



Bilancio consolidato 31/12/2024

MEVIM S.P.A.

Sede legale: VIA VICTOR HUGO 2 MILANO (MI)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

C.F. e numero iscrizione: 02989080169

Iscritta al R.E.A. n. MI 2612371

Capitale Sociale sottoscritto € 22.811.439,60 Interamente versato

Partita IVA: 02989080169

Relazione sulla gestione

Bilancio Consolidato al 31/12/2024

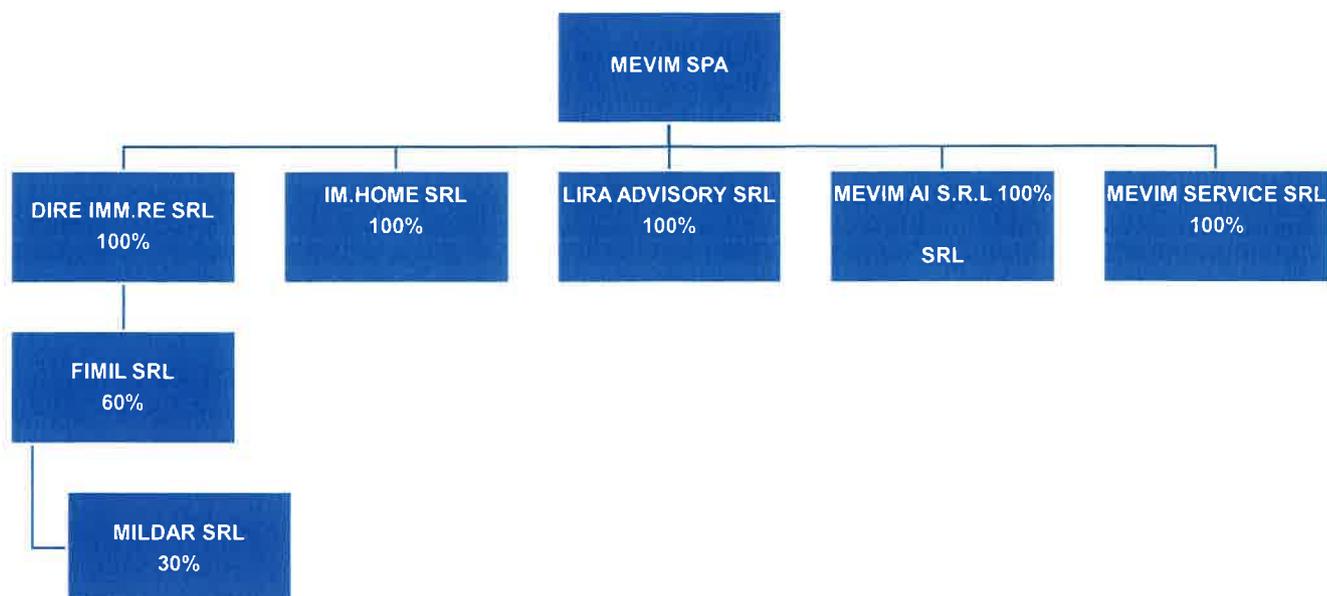
Signori Soci, nella nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2024; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Informativa sul Gruppo

Il Gruppo opera nel settore real estate attraverso le seguenti linee di business: acquisizione, gestione di asset immobiliari, attività di intermediazione immobiliare, short rent e mid rent; attività di consulenza e advisory con focus real estate, , property management e gestione di condomini. Le linee di bussiness sono sviluppate dalla capogruppo quotata al mercato Euronext Growth Milan (EGM) organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. e dalle società controllate.

Nell'esercizio 2024, si è consolidato il modello di business di servizi integrato definito nel precedente esercizio

Alla data di stesura del presente documento il gruppo Mevim risulta composto:



- Partecipazione di controllo diretto del 100%: 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.
- Partecipazione di controllo indiretto: FIMIL SRL
- Partecipazione di collegamento indiretto: MILDAR SRL

Il bilancio consolidato comprende il bilancio della Mevim Spa e delle società controllate direttamente al 100%. Dall'area di consolidamento sono escluse la Società FIMIL Srl e MILDAR Srl data l'irrelevanza ai fini della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico del gruppo

Analisi del Mercato

Il contesto Macroeconomico:

Il 2024 ha rappresentato un anno caratterizzato da una serie di **dinamiche macroeconomiche** complesse e interconnesse, che hanno influenzato profondamente i mercati globali e, in particolare, il settore tecnologico e produttivo industriale ed immobiliare.

L'anno ha visto una moderata crescita economica globale, con un incremento del PIL mondiale stimato intorno al **2,9%** (fonte: FMI), trainato principalmente dalle economie emergenti, mentre le economie avanzate hanno mostrato una decelerazione dovuta a un persistente inasprimento delle condizioni monetarie. L'inflazione, sebbene in fase di rallentamento rispetto ai livelli record del 2022-2023, ha continuato a rappresentare una sfida per molti settori, con una media globale del 4,6%.

Le principali banche centrali hanno mantenuto un approccio prudente, con politiche monetarie che hanno portato a un graduale allentamento della pressione sui prezzi che ha contribuito a stabilizzare i mercati finanziari, migliorando la fiducia degli investitori e delle imprese.

La spesa globale per l'innovazione tecnologica è aumentata di circa il **7%** rispetto all'anno precedente (fonte: IDC), con una particolare attenzione alle soluzioni di **Industrial Internet of Things (IIoT)** e all'adozione di tecnologie per la sostenibilità ambientale. Tuttavia, il settore ha affrontato pressioni derivanti dall'aumento dei costi delle materie prime e delle energie, che hanno imposto un adattamento nelle strategie operative delle aziende.

In Europa, il 2024 è stato segnato da una crescita economica più contenuta, intorno al **1,3%** (fonte: Eurostat), a causa di una domanda interna moderata e di un rallentamento dell'export verso i mercati asiatici. L'industria europea ha continuato a puntare sulla digitalizzazione e sulla transizione ecologica, incentivata anche dai fondi del **Green Deal europeo** e del **Piano Next Generation EU**.

In Italia, il PIL ha registrato un aumento dello **0,8%**, con una performance positiva del settore tecnologico e manifatturiero avanzato, trainato dalla domanda di soluzioni innovative per la digitalizzazione delle PMI e dalle agevolazioni fiscali legate a **Industria 4.0**. Tuttavia, il contesto imprenditoriale ha risentito delle persistenti incertezze geopolitiche.

Il settore Immobiliare

Il settore immobiliare italiano riporta segnali di vitalità dopo un periodo di rallentamento causato dalla contrazione del credito. L'esigenza di contenimento della fiammata inflattiva divampata per le improvvise difficoltà di approvvigionamento delle materie prime aveva, infatti, spinto le banche centrali mondiali su posizioni marcatamente restrittive e orientato in chiave prudenziale le scelte degli istituti bancari in fase di erogazione. L'improvviso venir meno del sostegno bancario aveva determinato immediate conseguenze sulle possibilità di acquisto per una quota notevole di aspiranti proprietari e investitori, in un contesto di incremento dei prezzi immobiliari. A fine 2024 il mercato residenziale italiano ha interrotto il trend di calo delle compravendite. Dapprima, il risultato del secondo e terzo trimestre, con un leggero incremento tendenziale (+1,2% e +2,7% rispettivamente), ha parzialmente compensato il risultato negativo del primo trimestre (-7,2%), consentendo ai primi nove mesi di registrare una flessione minima (-1,1%). In seguito, il quarto trimestre ha confermato la ripresa tendenziale (+7,6%), contribuendo ad un consuntivo d'anno leggermente positivo +1,3%. La congiuntura di mercato si posiziona comunque tra i massimi del decennio, con l'eccezione dei due anni record 2021-2022, caratterizzati dal rimbalzo post-pandemia e da livelli dei tassi d'interesse straordinariamente vantaggiosi. Nelle previsioni elaborate da Nomisma nello scorso dicembre, si stima che l'anno 2024 si sia chiuso con una sostanziale stabilità delle transazioni residenziali (circa 707 mila; -0,3% annuo), grazie alla dinamica positiva iniziata nel secondo trimestre, che ha compensato quasi per intero il dato negativo del primo trimestre. La tendenza dovrebbe poi consolidarsi per tutto il triennio successivo, con un volume di scambi che si attende al di sopra della soglia delle 700 mila unità. Il miglioramento dei livelli di attività nel mercato della compravendita si può dedurre anche dalle intenzioni di acquisto di abitazioni fotografate dall'Istat: dopo la battuta di arresto registrata nel terzo trimestre 2024, nell'ultima parte dell'anno è cresciuta la quota di rispondenti intenzionati ad acquistare un'abitazione nei successivi 12 mesi.

Le decisioni espansive di politica monetaria confermate dalla Banca Centrale Europea anche ad inizio 2025, unitamente al processo di riduzione dei tassi di interesse già avviato sul finire del 2023, hanno dato impulso alla ripresa delle erogazioni di mutui per l'acquisto di abitazioni. L'andamento dei dati sulle erogazioni di nuovi mutui residenziali in Italia, seppure non ancora robusti, fanno infatti ritenere che il periodo più critico sia stato superato. Il progressivo allentamento delle condizioni di accesso al credito e la lieve diminuzione del livello dei tassi di interesse sono infatti associati ad un ritorno in territorio positivo del volume di nuovi mutui erogati nel secondo e terzo trimestre 2024 (+3,3% e +10,5% rispettivamente), a fronte di un primo trimestre dell'anno che era stato ancora caratterizzato da valori in forte calo (-19,9%). Le previsioni di Nomisma per il 2024 evidenziano una leggera flessione delle erogazioni, che rappresenta la sintesi dei differenti andamenti trimestrali lungo il corso dell'anno. La ripresa dovrebbe intensificarsi nel corso del 2025, tanto da registrare un incremento annuo superiore al 10%, con un volume erogato stimato poco al di sotto dei 42 miliardi di euro di nuovi contratti, su livelli analoghi a quelli del 2019 prima dell'emergenza pandemica. Alla scala territoriale, nel terzo trimestre dell'anno è stato il Nord-Ovest a contribuire maggiormente al ritorno del volume erogato in territorio positivo (+17% tendenziale), con il Nord-Est in crescita solo dell'1,5%, il Centro e il Sud dell'11% e le Isole del 9,8%

La congiuntura del settore al 1° trimestre 2025 conferma il posizionamento del mercato nella fase di ripresa del ciclo immobiliare (crescita di prezzi e compravendite) raggiunto nel 2024, dopo un 2023 di decelerazione (prezzi in aumento e compravendite in calo).

Si tratta di una lenta risalita - non priva di incertezze nel breve periodo - dovuta ad un insieme di fattori di rischio:

- lento recupero della capacità di spesa delle famiglie come conseguenza da un lato della crescita degli stipendi e dall'altro dell'attenuazione del tasso di inflazione;
- debole allentamento delle restrizioni di accesso al credito;
- scarsità di un'offerta adeguata alle richieste della domanda sempre più differenziata in termini di capacità economica, format abitativo, titolo di godimento;
- situazione di incertezza dovuta alla vulnerabilità dell'economia italiana agli shock globali e alle politiche economiche internazionali.

In questo quadro il mercato restituisce segnali di ripresa:

- la domanda continua ad essere sostenuta, sia per l'acquisto che per la locazione;
- le compravendite residenziali, grazie al risultato del quarto trimestre (+7,6%), hanno raggiunto con qualche fatica una variazione annuale positiva (+1,3%) che, pur essendo nei fatti assimilabile ad una sostanziale stazionarietà, rappresenta per il mercato un segnale di ottimismo;
- la richiesta di mutui per l'acquisto di abitazioni ha consentito alle transazioni residenziali di tornare a crescere già dal secondo trimestre del 2024, grazie ad un tasso di variazione tendenziale delle compravendite sostenute da mutuo progressivamente crescente fino a raggiungere un valore di +19,5% nell'ultimo trimestre dell'anno. Viceversa, le compravendite finalizzate senza il ricorso al credito hanno registrato una flessione costante nel corso dello scorso anno, quantificabile attorno ai due punti percentuali in media annuale;

- i prezzi delle abitazioni in termini nominali nel 2024 sono aumentati in misura maggiore dell'inflazione con una variazione media annua nei mercati intermedi del +2,1% vs il +1,5% nei mercati principali, mentre i canoni crescono del +3,4% annuo nelle città intermedie e +4,2% annuo nei mercati principali;
- si mantiene su livelli elevati la liquidità dei mercati con tempi di assorbimento e sconti praticati sul prezzo richiesto che hanno raggiunto i minimi storici degli ultimi 10 anni.

