiliare: servizi di Advisory e intermediazione per la compravendita e la locazione di singoli immobili e interi portafogli sia commerciali che residenziali;  
Asset Management: Gestione di investimenti immobiliari, massimizzando il valore per la proprietà, e partner strategico nelle decisioni di investimento immobiliare;  
Short Rent: gestione di affitti a breve termine localizzati prevalentemente sul territorio del comune di Milano ma che 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, Inoltre predisposizione di business plan, consulenza in tutte le fasi delle transazioni immobiliari.  
Gestione dei condomini: attività di property e gestione amministrativa di stabili e/o complessi immobiliari

Nell'ambito del processo di riorganizzazione del Gruppo, in data 24 maggio 2024 si è provveduto alla formalizzazione (con decorrenza dall'1 gennaio 2024) del perfezionamento della struttura di direzione e coordinamento svolta da Mevim S.p.A. sulle società rientranti nel perimetro attuale del Gruppo, tutte controllate al 100%, l'M Home S.r.l., Mevim Service S.r.l., Dismissioni Immobiliare S.r.l., Lira Advisory S.r.l. e Mevim AI S.r.l., tutte operanti nel settore Real estate, offrendo servizi differenziati al mercato o all'interno del Gruppo stesso. A tal riguardo si precisa che, con atto pubblico del 29 dicembre 2023, Mevim ha provveduto alla cessione in forma di permuta della partecipazione detenuta costituente l'intero capitale sociale della società MC Real Estate S.r.l. (la "Partecipazione") per la somma di euro 490.000,00 (sostanzialmente in linea con il valore della medesima Partecipazione iscritta nel bilancio al 31 dicembre 2022), che è stata corrisposta dalla controparte mediante la cessione in favore di Mevim dell'immobile di proprietà costituito da porzione di fabbricato condominiale composto da 15 unità destinate ad uffici con annesso posto auto site nel Comune di Novi Ligure (AL), il cui valore di Euro 490.000,00 è stato convenuto tra le parti sulla base delle quotazioni espresse dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e, altresì, utilizzate dal terzo valutatore professionista iscritto all'Ordine degli Architetti per la redazione dell'apposita perizia di stima. Tale operazione rientra a pieno titolo nel più ampio processo di riorganizzazione di Gruppo, eliminando una società ormai non più allineata al business e al Gruppo nella sua composizione attuale. Si ritiene che i benefici apportati al Gruppo dalla predetta operazione siano rappresentati dagli impatti positivi scaturenti, da un lato dall'esclusione della Partecipazione con i relativi diritti ed obblighi attivi e passivi dall'area di consolidamento e, dall'altro, dall'acquisizione di un nuovo asset immobiliare che, previa opere di ristrutturazione e valorizzazione, potrà essere oggetto di collocamento sul mercato.

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

In data 11 marzo 2024 l'Assemblea straordinaria degli Azionisti ha approvato il raggruppamento delle azioni ordinarie MEVIM S.p.A. nel rapporto di n. 1 (una) azioni ordinaria di nuova emissione priva di indicazione del valore nominale godimento regolare ogni cento (cento) azioni ordinarie prive di valore nominale esistenti, con conseguente modifica dell'articolo 6 dello statuto sociale. Pertanto, in esecuzione della predetta delibera, in data 15 aprile si è proceduto, previo annullamento di n. 44 azioni ordinarie MEVIM dell'Azionista IPG S.r.l. sulla base di sua dichiarazione espressa in tal senso, al raggruppamento delle n. 451.959.444 azioni ordinarie MEVIM esistenti (prive di indicazione del valore nominale con codice ISIN IT0004670532, cedola 2) in n. 4.519.594 nuove azioni ordinarie MEVIM (prive di indicazione del valore nominale con nuovo codice ISIN IT000558650, cedola 1). Per le operazioni di raggruppamento e gestione degli resti la Società ha affidato incarico a MIT Sim.

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 nel primo semestre 2024 in esecuzione del processo di sviluppo strategico che la Società sta portando avanti, nonché dei risultati ottenibili con il nuovo piano industriale approvato per il triennio 2024-2026, hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale.

## Fondi per rischi e oneri

---

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

## **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

---

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

## **Debiti**

---

I debiti sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426, comma 2 del codice civile, tenendo conto del fattore temporale, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile. Per i debiti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di debiti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

## **Ratei e risconti passivi**

---

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi.

## **Stato Patrimoniale Attivo**

---

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

## Immobilizzazioni

### Immobilizzazioni immateriali

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad € 290.102, le immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 1.013.460.

Per una valutazione ed analisi completa sulle movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto si rimanda a quanto riportato dettagliatamente nelle pagine in allegato.

#### Costi di impianto e ampliamento

Nel seguente prospetto è illustrato il dettaglio dei costi di impianto e di ampliamento con evidenza delle variazioni intercorse rispetto all'esercizio precedente. Per quanto riguarda le ragioni della loro iscrizione ed i rispettivi criteri di ammortamento si rimanda a quanto sopra illustrato.

Descrizione	Dettaglio	2023	2022	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>					
	Spese societarie	76.242	24.844	51.398	207
	Costi di impianto e di ampliamento	13.979	12.000	1.979	16
	F.do amm.to spese societarie	19.852-	8.713-	11.139-	128
	F.do amm.to costi di impianto e ampliam.	9.779-	5.400-	4.379-	81
	<b>Totale</b>	<b>60.590</b>	<b>22.731</b>	<b>37.859</b>	

I costi di impianto e ampliamento sono esposti al netto degli ammortamenti complessivamente pari ad euro 6.548, iscritti direttamente a decremento dei costi capitalizzati.

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>								
	Spese societarie	16.342	-	16.342	59.899	-	-	76.241
	Costi di impianto e di ampliamento	13.978	-	13.978	-	-	-	13.978
	F.do amm.to spese societarie	-	-	3.731-	-	-	16.121	19.852-

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
	F.do amm.to costi di impianto e ampliament.	-	-	7.378-	-	-	2.400	9.778-
	Arrotondamento							1
<b>Totale</b>		<b>30.321</b>	<b>-</b>	<b>19.211</b>	<b>59.899</b>	<b>-</b>	<b>18.521</b>	<b>60.590</b>
<i>costi di sviluppo</i>								
	Costi di sviluppo	-	-	-	159.072	-	-	159.072
	F.do amm.to costi di sviluppo	-	-	-	-	-	48.439	48.439-
	Arrotondamento							1-
<b>Totale</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>159.072</b>	<b>-</b>	<b>48.439</b>	<b>110.632</b>
<i>diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno</i>								
	Dir.brev.industr.e utilizz.opere ingegno	360	-	360	-	-	-	360
	F.do amm.dir.brev.e utilizz.opere ingeg.	-	-	324-	-	-	-	324-
<b>Totale</b>		<b>360</b>	<b>-</b>	<b>36</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36</b>
<i>concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>								
	Marchi	3.500	-	3.500	4.651	-	-	8.151
	Concessioni e licenze	3.180	-	3.180	-	-	-	3.180
	F.do ammortamento marchi	-	-	98-	-	-	452	550-
	F.do ammortamento concessioni e licenze	-	-	3.180-	-	-	-	3.180-
<b>Totale</b>		<b>6.680</b>	<b>-</b>	<b>3.402</b>	<b>4.651</b>	<b>-</b>	<b>452</b>	<b>7.601</b>
<i>avviamento</i>								

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
	Avviamento	45.184	-	45.184	4.167.623	-	-	4.212.807
	F.do ammortamento avviamento	-	-	4.518-	-	-	201.150	205.668-
	Arrotondamento							1-
<b>Totale</b>		<b>45.184</b>	<b>-</b>	<b>40.666</b>	<b>4.167.623</b>	<b>-</b>	<b>201.150</b>	<b>4.007.138</b>
<i>immobilizzazioni in corso e acconti</i>								
	Altre immobilizz. immateriali in corso	1.200	-	1.200	-	-	-	1.200
<b>Totale</b>		<b>1.200</b>	<b>-</b>	<b>1.200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.200</b>
<i>altre</i>								
	Altri beni immateriali	68.750	-	68.750	-	-	-	68.750
	Spese di manutenzione da ammortizzare	-	-	-	93.370	-	-	93.370
	Spese manut.su beni di terzi da ammort.	43.750	-	43.750	5.000	-	-	48.750
	F.do amm.to spese di manutenzione	-	-	-	-	-	13.324	13.324-
	F.do amm.to spese di manut.beni di terzi	-	-	9.250-	-	-	10.500	19.750-
	F.do amm. altri beni immateriali	-	-	18.965-	-	-	-	18.965-
	Arrotondamento							1-
<b>Totale</b>		<b>112.500</b>	<b>-</b>	<b>84.284</b>	<b>98.370</b>	<b>-</b>	<b>23.824</b>	<b>158.830</b>

La variazione al netto degli ammortamenti delle spese societarie di euro 18.427 è dovuta principalmente alla capitalizzazione dei costi sostenuti in relazione all'aumento del capitale sociale a pagamento del 10/06/2022 in esercizio parziale della delega conferita dall'assemblea straordinaria della Società tenutasi in data 30 giugno 2021 e conseguente modifica dell'art. 6 del vigente statuto sociale.