Al termine del 2024 il mercato corporate europeo ha raggiunto 207 miliardi di euro di investimenti, con una crescita del 27% rispetto al 2023. L'Italia, nonostante un rallentamento della crescita nel quarto trimestre, ha raggiunto 9,7 miliardi al termine del 2024, comunque un ottimo risultato rispetto alle prospettive delineate ad inizio anno. 1° Rapporto 2025 sul mercato immobiliare

Per quanto riguarda le asset class di investimento, sembra che l'attenzione verso il segmento della logistica si stia affievolendo, anche in ragione della stabilizzazione della redditività. Il segmento degli uffici fa registrare un calo rilevante, mentre quello degli spazi commerciali resta stabile rispetto al 2023. Risultano, invece, in aumento, gli investimenti in asset alternativi, in particolare hotellerie e residenziale. Il settore dell'ospitalità si sta espandendo grazie a nuove aperture e formati, capaci di intercettare l'elevata flessibilità della domanda. Il residenziale si confermerà uno dei settori più ricercati, soprattutto per il segmento PBSA più maturo, ma i volumi rimarranno contenuti a causa della mancanza di prodotti che generano reddito. L'housing resta una priorità per il Paese ma l'investitore non si vuole accollare il rischio morosità del settore della locazione e rinunciare a rendimenti elevati offerti da altri segmenti del mercato locativo.

Considerando l'intero 2025, il trend sarà più positivo nella seconda metà dell'anno grazie a una politica monetaria più espansiva e a rendimenti in compressione che riporteranno sul mercato gli investitori core e i grandi investitori istituzionali internazionali. Nei prossimi anni si prevede una crescita dei volumi di investimento in Italia compresi tra i 10 e gli 11 miliardi annui, a fronte di economie stabili, bassi tassi di interesse e assestamento su livelli sostenibili dei costi dell'edilizia. La ripresa del mercato non potrà comunque prescindere dalla presenza di investitori stranieri che nel 2024 sono tornati ad essere protagonisti di una quota rilevante del mercato pari al 67% rispetto al 63% del 2023

Fatti di particolare rilievo

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) azione ordinaria di nuova emissione priva di indicazione del valore nominale a godimento regolare ogni 100 (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 espressa dichiarazione in tal senso, al raggruppamento delle numero 451.959.444 azioni ordinarie MEVIM esistenti (prive di indicazione del valore nominale con codice ISIN IT0004670532, cedola 2) in numero 4.519.594 nuove azioni ordinarie MEVIM (prive di indicazione del valore nominale con nuovo codice ISIN IT000558650, cedola 1).

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., e tutte operanti nel settore *real estate*, offrendo servizi differenziati al mercato o all'interno del Gruppo stesso e alla conseguente ottimizzazione delle risorse con l'avvio di una politica di riduzione dei costi.

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 della struttura dei costi,

Inoltre, nel corso del secondo semestre 2024 sono proseguite attività finalizzate da un lato ad analizzare e sviluppare nuove opportunità di business, e dall'altro a strutturare operazioni per sostenere il business del Gruppo e rafforzarne lo sviluppo.

L'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 tenutasi il 27 giugno 2024, tenuto conto anche di quanto deliberato dall'Assemblea degli azionisti in occasione dell'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022, e, dunque, considerata la sterilizzazione sia delle perdite al 31 dicembre 2019 di euro 3.795.708 sia delle perdite al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320 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, non ritenendosi verificata la fattispecie ex art. 2446 Codice Civile con riguardo alla perdita di esercizio di euro 1.940.220 risultante al 31 dicembre 2023, su proposta del Consiglio di Amministrazione, stante la presenza di riserve disponibili per euro 1.120.419, ha deliberato la copertura parziale della predetta perdita, sino all'importo massimo delle medesime rinviando a nuovo la restante somma di euro 819.801. Si precisa

che il Consiglio di Amministrazione, pur ritenendo gli effetti sospensivi 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 con riguardo alle perdite oggetto di sterilizzazione, analizzate tutte le perdite pregresse e tenuto conto delle attività avviate finalizzate al processo di riorganizzazione del Gruppo e del relativo modello di business, ha ritenuto di monitorare attentamente la situazione economica al fine di valutare, nell'ambito delle predette attività, l'opportunità di procedere con la graduale riduzione delle perdite (anche sterilizzate).

Nel corso dei primi mesi del 2025 sono stati erogati dal socio IPG S.r.l. finanziamenti infruttiferi per l'importo complessivo di Euro 250.000

In data 24 gennaio 2025, a seguito di intervenute dimissioni del dott. Calciano (sindaco effettivo) per molteplici impegni professionali tali da ledere l'idoneità del lavoro dallo stesso svolto in favore della Società, è subentrato ai sensi dell'art. 2401 del Codice Civile il sindaco supplente Giorgio di Stefano.

In data 13 maggio 2025, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il piano industriale per il triennio 2025-2027, che tiene conto della formalizzazione dell'attività di direzione e coordinamento della Mevim S.p.A. su tutte le società rientranti nel perimetro attuale del Gruppo controllate al 100%, nonché delle attività espletate nell'ambito del modello di business integrato offrendo servizi a 360° nel settore *real estate*.

Il piano contiene dati previsionali, redatti sulla base di assunzioni realistiche e prudenziali che prevedono:

- assenza di significativi investimenti nell'arco di Piano;
- assenza di ricorso a nuovi finanziamenti;
- ricavi per attività di asset management stimati sulla base di assumptions di pricing altamente competitive;
- sviluppo dell'attività di advisor immobiliari, e originator di operazioni in club deal;
- ricavi afferenti all'attività di asset management sviluppati sulla base di assunzioni e di pricing competitive;
- inoltre, in riferimento all'attività di Short Rent/affitto case vacanze, il piano prevede prudenzialmente la gestione delle strutture in essere alla data di redazione del piano, le quali comprendono un hotel sito a Roma, un immobile cielo terra sito in Milano che consta di oltre circa 220 unità immobiliari, entrambi acquisiti in gestione nel corso del primo semestre 2024, viene prevista una contenuta 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 di tutte le strutture gestite
- con riguardo all'attività di intermediazione immobiliare sono state previsti, rispetto al portafoglio in gestione, l'acquisizione di portafogli immobiliari che sono in fase di definizione e finalizzazione, con primari operatori del mercato immobiliare italiano. 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 di alcuni nuovi 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 ricvenues 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 gestion amministrativa di stabili e/o complessi immobiliari

Sempre in data 13 maggio 2025 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato in merito all'avvio di attività finalizzate alla negoziazione con Tenet Securities Ltd (l'"Investitore") di un accordo di investimento (l'"Accordo di Investimento") avente ad oggetto l'eventuale emissione di un prestito obbligazionario convertibile ai sensi dell'articolo 2420-bis, comma 1, Codice Civile per l'importo massimo complessivo di Euro 870.000,00 suddiviso in massimo 16 tranche, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5, Codice Civile in quanto da riservarsi esclusivamente alla sottoscrizione

dell'Investitore, previa approvazione da parte dell'Assemblea degli azionisti, conferendo mandato all'amministratore delegato Raffaele Israiolovici per procedere con le attività di negoziazione finalizzate alla sottoscrizione dell'Accordo di Investimento.

In data 22 maggio 2025, il Consiglio di Amministrazione, analizzata la situazione patrimoniale al 31 dicembre 2024 e stante la perdita registrata di Euro 1.862.694,00, ha, altresì, analizzato tutte le perdite pregresse, pur sterilizzate, per complessivi Euro 18.580.265 (di cui Euro 11.179.028 sterilizzate e Euro 7.401.237 porta a nuovo), verificando l'impatto delle stesse sul capitale sociale, il quale risulta ridotto di oltre un terzo. Pertanto, a tal riguardo, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di sottoporre ad approvazione dell'Assemblea degli azionisti prevista per l'approvazione del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2024, da convocarsi altresì in seduta straordinaria, la riduzione del capitale sociale in proporzione delle predette perdite pregresse accertate ai sensi dell'articolo 2446 Codice Civile, previa approvazione del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2024.

Nella medesima riunione consiliare del 22 maggio 2025, nell'ambito dell'analisi delle attività svolte e da svolgere finalizzate all'ottimizzazione della struttura dei costi, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di sottoporre all'assemblea degli azionisti la proposta di modifica per riduzione del compenso spettante al Consiglio di Amministrazione, con decorrenza dalla data di delibera sino a scadenza del mandato. Inoltre, sempre nell'ambito dell'attività svolte e da svolgere finalizzate all'ottimizzazione della struttura dei costi, sono state avviate attività finalizzate ad una riduzione del debito commerciale mediante la stipula di accordi con le rispettive controparti. A tal riguardo, inoltre, sempre nell'ambito delle attività finalizzate alla riduzione del debito in essere, e al fine di rafforzare ulteriormente il patrimonio netto della Società, il Consiglio di Amministrazione nella medesima riunione consiliare del 22 maggio 2025, con specifico riguardo ai finanziamenti erogati dai soci IPG S.r.l. e Maghen Capital S.p.A., ha preso atto delle dichiarazioni di questi ultimi di rinuncia al rimborso monetario delle somme versate in luogo della compensazione delle stesse mediante assegnazione in favore dei medesimi soci di azioni Mevim.

Inoltre, in data 22 maggio 2025, previa sottoscrizione dell'Accordo di Investimento, sospensivamente condizionato all'approvazione assembleare, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea in seduta straordinaria per sottoporre ad approvazione della stessa l'emissione di un prestito obbligazionario convertibile ai sensi dell'articolo 2420-bis, comma 1, Codice Civile per l'importo massimo complessivo di Euro [870.000,00], con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 Codice Civile, e la correlata deliberazione in merito all'aumento di capitale sociale ai sensi dell'articolo 2420-bis, comma 2, Codice Civile, a servizio esclusivo della conversione delle obbligazioni, rimandando ad una riunione successiva all'Assemblea *de quo*, la delibera in merito all'aggiornamento del piano industriale per il triennio 2025-2027 deliberato in data 13 maggio 2025 al fine di riflettere il POC.

Gli Amministratori, tenuto conto dei provvedimenti che saranno sottoposti all'approvazione dell'Assemblea degli azionisti ai sensi dell'articolo 2446 Codice Civile, finalizzati alla riduzione del capitale sociale in proporzione a tutte le perdite accertate al 31 dicembre 2024, in base agli elementi e/o alle informazioni conseguenti alla prevedibile situazione economica e patrimoniale-finanziaria, tenuto conto dei risultati ottenibili con il nuovo piano industriale approvato per il triennio 2025-2027, hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale.

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

Situazione patrimoniale e finanziaria

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

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	2.664.380	35,43 %	3.850.364	43,13 %	(1.185.984)	(30,80) %

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Liquidità immediate	112.121	1,49 %	207.807	2,33 %	(95.686)	(46,05) %
Disponibilità liquide	112.121	1,49 %	207.807	2,33 %	(95.686)	(46,05) %
Liquidità differite	1.868.933	24,85 %	2.696.074	30,20 %	(827.141)	(30,68) %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	1.721.551	22,89 %	2.614.972	29,29 %	(893.421)	(34,17) %
Crediti immobilizzati a breve termine	45.802	0,61 %	802	0,01 %	45.000	5.610,97 %
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie	57.300	0,76 %	57.300	0,64 %		
Ratei e risconti attivi	44.280	0,59 %	23.000	0,26 %	21.280	92,52 %
Rimanenze	683.326	9,09 %	946.483	10,60 %	(263.157)	(27,80) %
IMMOBILIZZAZIONI	4.855.982	64,57 %	5.076.101	56,87 %	(220.119)	(4,34) %
Immobilizzazioni immateriali	4.113.312	54,70 %	4.346.027	48,69 %	(232.715)	(5,35) %
Immobilizzazioni materiali	247.405	3,29 %	216.424	2,42 %	30.981	14,31 %
Immobilizzazioni finanziarie	136.000	1,81 %	181.000	2,03 %	(45.000)	(24,86) %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	359.265	4,78 %	332.650	3,73 %	26.615	8,00 %
TOTALE IMPIEGHI	7.520.362	100,00 %	8.926.465	100,00 %	(1.406.103)	(15,75) %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
PASSIVITA' CORRENTI	3.508.682	46,66 %	3.057.708	34,25 %	450.974	14,75 %
Debiti a breve termine	3.487.847	46,38 %	3.033.463	33,98 %	454.384	14,98 %
Ratei e risconti	20.835	0,28 %	24.245	0,27 %	(3.410)	(14,06) %
PASSIVITA' CONSOLIDATE	1.658.729	22,06 %	1.653.068	18,52 %	5.661	0,34 %
Debiti a m/l termine	1.380.788	18,36 %	1.336.247	14,97 %	44.541	3,33 %
Fondi per rischi e oneri	153.411	2,04 %	192.996	2,16 %	(39.585)	(20,51) %
TFR	124.530	1,66 %	123.825	1,39 %	705	0,57 %
PATRIMONIO NETTO	2.352.951	31,29 %	4.215.689	47,23 %	(1.862.738)	(44,19) %
Patrimonio netto di gruppo	2.352.951	31,29 %	4.215.689	47,23 %	(1.862.738)	(44,19) %
Capitale	22.811.440	303,33 %	22.811.440	255,55 %		
Riserve	(15.485)	(0,21) %	1.099.567	12,32 %	(1.115.052)	(101,41) %
Utili (perdite) portati a nuovo	(18.580.265)	(247,07) %	(17.760.464)	(198,96) %	(819.801)	(4,62) %
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.862.739)	(24,77) %	(1.934.854)	(21,68) %	72.115	3,73 %
Patrimonio netto di terzi						
Capitale e riserve di terzi						