Alla fine dell'esercizio, dopo l'iscrizione a conto economico degli ammortamenti pari ad euro 201.150, l'avviamento ammonta ad euro 4.007.138, derivante principalmente dalla acquisizione da parte della controllante della Dire Immobiliare

per Euro 3.552.245 più oneri accessori e della Lira Advisory per Euro 761.195 e per avviamento iscritto nel bilancio della controllata Lira Advisory per Euro 638.424 e della IM Home per Euro 36.147. Con particolare riferimento a tale voce si segnala che le partecipazioni in imprese controllate sono state valutate con il metodo del patrimonio netto come previsto dall'art. 2426, n. 4 del Codice Civile e in conformità del principio contabile OIC 17.

La vita utile dell'avviamento relativo all'acquisizione di Dire Immobiliare S.R.L. è stata valutata in 18 anni in quanto la società ha una previsione di medio lungo termine e a conferma di questo assunto sono in fase di formalizzazione con primarie società immobiliari mandati di vendita per interi complessi immobiliari per centinaia di unità, che consentiranno di garantire alla società un orizzonte di flussi pluriennali.

L'avviamento di Euro 646.700 della Lira Advisory si riferisce a Euro 638.424, registrati nel bilancio della stessa società, che emergono dalla differenza tra il valore della relazione di stima del ramo d'azienda del Prof. Dott. Raffaele Marcello e il valore contabile al momento dello conferimento del ramo d'azienda della Lira Consulting al momento della costituzione della Lira Advisory, e per 8.276 per l'avviamento generato dall'acquisizione della partecipata Lira Advisory nel corso del 2023 da parte delle Mevim S.p.A..

## Immobilizzazioni materiali

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi ammortamento ammontano ad € 38.829, i fondi di ammortamento risultano essere pari ad € 216.424

Per una valutazione ed analisi completa sulle movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto si rimanda a quanto riportato dettagliatamente nelle pagine in allegato.

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
terreni e fabbricati	2.900	5.275	1.305	-	-	-	1.305
impianti e macchinario	5.194	521	3.732	-	-	494	3.238
altri beni	221.408	19.965	191.047	75.419	4.062	50.523	211.881
<b>Totale</b>	<b>229.502</b>	<b>25.761</b>	<b>196.084</b>	<b>75.419</b>	<b>4.062</b>	<b>51.017</b>	<b>216.424</b>
immobilizzazioni in corso e acconti	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

## Immobilizzazioni finanziarie

### Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del patrimonio netto, con esclusione delle partecipazioni in imprese collegate non significative ai fini del bilancio consolidato valutate con il metodo del costo di acquisto, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.).

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Arrotondamento	Consist. Finale
imprese controllate	74.927.170	-	35.388.640	31.003.210	64.946.118	1.403.732	36.000-	6.000
imprese collegate	20.000	-	10.000	-	-	-	10.000-	-
verso imprese controllate	3.473.102	-	3.473.102	8.691.733	11.894.835	-	225.000-	45.000
verso altri	-	-	-	130.802	-	-	-	130.802
<b>Totale</b>	<b>78.420.272</b>	<b>-</b>	<b>38.871.743</b>	<b>39.825.745</b>	<b>76.840.953</b>	<b>1.403.732</b>	<b>271.000-</b>	<b>181.802</b>

L'importo di euro 6.000, si riferisce alla partecipazione del 60% della controllata DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L. nell'impresa FIMIL S.R.L. controllata indirettamente esclusa dal consolidamento, così come l'importo di 45.000.

Viceversa, i crediti verso altri si riferiscono alla Associazione in partecipazione stipulata dalla controllata IM.HOME SRL conseguentemente ad una nuova operazione immobiliare.

Partecipazioni in imprese:

Partecipata - Ragione Sociale	Partecipante - Ragione sociale	Sede Legale	Capitale Sociale
<b>Controllate indirettamente:</b>			
FIMIL S.R.L.	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	10.000
<b>Collegate indirettamente:</b>			
MILDAR S.R.L.	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	10.000

### Crediti

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426 comma 2 del codice civile, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile.

Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed

economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

## Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie

Per una valutazione ed analisi completa sulle movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto si rimanda a quanto riportato dettagliatamente nelle pagine in allegato.

## Suddivisione dei crediti immobilizzati per durata residua e per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per durata residua e per area geografica dei crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie in oggetto.

## Immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al fair value

Le immobilizzazioni finanziarie presenti in bilancio non sono state iscritte ad un valore superiore al loro "fair value".

## Attivo circolante

### Rimanenze

Nella seguente tabella vengono espresse le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze.

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	92.000	-	-	-	92.000	-	92.000-	100-
prodotti finiti e merci	286.658	589.825	-	-	-	876.483	589.825	206
acconti	60.000	10.000	-	-	-	70.000	10.000	17
<b>Totale</b>	<b>438.658</b>	<b>599.825</b>	-	-	<b>92.000</b>	<b>946.483</b>	<b>507.825</b>	<b>116</b>

Di seguito la ripartizione delle rimanenze

Mevim Spa	Dismissioni Immobiliari Srl	Mevim AI Srl	Im Home Srl.	Mevim Service Srl	Lira Advisory Srl
-----------	-----------------------------	--------------	--------------	-------------------	-------------------

828.770,38	117.712,26				
------------	------------	--	--	--	--

I decrementi delle rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione sono dovuti alla vendita dell'immobile posseduto dalla controllata IM HOME Srl sito in Acireale oggetto di esecuzione immobiliare da parte del Tribunale di Catania

Le altre variazioni si riferiscono alla capogruppo. In particolare i decrementi intervenuti nell'esercizio sono ascrivibili:

-Alla vendita di n. 2 unità immobiliare riferite all'operazione "Genova" unità immobiliari site in Genova, via Montallegro;

-Alla vendita di n. 4 unità immobiliari ed alla cessione dei diritti del preliminare di compravendita di n.5, entrambe riferite all'operazione "Noverasco" unità immobiliari site in Opera (MI) loc. Noverasco;

-Alla vendita di n. 1 unità immobiliare riferita all'ultimo immobile posseduto in località Porto Rotondo;

Gli incrementi intervenuti nell'esercizio sono ascrivibili:

All'acquisto di n.2 immobili strumentali cat. D/8 site nel comune di Novi Ligure

## Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Non sono presenti immobilizzazioni materiali destinate alla vendita.

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art. 2426 comma 2 del codice civile, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile.

L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti. Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

## Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
verso clienti	1.263.929	1.077.049	(186.880)
crediti tributari	139.749	350.783	211.034
imposte anticipate	201.726	207.383	5.657
verso altri	673.629	1.312.407	638.778

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
<b>Totale</b>	<b>2.279.033</b>	<b>2.947.622</b>	<b>668.589</b>

I crediti risultano ripartiti tra le società del gruppo:

*Crediti verso clienti*

Mevim Spa	Dismissioni Immobiliari Srl	Mevim AI Srl	Im Home Srl.	Mevim Service Srl	Lira Advisory Srl
44.941,21	155.601,46		726.086,81		150.420,00

I crediti della controllata Im Home Srl si principalmente dalla vendita dell'immobile di Acireale avvenuta il 28.12.2022 per un importo pari ad euro 810.000 di cui 480.000 da incassare e per euro 199.000 dai compensi derivanti dall'attività di gestione dei processi di commercializzazione.

*Crediti verso imprese collegate*

Non sono iscritti in bilancio crediti verso le imprese collegate.

*Crediti tributari e crediti per imposte anticipate*

MEVIM S.P.A.	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	MEVIM AI S.R.L.	IM HOME S.R.L.	MEVIM SERVICE S.R.L.	LIRA ADVISORY S.R.L.
106.110,68	199.862,46	781,50	43.219,95	575,36	233,29

I crediti tributari sono principalmente riferiti a crediti IVA della Capogruppo per euro 99.532 e della controllata Im Home Srl per euro 33.469 antecedenti alla liquidazione iva di gruppo ed alle ritenute su provvigioni della controllata DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L per euro 181.569,78 .

I crediti per imposte anticipate sono riferibili a crediti rilevati negli esercizi precedenti per euro 201 migliaia. Gli amministratori ne hanno mantenuta l'iscrizione e ne hanno valutato la recuperabilità, in base allo sviluppo del citato piano industriale 2024-2026, le cui linee guida sono illustrate nel paragrafo della continuità aziendale della presente nota.

*Crediti verso altri*

Mevim Spa	Dismissioni Immobiliari Srl	Mevim AI Srl	Im Home Srl.	Mevim Service Srl	Lira Advisory Srl
628.646,28	81.576,47		531.252,94		70.887,58

La voce Crediti verso altri della capogruppo è principalmente composta per euro 20.500 da caparre confirmatorie corrisposte per gli immobili siti in Noverasco, Comune di Opera (MI) per euro 490.000,00 dalla cessione in forma di permuta dell'intera quota di partecipazione detenuta e costituente l'intero capitale sociale della controllata MC Real Estate S.r.l., avvenuta per atto pubblico in forma di permuta in pari data per la restante parte da depositi cauzionali e crediti ed anticipi a fornitori;

La voce Crediti verso altri della IM HOME S.R.L. è composta principalmente per euro 207.805,00 dai depositi cauzionali per gli immobili destinati alla attività di short rent e per euro 319.306,73 per i crediti verso le procedure esecutive degli immobili di Acireale.