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Risultato di pertinenza di terzi						
TOTALE FONTI	7.520.362	100,00 %	8.926.465	100,00 %	(1.406.103)	(15,75) %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

	Importo al 31/12/2024	Importo al 31/12/2023
a) Disponibilità liquide e prontamente liquidabili (< 3 mesi)	112.121,00	207.807,00
b) Attività finanziarie a breve (< 12 mesi)	103.102,00	58.102,00
c) Attività finanziarie a medio lungo termine (> 12 mesi)	130.000,00	175.000,00
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE (a+b+c)	345.223,00	440.909,00
d) Passività finanziarie a breve	271.806,00	98.133,00
e) Passività finanziarie a medio lungo termine	266.446,00	312.851,00
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE (d+e)	538.252,00	410.984,00

Posizione finanziaria netta di BREVE PERIODO

Posizione finanziaria netta I livello = (a-d)	159.685,00-	109.674,00
Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - d	56.583,00-	167.776,00

Posizione finanziaria di LUNGO PERIODO

Posizione finanziaria netta I livello = a - (d+e)	426.131,00-	203.177,00-
Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - (d+e)	323.029,00-	145.075,00-

Posizione finanziaria netta complessiva = (a+b+c) - (d+e)

	193.029,00-	29.925,00
--	--------------------	------------------

INDICATORI DI PERFORMANCE FINANZIARIA

Posizione finanziaria netta complessiva (in valore assoluto) / Capitale proprio	0,08	0,03
--	-------------	-------------

L'indice misura quanto l'indebitamento netto eccede il capitale apportato dai soci a titolo di capitale sociale

Posizione finanziaria netta complessiva (in valore assoluto) / Capitale investito netto operativo	0,04	0,02
--	-------------	-------------

L'indice misura quanto l'indebitamento ha contribuito agli investimenti aziendali

Posizione finanziaria netta complessiva (in valore assoluto) / Vendite	0,03	0,01
---	-------------	-------------

L'indice misura il tasso di assorbimento della posizione finanziaria netta, ossia la capacità dell'azienda di rimborsare il suo indebitamento mediante le vendite

	Importo al 31/12/2024	Importo al 31/12/2023
Posizione finanziaria netta complessiva (in valore assoluto) / Margine operativo lordo (E.B.I.T.D.A.)	0,27-	0,03-
L'indice misura la capacità, e di conseguenza la tempistica, di rimborsare l'indebitamento netto mediante i flussi reddituali della gestione caratteristica.		
Capitale proprio	2.352.951,00	883.122,00
Capitale investito netto operativo	5.019.302,00	1.861.214,00
Vendite	5.641.502,00	4.124.119,00
Margine operativo lordo (E.B.I.T.D.A.)	706.534,00-	1.092.005,00-

Situazione economica

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

Conto Economico

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	5.807.858	100,00 %	5.442.453	100,00 %	365.405	6,71 %
- Consumi di materie prime	315.040	5,42 %	837.517	15,39 %	(522.477)	(62,38) %
- Spese generali	4.999.801	86,09 %	3.471.357	63,78 %	1.528.444	44,03 %
VALORE AGGIUNTO	493.017	8,49 %	1.133.579	20,83 %	(640.562)	(56,51) %
- Altri ricavi	166.356	2,86 %	1.391.995	25,58 %	(1.225.639)	(88,05) %
- Costo del personale	1.033.195	17,79 %	826.002	15,18 %	207.193	25,08 %
- Accantonamenti			4.279	0,08 %	(4.279)	(100,00) %
MARGINE OPERATIVO LORDO	(706.534)	(12,17) %	(1.088.697)	(20,00) %	382.163	35,10 %
- Ammortamenti e svalutazioni	482.702	8,31 %	447.296	8,22 %	35.406	7,92 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	(1.189.236)	(20,48) %	(1.535.993)	(28,22) %	346.757	22,58 %
+ Altri ricavi	166.356	2,86 %	1.391.995	25,58 %	(1.225.639)	(88,05) %
- Oneri diversi di gestione	623.834	10,74 %	1.600.234	29,40 %	(976.400)	(61,02) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	(1.646.714)	(28,35) %	(1.744.232)	(32,05) %	97.518	5,59 %
+ Proventi finanziari	1		4		(3)	(75,00) %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	(1.646.713)	(28,35) %	(1.744.228)	(32,05) %	97.515	5,59 %
+ Oneri finanziari	(132.084)	(2,27) %	(93.093)	(1,71) %	(38.991)	(41,88) %

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	(1.778.797)	(30,63) %	(1.837.321)	(33,76) %	58.524	3,19 %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie						
+ Quota ex area straordinaria			(18.009)	(0,33) %	18.009	100,00 %
REDDITO ANTE IMPOSTE	(1.778.797)	(30,63) %	(1.855.330)	(34,09) %	76.533	4,13 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	83.942	1,45 %	79.524	1,46 %	4.418	5,56 %
REDDITO NETTO	(1.862.739)	(32,07) %	(1.934.854)	(35,55) %	72.115	3,73 %

Principali indicatori della situazione economica

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

Informazioni ex art 2428 C.C.

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

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

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

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

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

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

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

Rischi legati alla gestione finanziaria

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

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

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

Rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di interesse

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

Rischi di credito

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

Principali indicatori non finanziari

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

Informativa sull'ambiente

La società, attiva nel settore immobiliare con focus su operazioni di trading, riconosce l'importanza di integrare considerazioni ambientali nelle proprie attività di acquisizione, riqualificazione e dismissione di immobili. Nell'ambito della valorizzazione degli asset, particolare attenzione è riservata all'efficienza energetica degli edifici e alla riduzione dell'impatto ambientale delle opere di ristrutturazione.

Durante l'esercizio, la società ha privilegiato interventi orientati alla sostenibilità, promuovendo soluzioni tecniche a basso impatto ambientale (quali sistemi ad alta efficienza energetica, materiali certificati, miglioramento dell'isolamento termico e acustico) e favorendo, ove possibile, l'ottenimento o il mantenimento di certificazioni energetiche di classe elevata.

In fase di due diligence tecnica sugli immobili in portafoglio o oggetto di acquisizione, sono sistematicamente considerati anche i profili ambientali, inclusi la conformità alle normative vigenti in materia di efficienza energetica, la presenza di materiali inquinanti e l'adeguatezza degli impianti sotto il profilo ambientale.

La società non ha registrato, nel corso dell'esercizio, sanzioni o contenziosi connessi a violazioni della normativa ambientale

Informazioni sulla gestione del personale

La gestione delle risorse umane è stata improntata a criteri di efficienza, flessibilità e coerenza con i fabbisogni operativi, anche in relazione alla natura delle attività svolte, sono stati ridotti i viaggi di lavoro e le trasferte laddove non strettamente necessarie

Attività di ricerca e sviluppo

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

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

Ai sensi dell'articolo 2428, comma 3, punto 2 del codice civile, si segnala che nel corso dell'esercizio la società ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Tutte le operazioni, con l'eccezione dei finanziamenti infruttiferi, sono state regolate a condizioni equivalenti a quelle di mercato, non presentano profili di anomalia né conflitti di interesse e sono state concluse nel rispetto dei principi di correttezza, trasparenza e coerenza economica.

Con particolare riferimento ai finanziamenti infruttiferi, si precisa che tali operazioni non sono state concluse a condizioni di mercato, in quanto prive di remunerazione e prive di garanzie. Esse sono tuttavia riconducibili a finalità di sostegno finanziario infragruppo e sono state regolate in un contesto di stretta interrelazione societaria. L'effetto di tali operazioni sulla situazione patrimoniale e finanziaria della società è rappresentato dal miglioramento della liquidità e dell'equilibrio finanziario di breve periodo, in assenza di oneri finanziari. L'assenza di interessi ha avuto un effetto positivo sul risultato economico dell'esercizio, in quanto ha evitato il sostenimento di costi finanziari.

Tali rapporti sono stati oggetto di elisione nell'ambito delle procedure di consolidamento, ad eccezione delle società escluse dal perimetro, i cui valori non sono significativi.

Evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale

Nel prosieguo del 2025 il *management* porterà avanti l'attività di ottimizzazione dei costi generali, che garantirà una struttura dei costi più flessibile, nonché l'attività finalizzata al perfezionamento del nuovo modello di business focalizzato sull'offerta di servizi integrati nel settore *real estate*, sfruttando le sinergie infragruppo.

Il Consiglio di Amministrazione ha, altresì, approvato il nuovo piano industriale per il triennio 2025-2027, che tiene conto della formalizzazione dell'attività di direzione e coordinamento della Mevim S.p.A. su tutte le società rientranti nel perimetro attuale del Gruppo controllate al 100%, e contempla il nuovo modello di business integrato.

Gli Amministratori, tenuto conto dei provvedimenti che saranno sottoposti all'approvazione dell'Assemblea degli azionisti ai sensi dell'articolo 2446 Codice Civile, finalizzati alla riduzione del capitale sociale in proporzione a tutte le perdite accertate al 31 dicembre 2024, in base agli elementi e/o alle informazioni conseguenti alla prevedibile situazione economica e patrimoniale-finanziaria, tenuto conto dei risultati ottenibili con il nuovo piano industriale approvato per il triennio 2025-2027, hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale.

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.

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

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti di MEVIM tenutasi l'11 marzo 2024 in seconda convocazione, ha approvato il raggruppamento delle azioni ordinarie in circolazione nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria MEVIM ogni 100 azioni ordinarie MEVIM esistenti.

In esecuzione della predetta delibera, che previo annullamento di n. 44 azioni ordinarie MEVIM dell'Azionista IPG S.r.l., società riconducibile all'Amministratore Delegato Raffaele Israilovici - si è proceduto al raggruppamento delle azioni della Società nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria MEVIM ogni 100 azioni ordinarie MEVIM possedute, riducendo conseguentemente le azioni in circolazione dall'attuale n. 451.959.444 al n. 4.519.594 post raggruppamento. Pertanto, il 15 aprile 2024 si è proceduto al raggruppamento delle attuali n. 451.959.444 azioni ordinarie MEVIM esistenti (prive dell'indicazione del valore nominale con l'attuale ISIN IT0004670532, cedola 2), in n. 4.519.594 nuove azioni ordinarie MEVIM (prive dell'indicazione del valore nominale con nuovo ISIN IT0005586950, cedola 1).

Conclusioni

Signori Azionisti,

alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella nota integrativa, Vi invitiamo:

- ad approvare il Bilancio consolidato chiuso al 31/12/2024 unitamente alla nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- stante la perdita di Euro 1.862.739 registrata al 31 dicembre 2024, e tenuto conto delle perdite pregresse, accertato l'impatto delle stesse sul capitale sociale, che risulta ridotto di oltre un terzo, di sottoporre all'Assemblea, previa approvazione del bilancio consolidato la riduzione del capitale sociale ai sensi dell'articolo 2446 Codice Civile in proporzione delle predette perdite complessive

Milano, 22/05/2024

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: MEVIM S.P.A.
Sede: VIA VICTOR HUGO 2 MILANO MI
Capitale sociale: 22.811.439,60
Capitale sociale interamente versato: sì
Codice CCIAA: MI
Partita IVA: 02989080169
Codice fiscale: 02989080169
Numero REA: 2612371
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO): 681100
Società in liquidazione: no
Società con socio unico: no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:
Appartenenza a un gruppo: sì
Denominazione della società capogruppo: MEVIM S.P.A.
Paese della capogruppo: ITALIA
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Bilancio al 31/12/2024

Stato Patrimoniale Consolidato

	31/12/2024	31/12/2023
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
1) costi di impianto e di ampliamento	86.967	60.590
2) costi di sviluppo	84.728	110.632
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	5.100	36
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	8.668	7.601
5) avviamento	3.742.146	4.007.138

	31/12/2024	31/12/2023
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	1.200
7) altre	185.703	158.830
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>4.113.312</i>	<i>4.346.027</i>
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
1) terreni e fabbricati	1.015	1.305
2) impianti e macchinario	27.953	3.238
4) altri beni	218.437	211.881
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>247.405</i>	<i>216.424</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in	-	-
a) imprese controllate	6.000	6.000
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>6.000</i>	<i>6.000</i>
2) crediti	-	-
a) verso imprese controllate	45.000	45.000
esigibili entro l'esercizio successivo	45.000	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	45.000
d-bis) verso altri	130.802	130.802
esigibili entro l'esercizio successivo	802	802
esigibili oltre l'esercizio successivo	130.000	130.000
<i>Totale crediti</i>	<i>175.802</i>	<i>175.802</i>
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>181.802</i>	<i>181.802</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>4.542.519</i>	<i>4.744.253</i>
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	9.429	-
4) prodotti finiti e merci	673.897	876.483
5) acconti	-	70.000
<i>Totale rimanenze</i>	<i>683.326</i>	<i>946.483</i>
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	1.363.825	1.077.049
esigibili entro l'esercizio successivo	1.363.825	1.077.049
5-bis) crediti tributari	160.478	350.783
esigibili entro l'esercizio successivo	160.478	227.609
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	123.174



	31/12/2024	31/12/2023
5-ter) imposte anticipate	201.756	207.383
5-quater) verso altri	354.757	1.312.407
esigibili entro l'esercizio successivo	197.248	1.310.314
esigibili oltre l'esercizio successivo	157.509	2.093
<i>Totale crediti</i>	<i>2.080.816</i>	<i>2.947.622</i>
III - Attivita' finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
6) altri titoli	57.300	57.300
<i>Totale attivita' finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>	<i>57.300</i>	<i>57.300</i>
IV - Disponibilita' liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	109.593	204.461
2) assegni	581	-
3) danaro e valori in cassa	1.947	3.346
<i>Totale disponibilita' liquide</i>	<i>112.121</i>	<i>207.807</i>
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>2.933.563</i>	<i>4.159.212</i>
D) Ratei e risconti	44.280	23.000
<i>Totale attivo</i>	<i>7.520.362</i>	<i>8.926.465</i>
Passivo		
A) Patrimonio netto	2.352.951	4.215.689
I - Capitale	22.811.440	22.811.440
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	1.075.235
VI - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Riserva azioni (quote) della societa' controllante	(15.484)	(20.850)
Varie altre riserve	(1)	45.182
<i>Totale altre riserve</i>	<i>(15.485)</i>	<i>24.332</i>
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(18.580.265)	(17.760.464)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.862.739)	(1.934.854)
<i>Totale patrimonio netto di gruppo</i>	<i>2.352.951</i>	<i>4.215.689</i>
Patrimonio netto di terzi	-	-
<i>Totale patrimonio netto di terzi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Totale patrimonio netto consolidato</i>	<i>2.352.951</i>	<i>4.215.689</i>
<i>Totale patrimonio netto</i>	<i>2.352.951</i>	<i>4.215.689</i>
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	149.132	188.717
4) altri	4.279	4.279

	31/12/2024	31/12/2023
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	153.411	192.996
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	124.530	123.825
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti	150.000	-
esigibili entro l'esercizio successivo	150.000	-
4) debiti verso banche	283.252	402.816
esigibili entro l'esercizio successivo	16.806	89.965
esigibili oltre l'esercizio successivo	266.446	312.851
5) debiti verso altri finanziatori	105.000	8.168
esigibili entro l'esercizio successivo	105.000	8.168
6) acconti	65.092	21.264
esigibili entro l'esercizio successivo	65.092	21.264
7) debiti verso fornitori	1.388.566	1.392.202
esigibili entro l'esercizio successivo	1.388.566	1.392.202
12) debiti tributari	2.090.060	1.802.073
esigibili entro l'esercizio successivo	1.075.420	938.628
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.014.640	863.445
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	152.682	80.423
esigibili entro l'esercizio successivo	152.682	80.423
14) altri debiti	633.983	662.764
esigibili entro l'esercizio successivo	534.281	502.813
esigibili oltre l'esercizio successivo	99.702	159.951
<i>Totale debiti</i>	<i>4.868.635</i>	<i>4.369.710</i>
E) Ratei e risconti	20.835	24.245
<i>Totale passivo</i>	<i>7.520.362</i>	<i>8.926.465</i>

Conto Economico Consolidato

	31/12/2024	31/12/2023
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.641.502	4.124.119
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	(73.661)
5) altri ricavi e proventi	-	-



	31/12/2024	31/12/2023
altri	166.356	1.391.995
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	166.356	1.391.995
<i>Totale valore della produzione</i>	5.807.858	5.442.453
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	121.884	1.316.107
7) per servizi	3.075.815	2.672.218
8) per godimento di beni di terzi	1.923.986	799.211
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	728.332	586.152
b) oneri sociali	238.852	191.009
c) trattamento di fine rapporto	48.195	40.326
e) altri costi	17.816	8.515
<i>Totale costi per il personale</i>	1.033.195	826.002
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	409.773	290.102
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	50.876	38.829
liquide		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita'	22.053	118.365
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	482.702	447.296
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	193.156	(475.354)
12) accantonamenti per rischi	-	4.279
14) oneri diversi di gestione	623.834	1.600.234
<i>Totale costi della produzione</i>	7.454.572	7.189.993
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(1.646.714)	(1.747.540)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	1	4
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	1	4
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	1	4
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
verso imprese controllanti	-	49.025
altri	132.084	44.068
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	132.084	93.093
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>(132.083)</i>	<i>(93.089)</i>

	31/12/2024	31/12/2023
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	(1.778.797)	(1.840.629)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	109.930	99.453
imposte relative a esercizi precedenti	-	3.275
imposte differite e anticipate	(25.988)	(8.503)
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>83.942</i>	<i>94.225</i>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(1.862.739)	(1.934.854)
Risultato di pertinenza del gruppo	(1.862.739)	(1.934.854)



Rendiconto finanziario consolidato, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2024	Importo al 31/12/2023
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.862.739)	(1.934.854)
Imposte sul reddito	83.942	94.225
Interessi passivi/(attivi)	132.083	44.068
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		49.025
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>(1.646.714)</i>	<i>(1.747.536)</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi		162.969
Ammortamenti delle immobilizzazioni	460.649	328.931
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	48.196	208.239
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>508.845</i>	<i>700.139</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(1.137.869)</i>	<i>(1.047.397)</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	263.157	(507.825)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(286.776)	186.880
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(3.636)	822.073
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(21.280)	(6.567)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(3.410)	5.656
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	1.528.875	(35.614)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>1.476.930</i>	<i>464.603</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>339.061</i>	<i>(582.794)</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(132.083)	(93.089)
(Imposte sul reddito pagate)	(83.942)	(94.225)
(Utilizzo dei fondi)	(39.585)	(204.461)
Altri incassi/(pagamenti)	(47.490)	(1.961)
Totale altre rettifiche	(303.100)	(393.736)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	35.961	(976.530)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(81.857)	(75.420)

	Importo al 31/12/2024	Importo al 31/12/2023
Disinvestimenti		4.062
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(177.058)	(285.845)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)		(83.244)
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti		20.850
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(258.915)	(419.597)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(73.159)	312.851
Accensione finanziamenti	246.832	
(Rimborso finanziamenti)	(46.405)	
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento		1.278.210
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	127.268	1.591.061
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(95.686)	194.934
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	204.461	12.598
Danaro e valori in cassa	3.346	275
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	207.807	12.873
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	109.593	204.461
Assegni	581	
Danaro e valori in cassa	1.947	3.346
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	112.121	207.807
Differenza di quadratura		

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 31/12/2024

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
MILDAR S.R.L.	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	Controllata	Indiretto	60,00	
FIMIL 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:			
Controllate direttamente:			
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

Partecipata - Ragione Sociale	Partecipante - Ragione sociale	Sede Legale	Capitale Sociale
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
Imprese escluse dal consolidamento e valutate col metodo del costo:			
Controllate indirettamente:			
FIMIL S.R.L.	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	10.000
Collegate indirettamente:			
MILDAR S.R.L.	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	10.000

L'area di consolidamento non ha subito variazioni rispetto l'esercizio precedente.

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 31/12/2024, 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 positiva di euro 3.135.935,59 iscritta nella voce "Avviamento", è relativa al consolidamento delle partecipazioni nelle seguenti società:

Società	Importo	
	Esercizio attuale	Esercizio precedente
DIRE IMMOBILIARE Srl	3.128.579,35	3.324.291,56
LIRA ADVISORY SRL	7.356,24	8.275,77
TOTALE	3.135.935,59	3.332.567,33

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
f.do sval partecipaz. MEVIM SERVICE SRL (MEVIM S.P.A.)	-	1.193,24
MEVIM SERVICE S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	-	10.000,00
Capitale sociale	10.000,00	-
Perdita portata a nuovo (MEVIM SERVICE S.R.L.)	-	1.621,99
Rival.partec.met.pat.netto (solo cons.)	2.815,23	-
MEVIM AI S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	-	10.000,00
Capitale sociale	10.000,00	-
Riserva legale	699,08	-
Rival.partec.met.pat.netto (solo cons.)	4.465,19	-
f.do sval partecipaz. MEVIM AI S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	-	5.164,27
IM.HOME SRL (MEVIM S.P.A.)	-	8.608.725,00
Capitale sociale	7.358.725,87	-

Nota Integrativa

4

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 2023 (IM HOME S.R.L.)	-	426.150,68
Perdita portata a nuovo art.6 DL 23/2020	-	7.552.141,07
f.do sval.partecip_IM HOME Srl (MEVIM S.P.A.)	8.608.725,00	-
Sval.partec.met.patr.netto (solo cons.)	-	785.866,21
F.do copertura perdite di soc.partecipate	895.551,83	-
DIRE IMMOBILIARE SRL (MEVIM S.P.A.)	-	3.552.244,70
Capitale sociale	25.000,00	-
Riserva legale	6.742,51	-
Riserva straordinaria	185.800,37	-
Riserva azioni(quote)della soc.controll.	20.850,00	-
f.do sval.partecipaz_DIRE IMMOBILIARE SR (MEVIM S.P.A.)	156.372,60	-
Sval.partec.met.patr.netto (solo cons.)	-	166.812,34
Avviamento	3.520.003,77	-
Amm.to avviamento	195.712,21	-
F.do ammortamento avviamento	-	391.424,42
LIRA ADVISORY SRL (MEVIM S.P.A.)	-	761.195,30
Capitale sociale	50.000,00	-
Riserva legale	514,21	-
Riserva di capitale c/conferimento	702.000,00	-
Riserva di utili art60 c.7ter DL104/2020	9.770,03	-
Rival.partec.met.patr.netto (solo cons.)	1.361,54	-
f.do sval partecipaz.LIRA ADVISORY SRL (MEVIM S.P.A.)	-	10.726,25
Avviamento	9.195,30	-
Amm.to avviamento	919,53	-
F.do ammortamento avviamento	-	1.839,06
Dismissioni Imm.re (MEVIM S.P.A.)	25.000,00	-
MEVIM AI SRL (MEVIM S.P.A.)	33.470,00	-
Controllata - IM HOME S.R.L. SRL (MEVIM S.P.A.)	152.843,08	-
Controllata - ISR - TFR Bellissimo (MEVIM S.P.A.)	28.596,59	-
DEBITI V/MEVIM AI S.R.L.CONSolidATO (MEVIM S.P.A.)	5.750,00	-
Finanziamenti attivi a controllanti	-	25.000,00
Finanziamenti attivi a controllanti	-	33.470,00
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
Consolidato AI 2023 (MEVIM AI S.R.L.)	-	5.750,00
Canoni partner	201.455,00	-
Prestazioni di servizi	25.000,00	-
Proventi da immobili strumentali	421,20	-

Rimborsi spese imponibili	3.234,25	-
Energia elettrica	-	421,20
Spese Infragruppo Direzione&Coordinamento	-	201.455,00
Canoni locazione immobili deducibili	-	3.234,25
Provvigioni passive	-	25.000,00
Finanziamenti soci v/Im Home (MEVIM S.P.A.)	-	167.277,24
Finanziamnti soci V/Lira Advisor (MEVIM S.P.A.)	-	20.000,00
Finanziamento soci v/Mevim service (MEVIM S.P.A.)	-	369,87
DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	-	28.237,04
IM HOME S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	-	59.429,11
LIRA ADVISORY S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	-	23.844,90
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
CREDITI V/MEVIM SERVICE SRL (MEVIM S.P.A.)	-	572,18
IM HOME SRL (MEVIM S.P.A.)	-	180.331,94
MEVIM AI SRL (MEVIM S.P.A.)	-	390,17
MEVIM SERVICE S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	-	18.311,70
Soci c/finanziamento infruttifero (LIRA ADVISORY S.R.L.)	20.000,00	-
Finanziamenti da controllanti	167.277,24	-
Finanziamenti da controllanti	369,87	-
Fornitori controllanti (DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.)	28.237,04	-
MEVIM S.P.A. (IM HOME S.R.L.)	59.429,11	-
MEVIM S.P.A. (LIRA ADVISORY S.R.L.)	23.844,90	-
IVA c/trasferimenti (per Iva di gruppo) (MEVIM AI S.R.L.)	-	390,17
IVA c/trasferimenti (per Iva di gruppo) (IM HOME S.R.L.)	180.331,94	-
IVA c/trasferimenti (per Iva di gruppo) (MEVIM SERVICE S.R.L.)	18.311,70	-
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	-
IRES - CONSOLIDATO FISCALE a.i.2022 (MEVIM AI S.R.L.)	11.426,00	-
DEBITI V/Mevim SPA (MEVIM SERVICE S.R.L.)	572,18	-
M.C. REAL ESTATE SRL (MEVIM S.P.A.)	-	43,93
Arrotondamenti passivi diversi	43,93	-
MEVIM S.P.A. (IM HOME S.R.L.)	-	2.543,36
IM HOME S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	2.543,36	-
Fatture da ricevere da controllanti	6.515,00	-
Note credito da ricevere da controllanti	-	6.515,00
IRES corrente	-	26.262,00
Proventi ades.reg.cons.fisc./tras.fisc.	26.262,00	-
COsolidato fiscale 2024 (IM HOME S.R.L.)	-	2.347,50
Trasferimento al consolidato (IM HOME S.R.L.)	1.538,00	-
Consolidato fiscale 2024 (LIRA ADVISORY S.R.L.)	22.888,00	-
Trasferimento al consolidato (LIRA ADVISORY S.R.L.)	-	4.266,21