I crediti verso altri della DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L e della Lira Advisory Srl si riferiscono principalmente ad acconti a fornitori.

## Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per durata residua e per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per durata residua e per area geografica dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
<b>verso clienti</b>	<b>1.077.049</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	1.077.049	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>crediti tributari</b>	<b>350.783</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	227.609	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	123.174	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>imposte anticipate</b>	<b>207.383</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	-	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	207.383	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>verso altri</b>	<b>1.312.407</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	1.310.314	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	2.093	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

## Disponibilità liquide

Nella seguente tabella vengono espresse le informazioni relative alle variazioni delle disponibilità liquide.

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spont. nella voce	Spont. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
depositi bancari e postali	12.598	191.863	-	-	-	204.461	191.863	1.523

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spont. nella voce	Spont. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
danaro e valori in cassa	275	3.071	-	-	-	3.346	3.071	1.117
<b>Totale</b>	<b>12.873</b>	<b>194.934</b>	-	-	-	<b>207.807</b>	<b>194.934</b>	<b>1.514</b>

Di seguito la ripartizione delle disponibilità liquide del gruppo

Mevim Spa	Dismissioni Immobiliari Srl	Mevim AI Srl	Im Home Srl.	Mevim Service Srl	Lira Advisory Srl
23.106,11	165.942,19	1.822,43	4.875,94	3.331,50	8.728,41

## Ratei e risconti attivi

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti attivi.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>Ratei e risconti</i>				
	Ratei attivi	1.473		(1.473)
	Risconti attivi	26.044	23.000	(3.044)
	<b>Totale</b>	<b>27.517</b>	<b>23.000</b>	<b>(4.517)</b>

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spont. nella voce	Spont. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Ratei e risconti	27.517	155.499	-	-	160.016	23.000	4.517-	16-
<b>Totale</b>	<b>27.517</b>	<b>155.499</b>	-	-	<b>160.016</b>	<b>23.000</b>	<b>4.517-</b>	<b>16-</b>

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Risconti attivi (DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.)	11.084
	Risconti attivi (IM HOME S.R.L.)	2.695
	Risconti attivi (LIRA ADVISORY S.R.L.)	2
	Risconti attivi (MEVIM AI S.R.L.)	2
	risconti attivi (MEVIM S.P.A.)	9.197
	Risconti attivi (MEVIM SERVICE S.R.L.)	20

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<b>Totale</b>		<b>23.000</b>

## Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 38, comma 1, lettera g) del D.lgs. 127/1991 si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

## Stato Patrimoniale Passivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

### Patrimonio Netto

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle seguenti tabelle vengono esposte:

- le variazioni delle singole voci del patrimonio netto consolidato, includendo anche le quote riferite al patrimonio netto di terzi;
- il prospetto di raccordo tra il patrimonio netto e il risultato dell'esercizio del bilancio d'esercizio della società controllante e il patrimonio netto e il risultato dell'esercizio del bilancio consolidato.

Descrizione	Saldo iniziale dell'esercizio	Giroconto risultato	Dividendi distribuiti	Altri movimenti - Incrementi	Altri movimenti - Decrementi	Risultato d'esercizio	Saldo finale dell'esercizio
Capitale	17.869.436			4.942.004			22.811.440
Riserva da soprapprezzo delle azioni	281.290			793.945			1.075.235
Riserva azioni (quote) della società controllante				(20.850)			(20.850)
Versamenti in conto aumento di capitale	375.000	(375.000)					
Riserva di consolidamento	(27.941)			27.941			

Descrizione	Saldo iniziale dell'esercizio	Giroconto risultato	Dividendi distribuiti	Altri movimenti - Incrementi	Altri movimenti - Decrementi	Risultato d'esercizio	Saldo finale dell'esercizio
Varie altre riserve	3			45.179			45.182
Utili (perdite) portati a nuovo	(16.535.227)	(1.192.780)		(32.457)			(17.760.464)
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.192.780)	1.192.780				(1.934.854)	(1.934.854)
<i>Totale Patrimonio Netto di gruppo</i>	<i>769.781</i>	<i>(375.000)</i>		<i>5.755.762</i>		<i>(1.934.854)</i>	<i>4.215.689</i>
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>769.781</b>	<b>(375.000)</b>		<b>5.755.762</b>		<b>(1.934.854)</b>	<b>4.215.689</b>

Il capitale sociale del Gruppo alla fine dell'esercizio ammonta a euro 22.811.440 e si riferisce al valore del capitale sociale della Capogruppo.

Le variazioni del capitale sociale sono determinate:

- a) dall'aumento di capitale, a pagamento e scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quinto, da sottoscrivere entro il termine finale di sottoscrizione del 31 gennaio 2023, 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") 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) e versato, 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.
- b) in data 28 giugno 2023 l'Assemblea degli Azionisti della Società ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento ed in via inscindibile, 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. con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art.2441, co. 4, primo periodo, del codice civile, riservato esclusivamente alla sottoscrizione da parte di GBF Immobiliare S.r.l., Euro Invest Real Estate S.r.l., Ipg S.r.l. e Lira Consulting S.r.l.

L'aumento Riservato nell'ambito dei seguenti distinti accordi vincolanti sottoscritti dalla Società (cfr comunicato stampa del 26 maggio 2023 e del 29 maggio 2023):

- (i) Accordo vincolante sottoscritto con GBF Immobiliare S.r.l., Euro Invest Real Estate S.r.l., IPG S.r.l. avente ad oggetto l'acquisizione da parte della Società delle quote di partecipazione, complessivamente rappresentative del 100% del capitale sociale della società Dismissioni Immobiliari S.r.l., da questi ultimi conferite in proporzione alle rispettive quote di proprietà, a liberazione in natura del predetto Aumento Riservato per la porzione ad essi riservata;
- (ii) Accordo vincolante sottoscritto con Lira Consulting S.r.l. avente ad oggetto l'acquisizione da parte della Società della quota di partecipazione rappresentative del 100% del capitale sociale della società Lira Advisory S.r.l., da quest'ultima conferita, a liberazione in natura del predetto Aumento Riservato per la porzione ad essi riservata;

Di seguito si riporta il prospetto delle perdite sterilizzate

PERDITE MEVIM SPA	Saldo iniziale	Movimenti nell'esercizio	Saldo finale
Perdite 2020 e antecedenti - art. 6, Decreto-Legge 8 aprile 2020, n. 23, convertito con modificazioni dalla L. 5 giugno 2020, n. 40, così come modificato dalla Legge 30 dicembre 2020, n. 178	(11.179.028)	-	(11.179.028)
<b>Totale</b>	<b>(11.179.028)</b>	<b>-</b>	<b>(11.179.028)</b>

Secondo la proposta del Consiglio di Amministrazione della Capogruppo, approvata dalla Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio della società chiuso al 31 dicembre 2020 tenutasi il 25 giugno 2021, non si è eccettuato all'ipotesi, supportata dalla prevalente dottrina, della sterilizzazione dell'intera perdita emergente dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, e quindi sia per la perdita di esercizio di euro 7.383.320, sia per le perdite portate a nuovo di euro 3.795.708. L'assemblea dei soci, in data 14 luglio 2022 ha approvato il riporto a nuovo della perdita realizzata nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, pari ad € 5.356.198.

La perdita realizzata dalla Capogruppo nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è pari ad € 1.225.237, che, tenuto conto delle perdite degli esercizi precedenti (sia sterilizzate ai sensi dell'art. 6 del D.L. 23/2020, che portate a nuovo), comporta una riduzione del patrimonio netto in misura superiore al terzo del capitale sociale, integrando quindi la fattispecie di cui all'articolo 2446 del Codice Civile.

Si rimanda alla Relazione del Consiglio di Amministrazione redatta ai sensi dell'articolo 2446 Codice Civile per la proposta relativa all'adozione dei provvedimenti previsti dall'art. 2446, comma 2 del Codice Civile.

Tutte le azioni sottoscritte sono state interamente versate.

PERDITE IM HOME	Saldo iniziale	Movimenti nell'esercizio	Saldo finale
Perdite 2020 - art. 6, Decreto-Legge 8 aprile 2020, n. 23, convertito con modificazioni dalla L. 5 giugno 2020, n. 40, così come modificato dalla Legge 30 dicembre 2020, n. 178	(3.736.862)	-	(3.736.862)
Perdite 2021 - art. 6, Decreto-Legge 8 aprile 2020, n. 23, convertito con modificazioni dalla L. 5 giugno 2020, n. 40, così come modificato dalla Legge 30 dicembre 2020, n. 178	(4.180.834)	-	(4.180.834)
<b>Totale</b>	<b>(7.996.113)</b>	<b>-</b>	<b>(7.996.113)</b>

Si segnala che il Patrimonio netto dei terzi risulta totalmente azzerato in quanto le società oggetto del consolidato con il metodo integrale sono interamente possedute dalla Capogruppo.