Nota Integrativa

6

Trasferimenti al consolidato (MEVIM SERVICE S.R.L.)	1.066,00	-
IRES - CONSOLIDATO FISCALE a.i. 2024 (MEVIM AI S.R.L.)	770,00	-
DEBITI V/ IM HOME CONSOLIDATO FISCALE (MEVIM S.P.A.)	6.613,71	-
Crediti consolidato fiscale 2024 (MEVIM S.P.A.)	-	26.262,00
Altri titoli negoziabili	-	20.849,54
F.do svalutazione titoli negoziabili	5.365,54	-
Riserva azioni(quote)della soc.controll.	15.484,00	-
Totale	24.402.607,18	24.402.607,18

Criteri 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

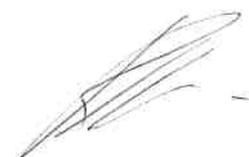
Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle eventuali 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:

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
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

Nota Integrativa



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 e/o di produzione, aumentato degli oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del valore recuperabile. Il costo di produzione corrisponde all'insieme di tutti i costi di fabbricazione sostenuti fino all'entrata in funzione del bene, sia che si tratti di costi ad esso direttamente riferibili, sia che si tratti di costi relativi a lavorazioni comuni per la quota ragionevolmente ad esso imputabile.

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

Assenza di acconti su immobilizzazioni immateriali.

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 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'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.

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

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) azione ordinaria di nuova emissione priva di indicazione del valore nominale a godimento regolare ogni 100 (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 espressa dichiarazione in tal senso, al raggruppamento delle numero 451.959.444 azioni ordinarie MEVIM esistenti (prive di indicazione del valore nominale con codice ISIN IT0004670532, cedola 2) in numero 4.519.594 nuove azioni ordinarie MEVIM (prive di indicazione del valore nominale con nuovo codice ISIN IT000558650, cedola 1).

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%, vale a dire I'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, offerenti servizi immobiliari differenziati al mercato o all'interno del Gruppo stesso.



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 della struttura dei costi.

Inoltre, nel corso del secondo semestre 2024 sono proseguite attività finalizzate da un lato ad analizzare e sviluppare nuove opportunità di business, e dall'altro a strutturare operazioni per sostenere il business del Gruppo e rafforzarne lo sviluppo.

L'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 tenutasi il 27 giugno 2024, tenuto conto anche di quanto deliberato dall'Assemblea degli azionisti in occasione dell'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022, e, dunque, considerata la sterilizzazione sia delle perdite al 31 dicembre 2019 di euro 3.795.708 sia delle perdite al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320 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, non ritenendosi verificata la fattispecie ex art. 2446 Codice Civile con riguardo alla perdita di esercizio di euro 1.940.220 risultante al 31 dicembre 2023, su proposta del Consiglio di Amministrazione, stante la presenza di riserve disponibili per euro 1.120.419, ha deliberato la copertura parziale della predetta perdita, sino all'importo massimo delle medesime rinviando a nuovo la restante somma di euro 819.801. Si precisa che il Consiglio di Amministrazione, pur ritenendo gli effetti sospensivi 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 con riguardo alle perdite oggetto di sterilizzazione, analizzate tutte le perdite pregresse e tenuto conto delle attività avviate finalizzate al processo di riorganizzazione del Gruppo e del relativo modello di business, ha ritenuto di monitorare attentamente la situazione economica al fine di valutare, nell'ambito delle predette attività, l'opportunità di procedere con la graduale riduzione delle perdite (anche sterilizzate).

Nel corso dei primi mesi del 2025 il socio IPG S.r.l. si è impegnato a sostenere la Società e, a tal fine, ha versato somme, in più volte, a titolo di finanziamenti infruttiferi, per l'importo complessivo di Euro 250.000.

In data 13 maggio 2025, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il piano industriale per il triennio 2025-2027, che tiene conto della formalizzazione dell'attività di direzione e coordinamento della Mevim S.p.A. su tutte le società rientranti nel perimetro attuale del Gruppo controllate al 100%, nonché delle attività espletate nell'ambito del modello di business integrato offrendo servizi a 360° nel settore real estate.

Il piano contiene dati previsionali, redatti sulla base di assunzioni realistiche e prudenziali che prevedono:

- assenza di significativi investimenti nell'arco di Piano;
- assenza di ricorso a nuovi finanziamenti;
- ricavi per attività di asset management stimati sulla base di assumptions di pricing altamente competitive;
- sviluppo dell'attività di advisor immobiliari e originator di operazioni in club deal;
- ricavi afferenti all'attività di asset management sviluppati sulla base di assunzioni e di pricing competitive;
- inoltre, in riferimento all'attività di Short Rent/affitto case vacanze, il piano prevede prudenzialmente la gestione delle strutture in essere alla data di redazione del piano, le quali comprendono un hotel sito a Roma, un immobile cielo terra sito in Milano che consta di oltre circa 220 unità immobiliari, entrambi acquisiti in gestione nel corso del primo semestre 2024, viene prevista una contenuta 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 di tutte le strutture gestite;
- con riguardo all'attività di intermediazione immobiliare sono state previsti, rispetto al portafoglio in gestione, l'acquisizione di portafogli immobiliari con primari operatori del mercato immobiliare italiano. 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 completamento dell'offerta di servizi immobiliari integrati in coerenza con il modello di business di Gruppo, la quale ha avviato l'acquisizione di alcuni nuovi mandati di gestione di condomini.

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

Sempre in data 13 maggio 2025 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato in merito all'avvio di attività finalizzate alla negoziazione con Tenet Securities Ltd (l'"Investitore") di un accordo di investimento (l'"Accordo di Investimento") avente ad oggetto l'eventuale emissione di un prestito obbligazionario convertibile ai sensi dell'articolo 2420-bis, comma 1, Codice Civile per l'importo massimo complessivo di Euro 870.000 suddiviso in tranches, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5, Codice Civile in quanto da riservarsi esclusivamente alla sottoscrizione dell'Investitore, previa approvazione da parte dell'Assemblea degli azionisti, conferendo mandato all'amministratore delegato Raffaele Israilovici per procedere con le attività di negoziazione finalizzate alla sottoscrizione dell'Accordo di Investimento

In data 22 maggio 2025, nell'ambito dell'analisi delle attività svolte e da svolgere finalizzate all'ottimizzazione della struttura dei costi, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di sottoporre all'Assemblea degli azionisti la proposta di modifica per riduzione del compenso spettante al Consiglio di Amministrazione, con decorrenza dalla data di delibera sino a scadenza del mandato. Inoltre, sempre nell'ambito dell'attività svolte e da svolgere finalizzate all'ottimizzazione della struttura dei costi, sono state avviate attività finalizzate ad una riduzione del debito commerciale mediante la stipula di accordi con le rispettive controparti. A tal riguardo, inoltre, sempre nell'ambito delle attività finalizzate alla riduzione del debito in essere, e al fine di rafforzare ulteriormente il patrimonio netto della Società, il Consiglio di Amministrazione nella medesima riunione consiliare del 22 maggio 2025, con specifico riguardo alle somme versate in favore della Società, in più volte nel corso degli anni 2024 e 2025, a titolo di finanziamenti infruttiferi, da parte dei soci Maghen Capital S.p.A. e i IPG S.r.l. per l'importo complessivo di Euro [400.000], ha preso atto delle dichiarazioni pervenute da parte di questi ultimi di rinuncia integrale al rimborso monetario delle somme versate in virtù di futura compensazione dei rispettivi crediti mediante assegnazione in favore dei medesimi soci di azioni Mevim, il cui numero e valorizzazione saranno determinati tenuto conto delle disposizioni di legge applicabili e del valore di mercato alla data dell'operazione.

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 2025 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 2025-2027, 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.

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, ove previsto dalla normativa vigente.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad € 409.773 le immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 4.113.312.

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	2024	2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>					
	Spese societarie	145.728	76.242	69.486	91
	Costi di impianto e di ampliamento	13.979	13.979	-	-
	F.do amm.to spese societarie	60.561-	19.852-	40.709-	205
	F.do amm.to costi di impianto e ampliam.	12.179-	9.779-	2.400-	25

Descrizione	Dettaglio	2024	2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
Totale		86.967	60.590	26.377	

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	76.241	-	76.241	69.487	-	-	145.728
	Costi di impianto e di ampliamento	13.978	-	13.978	-	-	-	13.978
	F.do amm.to spese societarie	-	16.121	19.852-	-	-	40.709	60.561-
	F.do amm.to costi di impianto e ampliam.	-	2.400	9.778-	-	-	2.400	12.178-
Totale		90.219	18.521	60.589	69.487	-	43.109	86.967
<i>costi di sviluppo</i>								
	Costi di sviluppo	159.072	-	159.072	44.798	10.998	-	192.872
	F.do amm.to costi di sviluppo	-	48.439	48.439-	-	-	59.705	108.144-
Totale		159.072	48.439	110.633	44.798	10.998	59.705	84.728
<i>diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno</i>								
	Software in concessione capitalizzato	-	-	-	6.000	-	-	6.000
	Dir.brev.industr.e utilizz.opere ingegno	360	-	360	-	-	-	360
	F.do amm.dir.brev.e utilizz.opere ingeg.	-	-	324-	-	-	36	360-

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
	F.do amm.sw in concessione capitalizzato	-	-	-	-	-	900	900-
Totale		360	-	36	6.000	-	936	5.100
<i>concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>								
	Marchi	8.151	-	8.151	-	-	-	8.151
	Concessioni e licenze	3.180	-	3.180	1.900	-	-	5.080
	F.do ammortamento marchi	-	452	550-	-	-	452	1.002-
	F.do ammortamento concessioni e licenze	-	-	3.180-	-	-	380	3.560-
	Arrotondamento							1-
Totale		11.331	452	7.601	1.900	-	832	8.668
<i>avviamento</i>								
	Avviamento	683.608	-	4.212.807	-	-	-	4.212.807
	F.do ammortamento avviamento	-	201.150	9.037-	-	-	461.624	470.661-
Totale		683.608	201.150	4.203.770	-	-	461.624	3.742.146
<i>immobilizzazioni in corso e acconti</i>								
	Altre immobilizz. immateriali in corso	1.200	-	1.200	-	1.200	-	-
Totale		1.200	-	1.200	-	1.200	-	-
<i>altre</i>								
	Altri beni immateriali	68.750	-	68.750	1.200	-	-	69.950
	Spese di manutenzione da ammortizzare	93.370	-	93.370	-	-	-	93.370

Nota Integrativa

17



Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
	Spese manut.su beni di terzi da ammort.	48.750	-	48.750	77.830	-	-	126.580
	F.do amm.to spese di manutenzione	-	13.324	13.324-	-	-	9.337	22.661-
	F.do amm.to spese di manut.beni di terzi	-	10.500	19.750-	-	-	29.958	49.708-
	F.do amm. altri beni immateriali	-	-	18.965-	-	-	12.863	31.828-
Totale		210.870	23.824	158.831	79.030	-	52.158	185.703

"Segue la ripartizione dettagliata delle attività, comprensiva delle componenti infragruppo,

Descrizione	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.
Altre immobilizzazioni immateriali	13.500,00	38.121,75		63.372,78		70.708,83
Avviamento	3.135.935,59			31.628,80		574.581,39
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	7.148,42			1.520,00		
Costi di impianto e di ampliamento	77.297,03		1.215,38	3.048,88	3.397,09	2.008,49
Costi di sviluppo	64.115,71			20.611,81		
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno				5.100,00		
Immobilizzazioni in corso e acconti						
Totale	3.297.996,75	38.121,75	1.215,38	125.282,27	3.397,09	647.298,71

L'avviamento ammonta ad euro 3.742.146 di cui 3.135.935,59 iscritti nel consolidato e relativi a Lira Advisory S.R.L. e Dire Immobiliare S.R.L., i cui valori sono stati rettificati per riflettere la differenza tra costo sostenuto per il loro acquisto e valore netto contabile alla data di acquisto.