## Prospetto di raccordo del patrimonio netto consolidato

Il raccordo tra il patrimonio netto ed il risultato dell'esercizio della Capogruppo e quelli risultanti dal Bilancio Consolidato è riportato nella seguente tabella:

Descrizione	P.N.-es.corrente	Risultato d'es.-es.corrente	P.N.-es.precedente	Risultato d'es.-es.precedente
<b>P.N. e risultato d'es.come riportati nel bilancio d'es.della società controllante</b>	<b>4.231.175</b>	<b>(1.940.220)</b>	<b>850.447</b>	<b>(1.185.237)</b>
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:				

Descrizione	P.N.-es.corrente	Risultato d'es.- es.corrente	P.N.-es.precedente	Risultato d'es.- es.precedente
- differenza fra il valore di carico e il valore pro quota del patrimonio netto			62.495	62.495
- risultati pro-quota conseguiti dalle partecipate				
- plusvalori attribuiti ai cespiti alla data di acquisizione delle partecipate			(34.555)	(34.554)
- differenza di consolidamento			(27.941)	
- altre partite	(20.850)		(40.665)	4.516
<b>TOTALE</b>	<b>(20.850)</b>		<b>(40.666)</b>	<b>32.457</b>
Eliminazione degli effetti di operazioni compiute tra società consolidate:				
- profitti infragruppo compresi nel valore delle rimanenze finali				
- utili su cessioni infragruppo di cespiti				
- altre operazioni	5.364	(5.364)		
<b>TOTALE</b>	<b>5.364</b>	<b>(5.364)</b>		
<b>Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza del gruppo</b>	<b>4.215.689</b>	<b>(1.945.584)</b>	<b>809.781</b>	<b>(1.152.780)</b>
<b>Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza di terzi</b>				
<b>Patrimonio netto e risultato d'esercizio come riportati nel Bilancio consolidato</b>	<b>4.215.689</b>	<b>(1.945.584)</b>	<b>809.781</b>	<b>(1.152.780)</b>

## Fondi per rischi e oneri

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei fondi per rischi e oneri.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>per imposte, anche differite</i>									
	Fondo imposte	108.373	114.705	-	-	65.975	157.103	48.730	45
	Fondo imposte differite IRES	34.460	25.954	-	-	28.800	31.614	2.846-	8-
	<b>Totale</b>	<b>142.833</b>	<b>140.659</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>94.775</b>	<b>188.717</b>	<b>45.884</b>	

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>altri</i>									
	Altri fondi rischi e oneri diff.	738.275	4.279	-	-	738.275	4.279	733.996-	99-
<b>Totale</b>		<b>738.275</b>	<b>4.279</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>738.275</b>	<b>4.279</b>	<b>733.996-</b>	

L'utilizzo del fondo imposte nell'esercizio, è ascrivibile principalmente della Capogruppo ed alla controllata Im Home Srl, e derivava dalla ricezione di avvisi bonari e/o cartelle di pagamento per le quali era stato stanziato apposito fondo negli esercizi precedenti, tali importi sono pertanto

Inoltre, le variazioni del Fondo imposte differite IRES per euro 2.846 per euro è dovuto allo storno dell'accantonamento a fondo imposte differite IRES per l'anticipazione corrisposta nel 2022 all'Organo amministrativo dei compensi dell'esercizio 2023 e all'accantonamento per l'anticipazione corrisposta nel 2023 all'Organo amministrativo dei compensi dell'esercizio 2024.

Il decremento della voce "Altri fondi rischi e oneri diff" si riferisce al precedente accantonamento dalla controllata MC REAL ESTATE S.p.A. quale fondo rischi su mutui, stornato a seguito di cessione.

imposte

Descrizione	Consist. iniziale	Arrotond.	Consist. finale	Variaz. assoluta
per imposte, anche differite	142.833	-	188.717	45.884
altri	-	1	4.279	4.279
<b>Totale</b>	<b>142.833</b>	<b>1</b>	<b>192.996</b>	<b>50.163</b>

L'incremento del fondo imposte nell'esercizio è determinato dall'accantonamento effettuato dalla Capogruppo e dalla controllata Im Home S.R.L., per i debiti erariali e previdenziali scaduti e non pagati.

Inoltre, la variazione del Fondo imposte anche differite per euro per euro 45.884 è dovuta all'accantonamento a fondo imposte differite IRES per l'anticipazione corrisposta nel 2023 all'Organo amministrativo dei compensi relativi all'esercizio 2024 e dallo storno relativo all'accantonamento delle anticipazioni corrisposte nel 2022 di competenza 2023.

## Altri fondi

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione della voce di cui in oggetto, in quanto risultante iscritta in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>altri</i>		
	Altri fondi rischi e oneri diff.	4.279
<b>Totale</b>		<b>4.279</b>

La voce altri fondi, risulta acceso dalla controllata Im Home S.R.L.. quale fondo rischi relativo alla diffida e messa in mora da parte della società Cospin Srl per i lavori di manutenzione ordinaria, pulitura, rifinitura presso il vostro immobile sito in Acireale (CT).

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Consist. finale
<i>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</i>					
	Fondo TFR	15.418	62.630	1.961	76.087
	Arrotondamento	-			47.738
	<b>Totale</b>	<b>15.418</b>	<b>62.630</b>	<b>1.961</b>	<b>123.825</b>

Descrizione	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Consist. finale
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	15.418	110.368	1.961	123.825
<b>Totale</b>	<b>15.418</b>	<b>110.368</b>	<b>1.961</b>	<b>123.825</b>

La voce Trattamento di Fine Rapporto (“T.F.R.”) di lavoro subordinato alla fine dell’esercizio risulta pari ad euro 123.825 ed accoglie il debito per trattamento di fine rapporto nei confronti del personale dipendente del gruppo. Gli utilizzi sono dovuti alla liquidazione delle spettanze in seguito alla riduzione di n. 2 unità di personale.

## Debiti

### Variazioni dei debiti

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei debiti.

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
obbligazioni convertibili	5.000	-	5.000-
debiti verso banche	2.147.432	402.816	1.744.616-
debiti verso altri finanziatori	153.801	8.168	145.633-
acconti	3.202	21.264	18.062
debiti verso fornitori	570.129	1.392.202	822.073
debiti verso controllanti	609.735	-	609.735-
debiti tributari	1.827.838	1.802.073	25.765-

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	108.354	80.423	27.931-
altri debiti	582.229	662.764	80.535
<b>Totale</b>	<b>6.007.720</b>	<b>4.369.710</b>	<b>1.638.010-</b>

## Suddivisione dei debiti per durata residua e per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per durata residua e per area geografica.

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
<b>debiti verso banche</b>	<b>402.816</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	89.965	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	312.851	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>debiti verso altri finanziatori</b>	<b>8.168</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	8.168	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>acconti</b>	<b>21.264</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	21.264	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>debiti verso fornitori</b>	<b>1.392.202</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	1.392.202	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>debiti tributari</b>	<b>1.802.073</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	938.628	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	863.445	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>80.423</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	80.423	-	-	-

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>altri debiti</b>	<b>662.764</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	502.813	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	159.951	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

#### *Prestiti obbligazionari*

La variazione è ascrivibile al residuo della 15° tranche del prestito obbligazionario cum warrant suddiviso in 20 tranches, ciascuna composta da n. 60 obbligazioni, esclusivamente riservato alla sottoscrizione da parte di European Growth Opportunities Securitization Fund chiuso in data 31.10.2022

#### *Debiti verso banche*

La voce debiti verso banche presenta una decremento complessivo dell'81,24% dovuto principalmente al deconsolidamento della controllata MC Real Estate S.r.l. e del relativo mutuo sugli Immobili di Via Giulia di euro 2.146.873,27.

L'importo di Euro 402.816 si riferisce per lo più a Euro 402.595 per il mutuo acceso dalla controllata Dismissioni Immobiliari Srl

#### *Debiti verso altri finanziatori*

La voce Debiti verso altri finanziatori alla fine dell'esercizio è di Euro 8.168.

il decremento di euro 90.000 è relativo alla chiusura del prestito erogato dall'Investitore (European High Growth Opportunities Securitization Fund) alla Capogruppo in esecuzione del loan agreement sottoscritto tra le citate parti successivamente alla stipula dell'accordo di investimento riguardante l'emissione delle Obbligazioni, tale importo è destinato alla compensazione per l'eventuale esercizio dei warrants dell'Investitore relativi alle tranches 14 e 15. L'importo di euro 7.680,00 è riferito alla controllata Im Home S.r.l.

#### *Debiti verso fornitori*

La voce Debiti verso fornitori ammonta ad euro 1.392.202 ed esprime i debiti verso i fornitori terzi del Gruppo. Presenta un incremento del 144,19% dovuto principalmente all'incremento dei debiti della capogruppo e della controllata Im Home S.R.L.

Mevim S.P.A.	Dismissioni Immobiliari S.R.L.	Mevim Ai S.R.L.	Im Home S.R.L.	Mevim Service S.R.L.	Lira Advisory S.R.L.
999.982,06	41.710,97		261.635,87		88.873,00

#### *Debiti verso imprese collegate*

Non sono presenti debiti verso le imprese collegate.

#### *Debiti tributari*

La voce Debiti tributari, pari ad euro 1.802.073 accoglie prevalentemente dei debiti IRES e IRAP delle controllate per imposte differite passive e debiti da ritenute alla fonte della controllata Invest Short Rent S.r.l., e della Capogruppo nonché per altri debiti residui per tributi locali e imposta di registro.

Il conto accoglie, inoltre, le dilazioni di pagamento e la rateizzazione della rottamazione concessa ai sensi della L. 197/2022 (c.d. Legge di bilancio 2023) alla Capogruppo e la controllata Im Home S.R. a.

L'importo di euro 331.026,64 di riferisce alle rate delle rateizzazione esigibili oltre l'esercizio successivo.

#### Debiti Altri Debiti

La voce Altri Debiti, presenta un incremento del 13,83% fa riferimento principalmente ai debiti della capogruppo nei confronti degli Amministratori, del Collegio sindacale e della Società di Revisione, nonché ai debiti delle controllate. Di seguito il dettaglio

Mevim Spa	Dismissioni Immobiliari Srl	Mevim AI Srl	Im Home Srl.	Mevim Service Srl	Lira Advisory Srl
374.496,14	183.208,15	23.570,74	69.219,43		12.269,05

Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Decrem.	Consistenza finale
Prestiti obbligazionari convertibili	5.000		5.000	
<b>Totale</b>	<b>5.000</b>		<b>5.000</b>	
Banca c/c	558	1.463	1.200	221
Banca c/anticipazioni	402.596			402.596
Arrotondamento				(1)
<b>Totale</b>	<b>403.154</b>	<b>1.463</b>	<b>1.200</b>	<b>402.816</b>
Altri debiti finanziari	98.168		90.000	8.168
<b>Totale</b>	<b>98.168</b>		<b>90.000</b>	<b>8.168</b>
Anticipi da clienti terzi e fondi spese	3.202	18.061		21.263
Arrotondamento				1
<b>Totale</b>	<b>3.202</b>	<b>18.061</b>		<b>21.264</b>
Fatture da ricevere da fornitori terzi	134.850	608.106	130.331	612.625
Fatture da ricevere da fornitori terzi	111.109	474.709	343.647	242.171
Fornitori terzi Italia	347.727	2.024.532	1.838.145	533.816
Fornitori terzi Estero	17.885	270.168	284.826	3.227

Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Decrem.	Consistenza finale
Fornitori terzi c/spese anticipate	244		31	213
Partite commerciali passive da liquidare		152		152
Arrotondamento				(2)
<b>Totale</b>	<b>611.815</b>	<b>3.377.667</b>	<b>2.596.980</b>	<b>1.392.202</b>
Erario c/liquidazione IVA	13.035	352.764	166.061	100.206
Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e ass.	95.181	168.185	119.441	143.925
Erario c/rit.redd.lav.aut.,agenti,rappr.	98.596	89.181	125.143	62.634
Erario c/ritenute su altri redditi	16.456	132.823	15.957	133.322
Erario c/imposte sostitutive su TFR	60	220	89	191
Addizionale regionale	620	9.381	7.625	2.376
Addizionale comunale	238	3.373	2.735	876
Erario c/IRES	30.067	3.428	30.067	3.428
Erario c/IRAP	16.124	397	16.124	397
Erario c/imposte sostitutive	310			310
Esattoria	949.801	252.003	1.201.804	
Erario c/imposte sospese e rateizzate	20.526	127.775	24.529	123.772
Debito per imp.bollo su fatt.eletr.		58		58
Erario c/altri tributi	141.412	240.570	180.397	201.585
Esattoria C/Dilazioni di pagamento		1.252.270	225.047	1.027.223
Arrotondamento				(1)
<b>Totale</b>	<b>1.384.197</b>	<b>2.990.835</b>	<b>2.473.426</b>	<b>1.802.073</b>
INPS dipendenti	66.383	141.690	175.889	32.184
INPS collaboratori	29.231	33.917	55.077	8.071
INAIL dipendenti/collaboratori	802	1.543	802	1.543
INAIL dipendenti/collab.(da liquidare)		37		37
INPS c/retribuzioni differite	10.019	15.211	10.019	15.211
Enti previdenziali e assistenziali vari	12.052	29.999	19.864	22.187
INAIL dipendenti/collaboratori	190	1.773	772	1.191
Arrotondamento				(1)
<b>Totale</b>	<b>118.677</b>	<b>224.170</b>	<b>262.423</b>	<b>80.423</b>
Depositi cauzionali ricevuti	8.151	8.300	6.500	9.951

Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consistenza finale
Debiti v/amministratori	94.223	61.071	58.660	96.634
Debiti per trattenute c/terzi		2.630	2.336	294
Debiti v/emittenti carte di credito	8.079			8.079
Debiti per caparre confirmatorie		75.000	65.000	10.000
Fornitori generici no gestione partite	170.086	180.422	350.508	
Debiti diversi verso terzi	174.029	734.802	671.180	237.651
Debiti diversi verso terzi	160.461	2.857	948	162.370
Debiti v/amministratori		77.672	47.672	30.000
Personale c/retribuzioni	33.957	297.165	308.974	22.148
Personale c/liquidazione		17.093	7.185	9.908
Dipendenti c/retribuzioni differite	35.711	54.785	35.711	54.785
Dipendenti c/debiti vari	20.945			20.945
Arrotondamento				(1)
<b>Totale</b>	<b>705.642</b>	<b>1.511.797</b>	<b>1.554.674</b>	<b>662.764</b>

## Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 38, comma 1, lettera e) del D.lgs. 127/1991, si attesta che non esistono debiti sociali assistiti da garanzie reali.

## Ratei e risconti passivi

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti passivi.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>Ratei e risconti</i>				
	Ratei passivi	1.879	5.514	3.635
	Risconti passivi	16.711	18.732	2.021
	Arrotondamento	(1)	(1)	
	<b>Totale</b>	<b>18.589</b>	<b>24.245</b>	<b>5.656</b>

Descrizione	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Ratei e risconti	18.589	24.245	-	-	18.589	24.245	5.656	30
<b>Totale</b>	<b>18.589</b>	<b>24.245</b>	-	-	<b>18.589</b>	<b>24.245</b>	<b>5.656</b>	<b>30</b>

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Ratei passivi (IM HOME S.R.L.)	4.136
	Ratei passivi affitti (MEVIM S.P.A.)	1.376
	RATEI PASSIVI (MEVIM S.P.A.)	1
	Risconti passivi	18.732
	<b>Totale</b>	<b>24.245</b>

## Conto Economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'art. 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

## Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

Per quanto concerne la cessione di beni, i relativi ricavi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

Nel seguente prospetto è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo categorie di attività e aree geografiche.

Società	Mevim Spa	Dismissioni Immobiliari Srl	Mevim AI Srl	Im Home Srl.	Mevim Service Srl	Lira Advisory Srl
Importo	1.067.730,00	1.432.112,96		1.445.841,24		178.435,00
%	26%	35%	0%	35%	0%	4%

Descrizione	Dettaglio	Importo	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
<i>ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>						
	Vendita da attività costruzioni (MEVIM S.P.A.)	143.000	143.000	-	-	-
	Vendita merci	922.000	922.000	-	-	-
	Corrispettivi	278.125	278.125	-	-	-
	Prestazioni di servizi	217.215	217.215	-	-	-
	Canoni affitto compravendita (IM HOME S.R.L.)	1.552	1.552	-	-	-
	Canoni affittacamere (IM HOME S.R.L.)	783.486	783.486	-	-	-
	Compensi Contratti di gestione (IM HOME S.R.L.)	256.933	256.933	-	-	-
	Canoni affittacamere - long rent (IM HOME S.R.L.)	33.745	33.745	-	-	-
	Provvigioni attive	1.432.118	1.432.118	-	-	-
	Prestazioni di servizi	55.950	55.950	-	-	-
	Ribassi e abbuoni passivi	5-	5-	-	-	-
	<b>Totale</b>	<b>4.124.119</b>	<b>4.124.119</b>	-	-	-

Nel dettaglio i suddetti importi sono da riferirsi:

*Vendita merci* per euro 830.000 alle attività di compravendita riguardante le vendite dell'operazione "Sporting Mirasole" della capogruppo; per euro 92.000 alla vendita dell'ultimo immobile siti in Acireale dalla controllata Im Home S.r.l.

*Vendita prodotti finiti* si riferisce ai ricavi generati dalle vendite dell'operazione "Genova/Montallegro";

*Provvigioni attive* si riferiscono provvigioni di intermediazione della controllata Dismissioni Immobiliare S.r.l.