Tale differenza è stata identificata nella sua composizione ed attribuita all'avviamento. La recuperabilità è stata valutata in 10 anni per la controllata Lira Advisory S.R.L.: ed in 18 anni per la controllata Dire Immobiliare S.R.L.

Relativamente all'ammortamento dell'avviamento di DIRE, è stato effettuato con un orizzonte temporale di 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.

Conseguentemente, il maggior valore attribuito verrà ammortizzato con gli stessi criteri di cui all'art 2426 n.6 c.c., come di seguito riportato.

Valutazione metodo del PN - DIRE IMMOBILIARE SRL	
Costo	3.552.244,70
PN Contabile	32.240,93
Differenza	3.520.003,77
Imputabile ad attività	-
Avviamento	3.520.003,77
Quota ammortamento 18 anni	(195.712,21)
Utile di esercizio	28.899,87

Valutazione metodo del PN - LIRA ADVISORY SRL	
Costo	761.195,30
PN Contabile	752.000,00
Differenza	9.195,30
Imputabile ad attività	-
Avviamento	9.195,30
Quota ammortamento 10 anni	(919,53)
Utile di esercizio	2.281,07

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi ammortamento ammontano ad 300.859; i fondi di ammortamento risultano essere pari ad € 135.201,30

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.	Arrotondamento	Consist. Finale
terreni e fabbricati	2.900	5.275	1.305	-	-	290	-	1.015
impianti e macchinario	5.194	1.015	3.238	27.512	-	2.796	1-	27.953
altri beni	292.765	70.488	211.881	55.265	1.029	47.679	1-	218.437
Totale	300.859	76.778	216.423	82.777	1.029	50.766	2-	247.405

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Arrotondamento	Consist. Finale
immobilizzazioni in corso e acconti	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale	-	-	-	-	-	-	-	-

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.	Consist. Finale
imprese controllate	6.000	-	6.000	-	-	-	6.000
imprese collegate	-	-	-	-	-	-	-
verso imprese controllate	45.000	-	45.000	-	-	-	45.000
verso altri	130.802	-	130.802	-	-	-	130.802
Totale	181.802	-	181.802	-	-	-	181.802

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
Controllate indirettamente:			

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
Collegate indirettamente:			
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'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.

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 espone le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze.

Descrizione	Consist. iniziale	Incres.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decres.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
materie prime, sussidiarie e di consumo	-	9.429	-	-	-	9.429	9.429	-
prodotti finiti e merci	876.482	837.370	-	-	1.039.955	673.897	202.585-	23-
acconti	70.000	-	-	-	70.000	-	70.000-	100-
Totale	946.482	846.799	-	-	1.109.955	683.326	263.156-	28-

Alla data di riferimento, le rimanenze iscritte in bilancio risultano complessivamente pari a euro 683.326,17, così suddivise tra le società del gruppo:

Mevim Spa	Dismissioni Immobiliari Srl	Mevim AI Srl	Im Home Srl.	Mevim Service Srl	Lira Advisory Srl
556.184,91	117.712,26		9.429,00		

Le materie prime, sussidiarie e di consumo sono ascrivibile alla controllata IM HOME Srl, mentre per le società Mevim S.p.A. e Dismissioni Immobiliari S.r.l., le rimanenze comprendono sono costituite da unità immobiliari

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	Arrotond.	Consist. finale	Variaz. assoluta
verso clienti	1.077.049	-	1.363.825	286.776
crediti tributari	350.783	(74)	160.478	(190.305)
imposte anticipate	207.383	-	201.756	(5.627)
verso altri	1.312.407	(44)	354.757	(957.650)
Totale	2.947.622	(118)	2.080.816	(866.806)

I crediti risultano ripartiti tra le società del gruppo:

Crediti verso clienti

Alla data di riferimento, i crediti verso clienti risultano complessivamente pari a euro 1.363.825,43, e sono così ripartiti tra le società del gruppo:

Mevim Spa	Dismissioni Immobiliari Srl	Mevim AI Srl	Im Home Srl.	Mevim Service Srl	Lira Advisory Srl
38.925,21	336.160,04		769.787,16	59.303,02	159.650,00

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.
16.053,40	91.310,68	491,50	35.219,95	373,85	17.029,00

Nota Integrativa



I crediti tributari sono principalmente riferiti a crediti IVA della Capogruppo per euro 16.053,40 e della controllata Im Home Srl e Lira Advisory antecedenti alla liquidazione iva di gruppo ed alle ritenute su provvigioni della controllata DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.

I crediti per imposte anticipate sono riferibili a crediti rilevati negli esercizi precedenti per euro 201 migliaia, principalmente in capo alla Mevom S.p.A. Gli amministratori ne hanno mantenuta l'iscrizione e ne hanno valutato la recuperabilità, in base allo sviluppo del citato piano industriale 2025-2027, 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
29.924,92	87.364,71		183.246,95	529,88	53.690,68

La voce Crediti verso altri della capogruppo è principalmente da anticipi a fornitori;

La voce Crediti verso altri della IM HOME S.R.L. è composta principalmente dai depositi cauzionali per gli immobili destinati alla attività di short rent,

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

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
verso clienti	1.363.825	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	1.363.825	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
crediti tributari	160.478	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	160.478	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
imposte anticipate	201.756	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-



Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
verso altri	354.757	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	197.248	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	157.509	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

Disponibilità liquide

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

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
depositi bancari e postali	204.461	7.149.559	92-	3.949	7.240.386	109.593	94.868-	46-
assegni	-	56.318	-	-	55.737	581	581	-
danaro e valori in cassa	3.346	-	-	-	1.399	1.947	1.399-	42-
Totale	207.807	7.205.878	92-	3.949	7.297.522	112.121	95.686-	46-

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
980,52	78.963,79		16.787,32	1.726,29	13.663,06

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		9.858	9.858
	Risconti attivi	23.000	34.421	11.421
	Arrotondamento		1	1

Nota Integrativa



Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
Totale		23.000	44.280	21.280

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Ratei e risconti	23.000	33.196	-	-	11.916	44.280	21.280	93
Totale	23.000	33.196	-	-	11.916	44.280	21.280	93

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 attivi	9.858
	Risconti attivi (DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.)	17.020
	Risconti attivi (IM HOME S.R.L.)	11.613
	Risconti attivi (LIRA ADVISORY S.R.L.)	34
	risconti attivi (MEVIM S.P.A.)	5.560
	Risconti attivi (MEVIM SERVICE S.R.L.)	194
	Arrotondamento	1
	Totale	44.280

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, ove previsto dalla 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	22.811.440						22.811.440
Riserva da soprapprezzo delle azioni	1.075.235				(1.075.235)		
Riserva azioni (quote) della società controllante	(20.850)				5.366		(15.484)
Varie altre riserve	45.182				(45.183)		(1)
Utili (perdite) portati a nuovo	(17.760.464)	(819.801)					(18.580.265)
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.934.854)	1.934.854				(1.862.739)	(1.862.739)
Totale Patrimonio Netto di gruppo	4.215.689	1.115.053			(1.115.052)	(1.862.739)	2.352.951
Totale Patrimonio Netto	4.215.689	1.115.053			(1.115.052)	(1.862.739)	2.352.951

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 delle riserve derivano dall'assemblea degli azionisti del data 27 giugno 2024 con la quale ha deliberato di coprire la perdita di esercizio al 31 dicembre 2023 per l'importo di 1.120.419, pari all'importo delle riserve disponibili e di riportare a nuovo la restante perdita di esercizio al 31 dicembre 2023 pari ad euro 819.801.

Con riferimento alle perdite sterilizzate

PERDITE MEVIM SPA	Saldo iniziale	Movimenti nell'esercizio	Saldo finale

Nota Integrativa



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)
Totale	(11.179.028)	-	(11.179.028)

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 eccepito 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. Per quanto riguarda le perdite portate a nuovo:

- 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;
- l'assemblea dei soci, in data 28 giugno 2023 ha approvato il riporto a nuovo della perdita realizzata nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, pari ad € 1.225.237;
- l'assemblea dei soci, in data 27 giugno 2024 ha deliberato di coprire la perdita di esercizio al 31 dicembre 2023 per l'importo di 1.120.419, pari all'importo delle riserve disponibili e di riportare a nuovo la restante perdita di esercizio al 31 dicembre 2023 pari ad euro 819.801.

Evidenziamo che le perdite degli esercizi precedenti (sia sterilizzate ai sensi dell'art. 6 del D.L. 23/2020, che portate a nuovo), comportano 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.

Evvidenziamo che le 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.

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
P.N. e risultato d'es.come riportati nel bilancio d'es.della società controllante	2.368.481	(1.862.694)	4.231.175	(1.940.220)
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:				
- differenza fra il valore di carico e il valore pro quota del patrimonio netto				
- risultati pro-quota conseguiti dalle partecipate				

Descrizione	P.N.-es.corrente	Risultato d'es.-es.corrente	P.N.-es.precedente	Risultato d'es.-es.precedente
- plusvalori attribuiti ai cespiti alla data di acquisizione delle partecipate				
- differenza di consolidamento				
- altre partite	(15.454)		(20.850)	
TOTALE	(15.454)		(20.850)	
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	(76)	(45)	5.364	5.364
TOTALE	(76)	(45)	5.364	5.364
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza del gruppo	2.352.951	(1.862.739)	4.215.689	(1.934.854)
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza di terzi				
Patrimonio netto e risultato d'esercizio come riportati nel Bilancio consolidato	2.352.951	(1.862.739)	4.215.689	(1.934.854)

Fondi per rischi e oneri

Nella seguente tabella vengono esposte 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	157.103	19.815	-	-	27.786	149.132	7.971-	5-
	Fondo imposte differite IRES	31.614	-	-	-	31.614	-	31.614-	100-
	Totale	188.717	19.815	-	-	59.400	149.132	39.585-	
<i>altri</i>									

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
	F.do copertura perdite di soc.partecipate	109.686	785.866	-	-	895.552	-	109.686-	100-
	Altri fondi rischi e oneri diff.	4.279	-	-	-	-	4.279	-	-
	Totale	113.965	785.866	-	-	895.552	4.279	109.686-	

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 viene adeguato l'apposito fondo

Inoltre, le variazioni del Fondo imposte differite IRES per euro 31.614 è dovuto allo storno dell'accantonamento a fondo imposte differite IRES per l'anticipazione corrisposta nel 2023 all'Organo amministrativo dei compensi dell'esercizio 2023 e all'accantonamento per l'anticipazione corrisposta nel 2024 all'Organo amministrativo dei compensi dell'esercizio 2024. Il F.do copertura perdite di società partecipate è stato stanziato dalla capogruppo e deriva l'accantonamento relativo alle perdite eccedenti il valore della partecipazione IM HOME S.r.l..

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
	Totale	4.279

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 l'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	76.087	30.471	29.766	76.792
	Arrotondamento	47.738			47.738
	Totale	123.825	30.471	29.766	124.530

Descrizione	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Consist. finale
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	123.825	30.471	29.766	124.530
Totale	123.825	30.471	29.766	124.530

La voce Trattamento di Fine Rapporto ("T.F.R.") di lavoro subordinato alla fine dell'esercizio risulta pari ad euro 124.530 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	Arrotond.	Consist. finale	Variaz. assoluta
debiti verso soci per finanziamenti	50.000	-	150.000	100.000
debiti verso banche	402.816	1-	283.252	119.564-
debiti verso altri finanziatori	8.168	-	105.000	96.832
acconti	21.264	-	65.092	43.828
debiti verso fornitori	1.392.202	-	1.388.566	3.636-
debiti tributari	1.802.073	75-	2.090.060	287.987

Descrizione	Consist. iniziale	Arrotond.	Consist. finale	Variaz. assoluta
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	80.423	-	152.682	72.259
altri debiti	662.764	-	633.983	28.781-
Totale	4.419.710	76-	4.868.635	448.925

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
debiti verso soci per finanziamenti	150.000	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	150.000	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti verso banche	283.252	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	16.806	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	266.446	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti verso altri finanziatori	105.000	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	105.000	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
acconti	65.092	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	65.092	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti verso fornitori	1.388.566	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	1.388.566	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti tributari	2.090.060	-	-	-

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
Importo esigibile entro l'es. successivo	1.075.420	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	1.014.640	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	152.682	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	152.682	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
altri debiti	633.983	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	534.281	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	99.702	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

Debiti verso soci per finanziamenti

Nel corso dell'esercizio è stato rilevato un finanziamento infruttifero per € 150.000, erogato dal socio Maghen Capital S.p.A. alla Capogruppo al fine di supportare le esigenze operative e finanziarie della società. Il finanziamento non è assistito da garanzie, non produce interessi. Come meglio descritto nel paragrafo "Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio al fine di rafforzare ulteriormente il patrimonio netto della Società, il Consiglio di Amministrazione nella medesima riunione consiliare del 22 maggio 2025, ha preso atto delle dichiarazioni pervenute da parte del socio di rinuncia integrale al rimborso monetario delle somme versate in virtù di futura compensazione del credito mediante assegnazione in favore di azioni Mevim, il cui numero e valorizzazione saranno determinati tenuto conto delle disposizioni di legge applicabili e del valore di mercato alla data dell'operazione.