*Corrispettivi, canoni per prestazioni e Servizi Short Rent* sono determinati dalle attività di short Rent della controllata Im Home Srl;

Nel seguente prospetto è illustrata la ripartizione degli altri ricavi e proventi diversi secondo natura.

Nella voce A5 sono inclusi anche i contributi in c/esercizio erogati da enti vari, quali ad esempio contributi a fondo perduto, crediti d'imposta vari.

Voce	Descrizione	Dettaglio	2023	2022	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Ricavi e proventi diversi</i>						
		Proventi da immobili strumentali	27.530	36.642	(9.112)	(25)
		Sopravv.attive da gestione ordin.impon.	1.353.662	136.011	1.217.651	895
		Sopravv.attive da gestione ordin.non imp	-	-	-	-
		Arrotondamenti attivi diversi	139	192	(53)	(28)
		Rimborsi spese imponibili	3.851	-	3.851	-
		Altri ricavi e proventi imponibili	3.100	8	3.092	38.650
		Plusv.civilistica da alienazione cespiti	-	-	-	-
		Utilizzo fondi area ordinaria	-	666.025	(666.025)	(100)
		Provento IVA detraibile da pro-rata	-	63.243	(63.243)	(100)
		Sopravv.attive imp.da ev.str./es.prec.	-	39	(39)	(100)
		Sop.att.no imp.no ril.IRAP ev.str./es.pr.	-	-	-	-
		Ricavi accessori diversi	-	-	-	-
		Differenza di arrotondamento all' EURO	1	-	1	-
		Rimborso spese imponibili	3.712	-	3.712	-
		<b>Totale</b>	<b>1.391.995</b>	<b>902.160</b>	<b>489.835</b>	

Le sopravvenienze attive riferiscono principalmente all'accoglimento delle domande di Definizione agevolata ("rottamazione-quater") dei carichi affidati all'Agenzia delle entrate-Riscossione ai sensi (Art. 1, commi da 231 a 252, legge n. 197/2022) imputabili per euro 1.046.177,00 alla Capogruppo e per euro 59.110,59 della controllata Im Home Srl, residuano altre sopravvenienze per debiti non più esigibili sempre della controllata Im Home S.r.l.

## Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei

rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Descrizione	Mevim Spa	Dismissioni Immobiliari Srl	Mevim AI Srl	Im Home Srl.	Mevim Service Srl	Lira Advisory Srl
<b>Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</b>	1.269.638,86	33.419,70		13.048,08		
<b>Costi per servizi</b>	922.644,34	703.260,89	36.671,23	902.158,68	303,26	107.328,74
<b>Costi per godimento di beni di terzi</b>	102.549,18	83.665,72		616.560,25		15.000,00
<b>Costi per il personale</b>	282.381,52	261.878,20		240.710,42		41.032,02
<b>Oneri diversi di gestione</b>	1.439.148,32	33.329,30	939,46	125.143,75	861,11	811,37

## Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

## Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile, con specifica suddivisione tra quelli relativi a prestiti obbligazionari, ai debiti verso banche ed a altre fattispecie.

Descrizione	Dettaglio	Importo	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso le banche	Altri
<i>verso imprese controllanti</i>					
	Min.PEX deten.da soc.cap.controllanti	-49.025	-	-	-
	<b>Totale</b>	<b>-49.025</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>altri</i>					
	Interessi passivi bancari	-49	-	-	-

Descrizione	Dettaglio	Importo	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso le banche	Altri
	Interessi passivi su mutui	-17.197	-	-	-
	Interessi passivi versam.iva trimestrali	-152	-	-	-
	Inter.pass.di mora pagati (no ROL)	-1	-	-	-
	Inter.pass.per dilaz. pagamento imposte	-155	-	-	-
	Interessi passivi indeducibili (no ROL)	-25.513	-	-	-
	Oneri finanziari diversi	-1.001	-	-	-
	<b>Totale</b>	<b>-44.068</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Il costo oneri finanziari diversi complessivamente si euro 93.093 si riferisce per euro 49.025 alla cessione in forma di permuta, in forma di permuta dell'intera quota di partecipazione detenuta e costituente l'intero capitale sociale di MC Real Estate S.r.l.; per euro 17.246 per oneri finanziari verso gli istituti di credito e per la restante parte per gli interessi di rateizzazioni degli avvisi bonari e cartelle di pagamento.

## Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

### Ricavo di entità o incidenza eccezionali

Nel seguente prospetto sono indicati l'importo e la natura dei singoli elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali.

Dettaglio	Importo esercizio corrente
5) altri ricavi e proventi - DEF.AGEVOLATA N.W-2023041705380463 (MEVIM SPA)	242.963
5) altri ricavi e proventi - DEF.AGEVOLATA N.W-2023041705379908 (MEVIM SPA)	71.409
5) altri ricavi e proventi - DEF.AGEVOLATA N.W-2023041705380988 (MEVIM SPA)	731.805
5) altri ricavi e proventi - DEF.AGEVOLATA N. W-2023041405173255 (IM HOME SRL)	26.059

Dettaglio	Importo esercizio corrente
5) altri ricavi e proventi - DEF.AGEVOLATA N. W-2023041405172495 (IM HOME SRL)	33.052

I ricavi di entità o incidenza eccezionali della capogruppo si riferiscono all'accoglimento delle tre domande di Definizione agevolata ("rottamazione-quater") dei carichi affidati all'Agenzia delle entrate-Riscossione ai sensi (Art. 1, commi da 231 a 252, legge n. 197/2022), mentre i ricavi di entità o incidenza eccezionali della controllata Im Home Srl si riferiscono all'accoglimento delle due domande di Definizione agevolata ("rottamazione-quater") dei carichi affidati all'Agenzia delle entrate-Riscossione ai sensi (Art. 1, commi da 231 a 252, legge n. 197/2022)

## Costi di entità o incidenza eccezionali

Nel seguente prospetto sono indicati l'importo e la natura dei singoli elementi di costo di entità o incidenza eccezionali.

Dettaglio	Importo esercizio corrente
Oneri diversi di gestione - DEF.AGEVOLATA N.W-2023041705379908	-365
Oneri diversi di gestione - DEF.AGEVOLATA N.W-2023041705380988	-1.155.397

Per quanto riguarda i costi di entità o incidenza eccezionale della capogruppo occorre evidenziare che l'accoglimento della dichiarazione di adesione alla Definizione agevolata n. W-2023041705380988 relativamente alla pretesa dell'Agenzia Entrate Riscossione della cartella esattoriale n. 69722017624699009000 per euro 1.155.396,81 pendente giudizio innanzi alla Suprema Corte di Cassazione non era stata stanziata in bilancio essendo ritenuta, dai legali della società, la possibilità di soccombenza rispettivamente come remota e possibile. Pertanto, l'Organo Amministrativo aveva ritenuto tali passività solo come potenziali e escludendole dallo stato patrimoniale.

Tuttavia, l'Organo Amministrativo, valutando anche il possibile rischio di soccombenza, ha ritenuto prudenzialmente di aderire anche alla definizione agevolata n. W-2023041705380988. Tale adesione ha comportato un effetto negativo di euro 423.591,34 a seguito della rinuncia alla persecuzione del giudizio

## Altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

## Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

Dipendenti	2023	2022
Operai	4	3
Impiegati	10	4
Dirigenti	1	1
<b>Totale</b>	<b>15</b>	<b>8</b>

La variazione del numero di dipendenti evidenziata rispetto all'esercizio precedente può essere illustrata come segue:

La Capogruppo non ha subito variazioni nell'organico del personale:

La società Im Home Srl rispetto all'esercizio precedente:

- ha proceduto all'assunzione di n. 8 addetti nel settore degli affitti brevi in seguito alle iniziative di investimento precedentemente pianificate ed in base agli obiettivi di crescita prefissati;
- ha proceduto alla riduzione del n. 7 addetti del settore degli affitti brevi.

Gli altri incrementi sono ascrivibili alle neo controllate Lira Advisory Srl per n.1 unità e dismissioni immobiliari Srl per n.6 unità.

## Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Nel seguente prospetto sono espone le informazioni richieste dall'art. 38, comma 1, lettera o) D.lgs. 127/1991.

Compensi	Importo esercizio corrente
<b>Amministratori:</b>	
Compenso in misura fissa	308.753
Anticipazioni	108.142
<b>Sindaci:</b>	
Compenso	21.840

Gli importi si riferiscono ai compensi corrisposti agli amministratori della Capogruppo per euro 150.000,00; della controllata Im Home Srl per euro 59.481,44 e della controllata Dismissioni immobiliari per euro 67.930,00.

Le anticipazioni ed i compensi del Collegio sindacale si riferiscono alle somme corrisposte dalla Capogruppo.

## Compensi al revisore legale o società di revisione

Nel corso dell'esercizio sono stati erogati, alla società di revisione, i seguenti compensi:

Compensi	Importo esercizio corrente
Revisore legale dei Conti	42.200

Compensi	Importo esercizio corrente
Organismo di Vigilanza	12.480

L'incarico di revisione legale è stato affidato alla società Marzas Italia S.p.A.  
L'incarico di Vigilanza è affidato al Dott. Fabio Lattanzi

## Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate.