Debiti verso banche

La voce debiti verso banche presenta undecremento ascrivibile principalmente alla controllata Dismissioni immobiliari Srl per il rimborso dei finanziamenti

Debiti verso altri finanziatori

La voce Debiti verso altri finanziatori alla fine dell'esercizio è composta dal debito della controllata Im Home Srl a seguito della stipula del contratto associazione in partecipazione stipulato con l'Immobiliare Due Torri Srl

Debiti verso fornitori

La voce Debiti verso fornitori ammonta ad euro 1.388.566 esprime i debiti verso i fornitori terzi del Gruppo. Sostanzialmente invariato rispetto all'esercizio precedente.

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.
716.028,18	25.965,84	43,04	626.318,01	763,05	19.447,86

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Alla data di riferimento, i debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale ammontano complessivamente a euro 152.682,09, con un incremento pari al 89,85% rispetto all'esercizio precedente. Tali debiti si riferiscono principalmente a contributi previdenziali e assistenziali dovuti a enti quali INPS, INAIL e altri istituti obbligatori, calcolati sulle retribuzioni corrisposte al personale dipendente e ai collaboratori nel corso dell'esercizio.

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.
-65.742,35	-11.051,76	-5.961,15	-55.355,19	-8.202,51	-6.369,13

Debiti tributari

La voce Debiti tributari, pari ad euro 2.090.060 rileva un incremento del 15,98% rispetto all'esercizio precedente ed 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.

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.
1.118.581,49	75.806,50	2.311,89	878.135,90	9.612,02	5.612,59

Con riferimento alla consolidante Mevim S.p.A. evidenziamo che oltre ai debiti oggetto di dilazione e/o rateizzazione sono presenti al 31.12.2024 € 365.277,43 di debiti tributari scaduti.

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
235.374,36	172.711,98	4.000,05	194.991,39	7.682,23	19.222,58

Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Decrem.	Consistenza finale
Soci c/finanziamento infruttifero	50.000	170.000	70.000	150.000
Totale	50.000	170.000	70.000	150.000
Banca c/c	221	34.681	14.073	16.788
Banca c/anticipazioni	402.596		402.596	

Nota Integrativa

Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consistenza finale
Finanz.a medio/lungo termine bancari		266.446		266.446
Banche c/partite passive da liquidare		20		20
Arrotondamento	(1)			(2)
Totale	402.816	301.147	416.669	283.252
Debiti v/associati in part.c/apporti		150.000	45.000	105.000
Altri debiti finanziari	8.168		8.168	
Totale	8.168	150.000	53.168	105.000
Anticipi da clienti terzi e fondi spese	21.263	64.110	20.281	65.092
Arrotondamento	1			
Totale	21.264	64.110	20.281	65.092
Fatture da ricevere da fornitori terzi	612.625	268.488	615.603	265.510
Note credito da ricevere da fornit.terzi			35.802	(35.802)
Fatture da ricevere da fornitori terzi	242.171	352.781	189.116	405.836
Fornitori terzi Italia	533.816	2.684.836	2.466.938	751.714
Fornitori terzi Estero	3.227	3.306	6.147	386
Fornitori terzi c/spese anticipate	213			213
Partite commerciali passive da liquidare	152	51.093	50.531	714
Arrotondamento	(2)			(5)
Totale	1.392.202	3.360.504	3.364.137	1.388.566
Erario c/liquidazione IVA	100.206	316.701	271.987	129.592
Erario c/liquidazione IVA (2023)		84.879	772	84.107
Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e ass.	143.925	170.418	130.402	183.941
Erario c/rit.redd.lav.aut.,agenti,rappr.	62.634	65.467	91.307	36.794
Erario c/ritenute su altri redditi	133.322	78.378	698	211.002
Erario c/imposte sostitutive su TFR	191	324	49	466
Addizionale regionale	2.376	8.856	4.945	6.287



Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consistenza finale
Addizionale comunale	876	3.153	1.900	2.129
Erario c/ritenute su redditi da lavoro autonomo (Anni precedenti)		30.473	256	30.217
Erario c/IRES	3.428		3.428	
Erario c/acconti IRES		87.925	42.103	45.822
Erario c/IRAP	397	5.507	397	5.507
Erario c/acconti IRAP		18.050		18.050
Erario c/imposte sostitutive	310			310
Esattoria				
Erario c/imposte sospese e rateizzate	123.772	108.177	48.594	183.355
Debito per imp.bollo su fatt.elettr.	58			58
Erario c/altri tributi	201.585	365.854	246.224	321.215
Esattoria C/Dilazioni di pagamento	1.027.223	47.958	243.900	831.281
Arrotondamento	(1)			(73)
Totale	1.802.073	2.195.946	1.892.559	2.090.060
INPS dipendenti	32.184	189.506	147.598	74.092
INPS collaboratori	8.071	12.375	5.153	15.293
INAIL dipendenti/collaboratori	1.543	3.086	3.095	1.534
INAIL dipendenti/collab.(da liquidare)	37		37	
INPS c/retribuzioni differite	15.211	26.446	17.254	24.403
Enti previdenziali e assistenziali vari	22.187	38.833	24.855	36.165
INAIL dipendenti/collaboratori	1.191		535	628
INPS collaboratori		570		570
Arrotondamento	(1)			(3)
Totale	80.423	270.816	198.527	152.682
Clients terzi Italia				
Clients terzi Estero				
Clients terzi c/spese anticipate				
Depositi cauzionali ricevuti	9.951	55.800	50.900	14.851
Debiti v/amministratori	96.634	11.458	43.667	64.425
Debiti per trattenute c/terzi	294	4.903	4.859	338

Nota Integrativa

36



Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consistenza finale
Debiti v/emittenti carte di credito	8.079	1.386	7.137	2.328
Debiti per caparre confirmatorie	10.000	10.000	20.000	
Fornitori generici no gestione partite		591.932	513.178	78.754
Debiti diversi verso terzi	237.651	934.135	1.086.994	84.792
Debiti diversi verso terzi	162.370	3.292	17.753	147.909
Debiti v/amministratori	30.000	225.071	165.071	90.000
Personale c/retribuzioni	22.148	428.583	394.903	55.828
Personale c/liquidazione	9.908			9.908
Dipendenti c/retribuzioni differite	54.785	84.852	54.785	84.852
Dipendenti c/debiti vari	20.945		20.945	
Arrotondamento	(1)			(2)
Totale	662.764	2.351.412	2.380.192	633.983

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Nel seguente prospetto, distintamente per ciascuna voce, sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

Ratei e risconti passivi

Nella seguente tabella vengono esposte 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	5.514	2.745	(2.769)
	Risconti passivi	18.732	18.092	(640)
	Arrotondamento	(1)	(2)	(1)
	Totale	24.245	20.835	(3.410)

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Arrotond.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Ratei e risconti	24.245	19.758	-	-	23.167	1-	20.835	3.410-	14-

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Arrotond.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Totale	24.245	19.758	-	-	23.167	1-	20.835	3.410-	14-

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.)	1.059
	Ratei passivi affitti (MEVIM S.P.A.)	1.376
	RATEI PASSIVI (MEVIM S.P.A.)	309
	Risconti passivi	18.092
	Arrotondamento	1-
	Totale	20.835

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 secondo il principio della competenza economica, ai sensi dell'art. 2425-bis del codice civile, al netto di resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse alle operazioni di vendita o prestazione di servizi.

In conformità alle disposizioni dell'OIC 34, il prezzo complessivo del contratto, laddove ritenuto necessario in quanto rilevante, è stato allocato alle singole unità elementari di contabilizzazione individuate in base alle prestazioni specifiche oggetto del rapporto contrattuale. La rilevazione del ricavo avviene al momento del trasferimento sostanziale dei rischi e dei benefici, o, per le prestazioni di servizi, in funzione dello stato di avanzamento.'

Nel seguente prospetto è illustrata la ripartizione dei ricavi.

Descrizione	Dettaglio	Importo	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
<i>ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>						
	Vendita merci	380.000	380.000	-	-	-
	Corrispettivi	689.770	689.770	-	-	-
	Prestazioni di servizi	665.090	665.090	-	-	-
	Canoni affittacamere (IM HOME S.R.L.)	1.030.518	1.030.518	-	-	-
	Compensi Contratti di gestione (IM HOME S.R.L.)	272.221	272.221	-	-	-
	Canoni affittacamere - long rent (IM HOME S.R.L.)	1.129.968	1.129.968	-	-	-
	affittacamere albergo (IM HOME S.R.L.)	81.725	81.725	-	-	-
	Provvigioni attive	1.037.283	1.037.283	-	-	-
	Prestazioni di servizi	355.429	355.429	-	-	-
	Sconti su vendite	500-	500-	-	-	-
	Arrotondamento	2-				
	Totale	5.641.502	5.641.504	-	-	-

Nel dettaglio i suddetti importi sono da riferirsi:

Vendita merci per euro 380.000 alle attività di compravendita riguardante le vendite dell'operazione "Sporting Mirasole" della capogruppo;

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	2024	2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Ricavi e proventi diversi</i>						
		Proventi da immobili strumentali	3.120	27.530	(24.410)	(89)
		Sopravv.attive da gestione ordin.impon.	95.055	1.353.662	(1.258.607)	(93)
		Sopravv.attive da gestione ordin.non imp	-	-	-	-
		Arrotondamenti attivi diversi	225	139	86	62
		Rimborsi spese imponibili	-	3.851	(3.851)	(100)
		Penali attive	1.111	-	1.111	-
		Altri ricavi e proventi imponibili	35.934	3.100	32.834	1.059
		Plusv.civilistica da alienazione cespiti	-	-	-	-
		Rimborso spese imponibili	1.958	3.712	(1.754)	(47)
		Utilizzo fondi area ordinaria	28.954	-	28.954	-
		Provento IVA detraibile da pro-rata	-	-	-	-
		Sopravv.attive imp.da ev.str./es.prec.	-	-	-	-
		Sop.att.no imp.no ril.IRAP ev.str./es.pr.	-	-	-	-
		Ricavi accessori diversi	-	-	-	-
		Differenza di arrotondamento all' EURO	-	1	(1)	(100)
		Arrotondamento	(1)	-	(1)	
		Totale	166.356	1.391.995	(1.225.639)	

Nel corso dell'esercizio sono state rilevate sopravvenienze attive per un importo complessivo pari a euro 95.055, iscritte nella voce A5) "Altri ricavi e proventi" del conto economico.

Tali componenti positive di reddito derivano dal venir meno di debiti precedentemente iscritti in bilancio e non più dovuti, per effetto di prescrizione o definizione transattiva;

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, ai sensi dell'art. 2425-bis del c.c.

Descrizione	Mevim Spa	Dismissioni Immobiliari Srl	Mevim AI Srl	Im Home Srl.	Mevim Service Srl	Lira Advisory Srl
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	83.336,19	3.917,35		31.876,16	1.674,13	1.080,33
Costi per servizi	911.909,76	594.958,77	1.192,87	1.441.000,79	12.021,16	341.608,26
Costi per godimento di beni di terzi	124.029,34	47.993,44		1.732.381,93	315,78	22.500,00
Costi per il personale	306.569,16	234.474,88		317.980,71	95.908,93	78.261,10
Oneri diversi di gestione	143.418,46	25.292,54	1.672,54	447.913,95	2.184,10	3.307,55

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>altri</i>					
	Interessi passivi bancari	-559	-	-559	-
	Interessi passivi su mutui	-16.591	-	-16.591	-
	Interessi passivi versam.iva trimestrali	-214	-	-	-214
	Inter.pass.di mora pagati (no ROL)	-27	-	-	-27
	Inter.pass.per dilaz. pagamento imposte	-271	-	-	-271
	Utili associati in partecip. di capitale	-25.000	-	-	-25.000
	Interessi passivi indeducibili (no ROL)	-17.233	-	-	-17.233
	Oneri finanziari diversi	-72.189	-	-	-72.189
	Totale	-132.084	-	-17.150	-114.934

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

Ricavo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Costi di entità o incidenza eccezionali

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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	2024	2023
Operai	4	4
Impiegati	10	10
Dirigenti	1	1
Totale	15	15

La Gruppo non ha subito variazioni rilevanti nell'organico del personale:

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

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

Compensi	Importo esercizio corrente
Amministratori:	
Compenso in misura fissa	294.829
Sindaci:	
Compenso	20.800

Gli importi si riferiscono ai compensi corrisposti agli amministratori della Capogruppo per euro 200.000,00; della controllata Dismissioni immobiliari per euro 90859,00.