Con atto pubblico del 29 dicembre 2023, la capogruppo ha provveduto alla cessione in forma di permuta della partecipazione detenuta costituente l'intero capitale sociale della società MC Real Estate S.r.l. (la "Partecipazione") per la somma di euro 490.000,00 (sostanzialmente in linea con il valore della medesima Partecipazione iscritta nel bilancio al 31 dicembre 2022), che è stata corrisposta dalla controparte mediante la cessione in favore di Mevim dell'immobile di proprietà costituito da porzione di fabbricato condominiale composto da 15 unità destinate ad uffici con annesso posto auto site nel Comune di Novi Ligure (AL), il cui valore di Euro 490.000,00 è stato convenuto tra le parti sulla base delle quotazioni espresse dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e, altresì, utilizzate dal terzo valutatore professionista iscritto all'Ordine degli Architetti per la redazione dell'apposita perizia di stima. Tale operazione rientra a pieno titolo nel più ampio processo di riorganizzazione di Gruppo, eliminando una società ormai non più allineata al business e al Gruppo nella sua composizione attuale. Si ritiene che i benefici apportati al Gruppo dalla predetta operazione siano rappresentati dagli impatti positivi scaturenti, da un lato dall'esclusione della Partecipazione con i relativi diritti ed obblighi attivi e passivi dall'area di consolidamento e, dall'altro, dall'acquisizione di un nuovo asset immobiliare che, previe opere di ristrutturazione e valorizzazione, potrà essere oggetto di collocamento sul mercato.

La controparte dell'Operazione, Demofonte S.r.l., è una società che gestisce e commercializza immobili detenuti in portafoglio, ed è Parte Correlata della capogruppo ai sensi della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate (la "Procedura OPC") adottata dalla Società in ottemperanza al Regolamento per le Operazioni con Parti Correlate di cui alla delibera CONSOB n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche, e anche ai sensi del principio contabile internazionale ISA 24 pro tempore vigente applicabile. Demofonte S.r.l. è infatti riconducibile al Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato dottor Raffaele Israilovici, il quale ne ricopre altresì la carica di Amministratore Unico e ne detiene l'intero capitale sociale per il tramite di IPG S.r.l., il cui capitale sociale è a sua volta da esso detenuto direttamente per una quota del 2% e da persona ad esso strettamente collegata (madre) per il 98%.

Stante l'impatto sull'area di consolidamento del Gruppo, l'Operazione si configura per MEVIM quale operazione con Parte Correlata di Maggiore Rilevanza ai sensi della Procedura OPC in ragione del fatto che il totale dell'attivo della Controllata calcolato sul totale dell'attivo del Gruppo tratto dal bilancio consolidato intermedio al 30 giugno 2023 risulta superiore del 5% (lett. b) Indice di Rilevanza dell'Attivo "Allegato B – Indici per l'individuazione delle Operazioni di Maggiore Rilevanza della Procedura OPC"). L'Operazione integra altresì per MEVIM un'operazione significativa ai sensi dell'art. 12 del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan ("Regolamento Emittenti EGM") in ragione del fatto che il totale dell'attivo della Controllata calcolato sul totale dell'attivo del Gruppo tratto dal bilancio consolidato intermedio al 30 giugno 2023 risulta superiore del 25% (Indice di Rilevanza dell'Attivo "Scheda Tre del Regolamento Emittenti EGM). Pertanto, la cessione della Partecipazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione, organo competente in ossequio all'articolo

2391 CC stante il ruolo dell'Amministratore Delegato dottor Raffaele Israilovici e, dunque, con la sua astensione dal voto, nonché previa acquisizione del parere positivo, seppur non vincolante, in merito all'interesse della Società per la medesima operazione rilasciato dall'unico amministratore indipendente in carica non correlato dott.ssa Maria Nicla Corvacchiola, come previsto dalla Procedura OPC della stessa Società..

## **Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale. Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

## **Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata**

Non esistono le fattispecie di cui all'art. 38, c.1 lettera o-octies) e o-novies) D.lgs. 127/1991.

## **Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, si specifica che :

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, si specifica che in relazione al conflitto tra la Russia e l'Ucraina, si precisa che la società non opera né nel mercato russo né in quello ucraino, non subisce quindi conseguenze dirette dal conflitto se non, come tutti, gli effetti dell'aumento dei costi delle materie prime tra cui anche l'energia e il gas.

Nell'ambito del processo di riorganizzazione del Gruppo, in data 24 maggio 2024 si è provveduto alla formalizzazione (con decorrenza dall'1 gennaio 2024) del perfezionamento della struttura di direzione e coordinamento svolta da Mevim S.p.A. sulle società rientranti nel perimetro attuale del Gruppo, tutte controllate al 100%, l'M Home S.r.l., Mevim Service S.r.l., Dismissioni Immobiliare S.r.l., Lira Advisory S.r.l. e Mevim AI S.r.l., tutte operanti nel settore *real estate*, offrendo servizi differenziati al mercato o all'interno del Gruppo stesso. A tal riguardo si precisa che, con atto pubblico del 29 dicembre 2023, Mevim ha provveduto alla cessione in forma di permuta della partecipazione detenuta costituente l'intero capitale sociale della società MC Real Estate S.r.l. (la "Partecipazione") per la somma di euro 490.000,00 (sostanzialmente in linea con il valore della medesima Partecipazione iscritta nel bilancio al 31 dicembre 2022), che è stata corrisposta dalla controparte mediante la cessione in favore di Mevim dell'immobile di proprietà costituito da porzione di fabbricato condominiale composto da 15 unità destinate ad uffici con annesso posto auto site nel Comune di Novi Ligure (AL), il cui valore di Euro 490.000,00 è stato convenuto tra le parti sulla base delle quotazioni espresse dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e, altresì, utilizzate dal terzo valutatore professionista iscritto all'Ordine degli Architetti per la redazione dell'apposita perizia di stima. Tale operazione rientra a pieno titolo nel più ampio processo di riorganizzazione di Gruppo, eliminando una società ormai non più allineata al business e al Gruppo nella sua composizione attuale. Si ritiene che i benefici apportati al Gruppo dalla predetta operazione siano rappresentati dagli impatti positivi scaturenti, da un lato dall'esclusione della Partecipazione con i relativi diritti ed obblighi attivi e passivi dall'area di

consolidamento e, dall'altro, dall'acquisizione di un nuovo asset immobiliare che, prelieve opere di ristrutturazione e valorizzazione, potrà essere oggetto di collocamento sul mercato.

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

In data 11 marzo 2024 l'Assemblea straordinaria degli Azionisti ha approvato il raggruppamento delle azioni ordinarie MEVIM S.p.A. nel rapporto di n. 1 (una) azioni ordinaria di nuova emissione priva di indicazione del valore nominale godimento regolare ogni cento (cento) azioni ordinarie prive di valore nominale esistenti, con conseguente modifica dell'articolo 6 dello statuto sociale. Pertanto, in esecuzione della predetta delibera, in data 15 aprile si è proceduto, previo annullamento di n. 44 azioni ordinarie MEVIM dell'Azionista IPG S.r.l. sulla base di sua dichiarazione espressa in tal senso, al raggruppamento delle n. 451.959.444 azioni ordinarie MEVIM esistenti (prive di indicazione del valore nominale con codice ISIN IT0004670532, cedola 2) in n. 4.519.594 nuove azioni ordinarie MEVIM (prive di indicazione del valore nominale con nuovo codice ISIN IT000558650, cedola 1). Per le operazioni di raggruppamento e gestione degli resti la Società ha affidato incarico a MIT Sim.

Inoltre, si ricorda che, come descritto nel paragrafo della continuità aziendale della presente nota integrativa, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il piano industriale per il triennio 2024-2026, redatto a partire dall'aggiornamento dei dati del piano industriale 2023-2024-2025, considerando l'integrazione delle due società acquisite Dismissioni Immobiliari S.r.l. e Lira Advisory S.r.l., che hanno garantito il rafforzamento della linea di business dell'intermediazione immobiliare e l'avvio dell'attività di consulenza e Advisory nel settore real estate.

## Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 38 c. 1, lettera o-ter) del D.lgs. 127/91

### Informativa sul fair value dei warrant

La società del gruppo non hanno emesso nessun finanziari derivati ex art. 38 c. 1, lettera o-ter) del D.lgs. 127/91 nel corso dell'esercizio.