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	42.500
Organismo di Vigilanza	12.500

L'incarico di revisione legale è stato affidato alla società Forvis Marzas 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; si tratta di operazioni concluse a condizioni di mercato, pertanto, in base alla normativa vigente, non viene fornita alcuna informazione aggiuntiva.

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

Nel corso dei primi mesi del 2025 il socio IPG S.r.l. si è impegnato a sostenere la Società e, a tal fine, ha versato somme, in più volte, a titolo di finanziamenti infruttiferi, per l'importo complessivo di Euro 250.000.

In data 24 gennaio 2025, a seguito di intervenute dimissioni del dott. Calciano (sindaco effettivo) per molteplici impegni professionali tali da ledere l'idoneità del lavoro dallo stesso svolto in favore della Società, è subentrato ai sensi dell'art. 2401 del Codice Civile il sindaco supplente Giorgio di Stefano. In data 13 maggio 2025, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il piano industriale per il triennio 2025-2027, che tiene conto della formalizzazione dell'attività di direzione e coordinamento della Mevim S.p.A. su tutte le società rientranti nel perimetro attuale del Gruppo controllate al 100%, nonché delle attività espletate nell'ambito del modello di business integrato offrendo servizi a 360° nel settore Real estate.

Il piano contiene dati previsionali, redatti sulla base di assunzioni realistiche e prudenziali che prevedono:

- assenza di significativi investimenti nell'arco di Piano;
- assenza di ricorso a nuovi finanziamenti;
- ricavi per attività di asset management stimati sulla base di assumptions di pricing altamente competitive;
- sviluppo dell'attività di advisor immobiliari e originator di operazioni in club deal;
- ricavi afferenti all'attività di asset management sviluppati sulla base di assunzioni e di pricing competitive;
- inoltre, in riferimento all'attività di Short Rent/affitto case vacanze, il piano prevede prudenzialmente la gestione delle strutture in essere alla data di redazione del piano, le quali comprendono un hotel sito a Roma, un immobile cielo terra sito in Milano che consta di oltre circa 220 unità immobiliari, entrambi acquisiti in gestione nel corso del primo semestre 2024, viene prevista una contenuta 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 di tutte le strutture gestite;
- con riguardo all'attività di intermediazione immobiliare sono state previsti, rispetto al portafoglio in gestione, l'acquisizione di portafogli immobiliari con primari operatori del mercato immobiliare italiano. 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 completamento dell'offerta di servizi immobiliari integrati in coerenza con il modello di business di Gruppo, la quale ha avviato l'acquisizione di alcuni nuovi mandati di gestione di condomini.

Sempre in data 13 maggio 2025 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato in merito all'avvio di attività finalizzate alla negoziazione con Tenet Securities Ltd (l'"Investitore") di un accordo di investimento (l'"Accordo di Investimento") avente ad oggetto l'eventuale emissione di un prestito obbligazionario convertibile ai sensi dell'articolo 2420-bis, comma 1, Codice Civile per l'importo massimo complessivo di Euro 870.000,00 suddiviso in tranche, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5, Codice Civile in quanto da riservarsi esclusivamente alla sottoscrizione dell'Investitore, previa approvazione da parte dell'Assemblea degli azionisti, conferendo mandato all'amministratore delegato Raffaele Israilovici per procedere con le attività di negoziazione finalizzate alla sottoscrizione dell'Accordo di Investimento.

In data 22 maggio 2025, nell'ambito dell'analisi delle attività svolte e da svolgere finalizzate all'ottimizzazione della struttura dei costi, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di sottoporre all'Assemblea degli azionisti la proposta di modifica per riduzione del compenso spettante al Consiglio di Amministrazione, con decorrenza dalla data di delibera sino a scadenza del mandato. Inoltre, sempre nell'ambito dell'attività svolte e da svolgere finalizzate all'ottimizzazione della struttura dei costi, sono state avviate attività finalizzate ad una riduzione del debito commerciale mediante la stipula di accordi con le rispettive controparti. A tal riguardo, inoltre, sempre nell'ambito delle attività finalizzate alla riduzione del debito in essere, e al fine di rafforzare ulteriormente il patrimonio netto della Società, il Consiglio di Amministrazione nella medesima riunione consiliare del 22 maggio 2025, con specifico riguardo alle somme versate in favore della Società, in più volte nel corso degli anni 2024 e 2025, a titolo di finanziamenti infruttiferi, da parte dei soci Maghen Capital S.p.A. e i IPG S.r.l. per l'importo complessivo di Euro 400.000, ha preso atto delle dichiarazioni pervenute da parte di questi ultimi di rinuncia integrale al rimborso monetario delle somme versate in virtù di futura compensazione dei rispettivi crediti mediante assegnazione in favore dei medesimi soci di azioni Mevim, il cui numero e valorizzazione saranno determinati tenuto conto delle disposizioni di legge applicabili e del valore di mercato alla data dell'operazione dell'operazione

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.

Conclusioni

Signori Azionisti,

alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti, Vi invitiamo:

- ad approvare il Bilancio consolidato chiuso al 31/12/2024 unitamente alla nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- stante la perdita di Euro 1.862.739 registrata al 31 dicembre 2024, e tenuto conto delle perdite pregresse, accertato l'impatto delle stesse sul capitale sociale, che risulta ridotto di oltre un terzo, di sottoporre all'Assemblea, previa approvazione del bilancio consolidato la riduzione del capitale sociale ai sensi dell'articolo 2446 Codice Civile in proporzione delle predette perdite complessive

Milano 22/05/2025

Nota Integrativa

46



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	76.241	-	76.241	69.487	-	-	145.728
	Costi di impianto e di ampliamento	13.978	-	13.978	-	-	-	13.978
	F.do amm.to spese societarie	-	16.121	19.852-	-	-	40.709	60.561-
	F.do amm.to costi di impianto e ampliam.	-	2.400	9.778-	-	-	2.400	12.178-
Totale		90.220	18.521	60.590	69.487	-	43.109	86.967
<i>costi di sviluppo</i>								
	Costi di sviluppo	159.072	-	159.072	44.798	10.998	-	192.872
	F.do amm.to costi di sviluppo	-	48.439	48.439-	-	-	59.705	108.144-
Totale		159.072	48.439	110.632	44.798	10.998	59.705	84.728
<i>diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno</i>								
	Software in concessione capitalizzato	-	-	-	6.000	-	-	6.000
	Dir.brev.industr.e utilizz.opere ingegno	360	-	360	-	-	-	360
	F.do amm.dir.brev.e utilizz.opere ingeg.	-	-	324-	-	-	36	360-
	F.do amm.sw in concessione capitalizzato	-	-	-	-	-	900	900-

Nota Integrativa

47



Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
Totale		360	-	36	6.000	-	936	5.100
<i>concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>								
	Marchi	8.151	-	8.151	-	-	-	8.151
	Concessioni e licenze	3.180	-	3.180	1.900	-	-	5.080
	F.do ammortamento marchi	-	452	550-	-	-	452	1.002-
	F.do ammortamento concessioni e licenze	-	-	3.180-	-	-	380	3.560-
	Arrotondamento							1-
Totale		11.331	452	7.601	1.900	-	832	8.668
<i>avviamento</i>								
	Avviamento	683.608	-	683.608	3.529.199	-	-	4.212.807
	F.do ammortamento avviamento	-	201.150	9.037-	-	-	461.624	470.661-
Totale		683.608	201.150	674.571	3.529.199	-	461.624	3.742.146
<i>immobilizzazioni in corso e acconti</i>								
	Altre immobilizz. immateriali in corso	1.200	-	1.200	-	1.200	-	-
Totale		1.200	-	1.200	-	1.200	-	-
<i>altre</i>								
	Altri beni immateriali	68.750	-	68.750	1.200	-	-	69.950
	Spese di manutenzione da ammortizzare	93.370	-	93.370	-	-	-	93.370
	Spese manut.su beni di terzi da ammort.	48.750	-	48.750	77.830	-	-	126.580

Nota Integrativa



Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
	F.do amm.to spese di manutenzione	-	13.324	13.324-	-	-	9.337	22.661-
	F.do amm.to spese di manut.beni di terzi	-	10.500	19.750-	-	-	29.958	49.708-
	F.do amm. altri beni immateriali	-	-	18.965-	-	-	12.863	31.828-
Totale		210.870	23.824	158.830	79.030	-	52.157	185.703

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Arrotondamento	Consist. Finale
costi di impianto e di ampliamento	90.220	18.521	60.590	69.487	-	43.109	1-	86.967
costi di sviluppo	159.072	48.439	110.632	44.798	10.998	59.705	1	84.728
diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	360	-	36	6.000	-	936	-	5.100
concessioni, licenze, marchi e diritti simili	11.331	452	7.601	1.900	-	832	1-	8.668
avviamento	683.608	201.150	674.571	3.529.199	-	461.624	-	3.742.146
immobilizzazioni in corso e acconti	1.200	-	1.200	-	1.200	-	-	-
altre	210.870	23.824	158.830	79.030	-	52.157	-	185.703
Totale	1.156.660	292.386	1.013.460	3.730.414	12.198	618.364	1-	4.113.312

Nota Integrativa

49

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-	-	-	290	1.885-
	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	-	-	-	-	-	-	-
Totale		2.900	5.275	1.305	-	-	290	1.015
<i>impianti e macchinario</i>								
	Impianti telefonici	-	-	-	2.719	-	-	2.719
	Altri impianti e macchinari	5.194	-	5.194	24.792	-	-	29.986
	F.do ammortamento impianti telefonici	-	-	-	-	-	272	272-
	F.do ammort. altri impianti e macchinari	-	1.015	1.956-	-	-	2.525	4.481-
	Arrotondamento							1
Totale		5.194	1.015	3.238	27.512	-	2.796	27.953

Nota Integrativa

50

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>altri beni</i>								
	Mobili e arredi	245.408	-	245.408	17.898	709	-	262.597
	Macchine d'ufficio elettroniche	20.132	-	20.132	14.209	-	-	34.341
	Telefonia mobile	7.246	-	7.246	7.904	320	-	14.830
	Autoveicoli	-	-	-	6.739	-	-	6.739
	Altri beni materiali	19.978	-	19.978	8.515	-	-	28.493
	F.do ammortamento mobili e arredi	-	55.825	58.594-	-	-	37.083	95.677-
	F.do amm.macchine d'ufficio elettroniche	-	8.855	10.103-	-	-	4.618	14.721-
	F.do ammortamento autoveicoli	-	-	-	-	-	842	842-
	F.do ammortamento telefonia mobile	-	2.303	2.701-	-	-	2.062	4.763-
	F.do ammortamento altri beni materiali	-	3.506	9.486-	-	-	3.075	12.561-
	Arrotondamento							1
Totale		292.765	70.489	211.881	55.265	1.029	47.679	218.437
<i>immobilizzazioni in corso e acconti</i>								
	Altri beni materiali in corso	-	-	-	-	-	-	-
Totale		-	-	-	-	-	-	-
Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Arrotondamento	Consist. Finale
terreni e fabbricati	2.900	5.275	1.305	-	-	290	-	1.015

Nota Integrativa

51



Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Arrotondamento	Consist. Finale
impianti e macchinario	5.194	1.015	3.238	27.512	-	2.796	1-	27.953
altri beni	292.765	70.488	211.881	55.265	1.029	47.679	1-	218.437
Totale	300.859	76.778	216.423	82.777	1.029	50.766	2-	247.405
immobilizzazioni in corso e acconti	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale	-	-	-	-	-	-	-	-



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
Totale		13.001.514	350.933	4.358.322	-	4.168.425	183.896	6.000
<i>verso imprese controllate</i>								
	Finanziamenti attivi a controllate (DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.)	45.000	-	45.000	-	-	-	45.000
Totale		45.000	-	45.000	-	-	-	45.000
<i>verso altri</i>								
	M.C Real Estate (MEVIM S.P.A.)	802	-	802	-	-	-	802
	AIP PINZONE (IM HOME S.R.L.)	130.000	-	130.000	-	-	-	130.000
Totale		130.802	-	130.802	-	-	-	130.802

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 2024

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 2024, 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 2024, 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 d'informativa

Richiamiamo l'attenzione sul paragrafo "Continuità aziendale" della nota integrativa, in cui gli amministratori evidenziano che 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 2025 in esecuzione del processo di sviluppo strategico che la capogruppo sta portando avanti, nonché dei risultati ottenibili con il nuovo piano industriale approvato per il triennio 2025-2027, hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione 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 un'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 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

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), 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 2024, inclusa 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;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo Mevim S.p.A. al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), 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.

Milano, 9 giugno 2025

Forvis Mazars S.p.A.



Simone Ladogana
Socio – Revisore legale