## Allegati: Movimenti delle Immobilizzazioni

### Movimenti delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>								
	Spese societarie	16.342	-	16.342	59.899	-	-	76.241
	Costi di impianto e di ampliamento	13.978	-	13.978	-	-	-	13.978

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
	F.do amm.to spese societarie	-	-	3.731-	-	-	16.121	19.852-
	F.do amm.to costi di impianto e ampliament.	-	-	7.378-	-	-	2.400	9.778-
	Arrotondamento							1
<b>Totale</b>		<b>30.321</b>	<b>-</b>	<b>19.211</b>	<b>59.899</b>	<b>-</b>	<b>18.521</b>	<b>60.590</b>
<i>costi di sviluppo</i>								
	Costi di sviluppo	-	-	-	159.072	-	-	159.072
	F.do amm.to costi di sviluppo	-	-	-	-	-	48.439	48.439-
	Arrotondamento							1-
<b>Totale</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>159.072</b>	<b>-</b>	<b>48.439</b>	<b>110.632</b>
<i>diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno</i>								
	Dir.brev.industr.e utilizz.opere ingegno	360	-	360	-	-	-	360
	F.do amm.dir.brev.e utilizz.opere ingeg.	-	-	324-	-	-	-	324-
<b>Totale</b>		<b>360</b>	<b>-</b>	<b>36</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36</b>
<i>concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>								
	Marchi	3.500	-	3.500	4.651	-	-	8.151
	Concessioni e licenze	3.180	-	3.180	-	-	-	3.180
	F.do ammortamento marchi	-	-	98-	-	-	452	550-
	F.do ammortamento concessioni e licenze	-	-	3.180-	-	-	-	3.180-
<b>Totale</b>		<b>6.680</b>	<b>-</b>	<b>3.402</b>	<b>4.651</b>	<b>-</b>	<b>452</b>	<b>7.601</b>

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>avviamento</i>								
	Avviamento	45.184	-	45.184	4.167.623	-	-	4.212.807
	F.do ammortamento avviamento	-	-	4.518-	-	-	201.150	205.668-
	Arrotondamento							1-
<b>Totale</b>		<b>45.184</b>	<b>-</b>	<b>40.666</b>	<b>4.167.623</b>	<b>-</b>	<b>201.150</b>	<b>4.007.138</b>
<i>immobilizzazioni in corso e acconti</i>								
	Altre immobilizz. immateriali in corso	1.200	-	1.200	-	-	-	1.200
<b>Totale</b>		<b>1.200</b>	<b>-</b>	<b>1.200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.200</b>
<i>altre</i>								
	Altri beni immateriali	68.750	-	68.750	-	-	-	68.750
	Spese di manutenzione da ammortizzare	-	-	-	93.370	-	-	93.370
	Spese manut.su beni di terzi da ammort.	43.750	-	43.750	5.000	-	-	48.750
	F.do amm.to spese di manutenzione	-	-	-	-	-	13.324	13.324-
	F.do amm.to spese di manut.beni di terzi	-	-	9.250-	-	-	10.500	19.750-
	F.do amm. altri beni immateriali	-	-	18.965-	-	-	-	18.965-
	Arrotondamento							1-
<b>Totale</b>		<b>112.500</b>	<b>-</b>	<b>84.284</b>	<b>98.370</b>	<b>-</b>	<b>23.824</b>	<b>158.830</b>

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Arrotondamento	Consist. Finale
costi di impianto e di ampliamento	30.321	-	19.211	59.899	-	18.521	1	60.590
costi di sviluppo	-	-	-	159.072	-	48.439	1-	110.632
diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	360	-	36	-	-	-	-	36
concessioni, licenze, marchi e diritti simili	6.680	-	3.402	4.651	-	452	-	7.601
avviamento	45.184	-	40.666	4.167.623	-	201.150	1-	4.007.138
immobilizzazioni in corso e acconti	1.200	-	1.200	-	-	-	-	1.200
altre	112.500	-	84.284	98.370	-	23.824	-	158.830
<b>Totale</b>	<b>196.245</b>	<b>-</b>	<b>148.799</b>	<b>4.489.614</b>	<b>-</b>	<b>292.387</b>	<b>1-</b>	<b>4.346.027</b>

## Movimenti delle Immobilizzazioni Materiali

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>terreni e fabbricati</i>								
	Costruzioni leggere	2.900	-	2.900	-	-	-	2.900
	F.do ammortamento costruzioni leggere	-	-	1.595-	-	-	-	1.595-
	Fabbricati civili	-	-	-	-	-	-	-
	Fabbricati strumentali	-	-	-	-	-	-	-
	Terreni edificati	-	-	-	-	-	-	-
	F.do ammortamento fabbricati civili	-	916	-	-	-	-	-
	F.do ammort.fabbricati strumentali	-	4.359	-	-	-	-	-
	F.do svalutazione fabbricati civili	-	-	-	-	-	-	-
	F.do svalutaz.altri terreni e fabbricati	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>		<b>2.900</b>	<b>5.275</b>	<b>1.305</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.305</b>
<i>impianti e macchinario</i>								
	Altri impianti e macchinari	5.194	-	5.194	-	-	-	5.194
	F.do ammort. altri impianti e macchinari	-	521	1.462-	-	-	494	1.956-
<b>Totale</b>		<b>5.194</b>	<b>521</b>	<b>3.732</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>494</b>	<b>3.238</b>
<i>altri beni</i>								
	Mobili e arredi	193.763	-	193.763	55.708	4.062	-	245.409
	Macchine d'ufficio elettroniche	8.343	-	8.343	11.790	-	-	20.133
	Telefonia mobile	5.076	-	5.076	2.170	-	-	7.246

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
	Altri beni materiali	14.226	-	14.226	5.752	-	-	19.978
	F.do ammortamento mobili e arredi	-	16.251	19.021-	-	-	39.574	58.595-
	F.do amm.macchine d'ufficio elettroniche	-	1.485	2.733-	-	-	7.370	10.103-
	F.do ammortamento telefonia mobile	-	1.216	1.614-	-	-	1.087	2.701-
	F.do ammortamento altri beni materiali	-	1.013	6.993-	-	-	2.493	9.486-
<b>Totale</b>		<b>221.408</b>	<b>19.965</b>	<b>191.047</b>	<b>75.419</b>	<b>4.062</b>	<b>50.523</b>	<b>211.881</b>
<i>immobilizzazioni in corso e acconti</i>								
	Altri beni materiali in corso	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
terreni e fabbricati	2.900	5.275	1.305	-	-	-	1.305
impianti e macchinario	5.194	521	3.732	-	-	494	3.238
altri beni	221.408	19.965	191.047	75.419	4.062	50.523	211.881
<b>Totale</b>	<b>229.502</b>	<b>25.761</b>	<b>196.084</b>	<b>75.419</b>	<b>4.062</b>	<b>51.017</b>	<b>216.424</b>
immobilizzazioni in corso e acconti	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Movimenti delle Immobilizzazioni Finanziarie

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>imprese controllate</i>								
	Partecipazioni in imprese controllate (DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.)	6.000	-	6.000	-	-	-	6.000
	IM.HOME SRL (MEVIM S.P.A.)	8.608.725	-	8.608.725	-	8.608.725	-	-
	Partecip.M.C. Real Estate Srl (MEVIM S.P.A.)	2.035.611	-	2.035.611	95.786	2.131.397	-	-
	MEVIM AI S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	43.545	-	43.545	-	43.545	-	-
	MEVIM SERVICE S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	10.000	-	10.000	-	10.000	-	-
	DIRE IMMOBILIARE SRL (MEVIM S.P.A.)	-	-	-	3.562.684	3.562.684	-	-
	LIRA ADVISORY SRL (MEVIM S.P.A.)	-	-	-	770.560	770.560	-	-
	f.do sval.partecip_IM HOME Srl (MEVIM S.P.A.)	-	-	8.292.260-	-	8.608.725-	316.465	-
	f.do sval.partecipaz_Mc Real Estate (MEVIM S.P.A.)	-	-	1.592.372-	-	1.592.372-	-	-
	f.do sval partecipaz. MEVIM AI S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	-	-	-	-	32.846-	32.846	-
	f.do sval partecipaz. MEVIM SERVICE SRL (MEVIM S.P.A.)	-	-	-	-	1.622-	1.622	-
<b>Totale</b>		<b>10.703.881</b>	<b>-</b>	<b>819.249</b>	<b>4.429.030</b>	<b>4.891.346</b>	<b>350.933</b>	<b>6.000</b>

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>verso imprese controllate</i>								
	Finanziamenti attivi a controllate (DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.)	45.000	-	45.000	-	-	-	45.000
	Finanziamenti soci v/Im Home (MEVIM S.P.A.)	402.288	-	402.288	87.000	489.288	-	-
	Finanziamento soci v/Mevim AI (MEVIM S.P.A.)	-	-	-	1.200.000	1.200.000	-	-
	Finanziamenti soci v/M.C. REAL ESTATE SR (MEVIM S.P.A.)	131.562	-	131.562	11.502	143.064	-	-
	Finanziamento soci v/Mevim service (MEVIM S.P.A.)	-	-	-	100.120	100.120	-	-
	Finanziamnti soci V/Lira Advisor (MEVIM S.P.A.)	-	-	-	50.000	50.000	-	-
<b>Totale</b>		<b>578.850</b>	<b>-</b>	<b>578.850</b>	<b>1.448.622</b>	<b>1.982.472</b>	<b>-</b>	<b>45.000</b>
<i>verso altri</i>								
	M.C Real Estate (MEVIM S.P.A.)	-	-	-	802	-	-	802
	AIP PINZONE (IM HOME S.R.L.)	-	-	-	130.000	-	-	130.000
<b>Totale</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>130.802</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>130.802</b>

