MEVIM

REALTY SERVICE

Bilancio di esercizio 31/12/2024

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:	si
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 Ordinario

	31/12/2024	31/12/2023
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
1) costi di impianto e di ampliamento	77.297	48.821
2) costi di sviluppo	64.116	83.150
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	7.148	7.601
7) altre	13.500	20.250
Totale immobilizzazioni immateriali	*162.061*	*159.822*

	31/12/2024	31/12/2023
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
2) impianti e macchinario	3.317	1.144
4) altri beni	53.499	64.081
Totale immobilizzazioni materiali	*56.816*	*65.225*
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in	-	-
a) imprese controllate	4.194.151	4.352.322
Totale partecipazioni	*4.194.151*	*4.352.322*
2) crediti	-	-
a) verso imprese controllate	187.647	535.988
esigibili entro l'esercizio successivo	187.647	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	535.988
d-bis) verso altri	802	802
esigibili entro l'esercizio successivo	802	802
Totale crediti	*188.449*	*536.790*
Totale immobilizzazioni finanziarie	*4.382.600*	*4.889.112*
Totale immobilizzazioni (B)	*4.601.477*	*5.114.159*
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
4) prodotti finiti e merci	556.185	758.770
5) acconti	-	70.000
Totale rimanenze	*556.185*	*828.770*
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	38.925	44.941
esigibili entro l'esercizio successivo	38.925	44.941
2) verso imprese controllate	462.659	347.100
esigibili entro l'esercizio successivo	462.659	347.100
5-bis) crediti tributari	16.053	106.111
esigibili entro l'esercizio successivo	16.053	11.579
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	94.532
5-ter) imposte anticipate	201.485	201.485
5-quater) verso altri	29.925	628.646
esigibili entro l'esercizio successivo	27.925	626.553
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.000	2.093

	31/12/2024	31/12/2023
Totale crediti	*749.047*	*1.328.283*
IV - Disponibilita' liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	910	23.035
3) danaro e valori in cassa	71	71
Totale disponibilita' liquide	*981*	*23.106*
Totale attivo circolante (C)	*1.306.213*	*2.180.159*
D) Ratei e risconti	**5.560**	**9.197**
Totale attivo	*5.913.250*	*7.303.515*
Passivo		
A) Patrimonio netto	**2.368.481**	**4.231.175**
I - Capitale	22.811.440	22.811.440
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	1.075.235
VI - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Varie altre riserve	-	45.184
Totale altre riserve	-	*45.184*
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(18.580.265)	(17.760.464)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.862.694)	(1.940.220)
Totale patrimonio netto	2.368.481	4.231.175
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	64.753	92.056
4) altri	895.552	109.686
Totale fondi per rischi ed oneri	*960.305*	*201.742*
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	**25.645**	**17.069**
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti	150.000	-
esigibili entro l'esercizio successivo	150.000	-
4) debiti verso banche	16.202	-
esigibili entro l'esercizio successivo	16.202	-
5) debiti verso altri finanziatori	-	488
esigibili entro l'esercizio successivo	-	488
6) acconti	-	20.282
esigibili entro l'esercizio successivo	-	20.282
7) debiti verso fornitori	716.028	999.982
esigibili entro l'esercizio successivo	716.028	999.982

	31/12/2024	31/12/2023
9) debiti verso imprese controllate	255.207	249.101
esigibili entro l'esercizio successivo	255.207	187.481
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	61.620
12) debiti tributari	1.118.581	1.158.153
esigibili entro l'esercizio successivo	593.755	500.667
esigibili oltre l'esercizio successivo	524.826	657.486
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	65.742	45.859
esigibili entro l'esercizio successivo	65.742	45.859
14) altri debiti	235.374	374.496
esigibili entro l'esercizio successivo	230.523	219.645
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.851	154.851
Totale debiti	*2.557.134*	*2.848.361*
E) Ratei e risconti	**1.685**	**5.168**
Totale passivo	*5.913.250*	*7.303.515*

Conto Economico Ordinario

	31/12/2024	31/12/2023
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	943.408	1.067.730
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	(73.661)
5) altri ricavi e proventi	-	-
altri	82.505	1.240.534
Totale altri ricavi e proventi	*82.505*	*1.240.534*
Totale valore della produzione	*1.025.913*	*2.234.603*
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	83.336	1.269.639
7) per servizi	911.910	922.644
8) per godimento di beni di terzi	124.029	102.549
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	200.982	193.336
b) oneri sociali	81.270	75.735
c) trattamento di fine rapporto	13.820	13.011

	31/12/2024	31/12/2023
e) altri costi	10.498	300
Totale costi per il personale	*306.570*	*282.382*
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	87.608	62.741
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	14.908	14.048
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	22.053	118.365
Totale ammortamenti e svalutazioni	*124.569*	*195.154*
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	202.585	(545.774)
14) oneri diversi di gestione	143.418	1.439.148
Totale costi della produzione	*1.896.417*	*3.665.742*
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	**(870.504)**	**(1.431.139)**
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	1	2
Totale proventi diversi dai precedenti	*1*	*2*
Totale altri proventi finanziari	*1*	*2*
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
verso imprese controllanti	-	49.025
altri	106.030	18.814
Totale interessi e altri oneri finanziari	*106.030*	*67.839*
Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)	*(106.029)*	*(67.837)*
D) Rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie		
18) rivalutazioni	-	-
a) di partecipazioni	8.642	19.804
Totale rivalutazioni	*8.642*	*19.804*
19) svalutazioni	-	-
a) di partecipazioni	952.679	460.619
Totale svalutazioni	*952.679*	*460.619*
Totale delle rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie (18-19)	*(944.037)*	*(440.815)*
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	**(1.920.570)**	**(1.939.791)**
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte relative a esercizi precedenti	-	14.701
imposte differite e anticipate	(31.614)	(2.846)

	31/12/2024	31/12/2023
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	26.262	11.426
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	*(57.876)*	*429*
21) Utile (perdita) dell'esercizio	**(1.862.694)**	**(1.940.220)**

Rendiconto finanziario, 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	(1.862.694)	(1.940.220)
Imposte sul reddito	(57.876)	429
Interessi passivi/(attivi)	106.029	67.837
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	*(1.814.541)*	*(1.871.954)*
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	803.083	178.917
Ammortamenti delle immobilizzazioni	114.477	76.789
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	166.813	350.933
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	9.055	8.410
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	*1.093.428*	*615.049*
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	*(721.113)*	*(1.256.905)*
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	272.585	7.888
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	6.016	(21.383)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(283.954)	155.244
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	3.637	(240)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(3.483)	938
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	400.233	74.910
Totale variazioni del capitale circolante netto	*395.034*	*217.357*
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	*(326.079)*	*(1.039.548)*
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(106.029)	(67.837)
(Imposte sul reddito pagate)	57.876	(429)
(Utilizzo dei fondi)	(44.520)	(28.800)
Altri incassi/(pagamenti)	(479)	(1.139)
Totale altre rettifiche	*(93.152)*	*(98.205)*
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	***(419.231)***	***(1.137.753)***
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(6.500)	(6.038)

	Importo al 31/12/2024	Importo al 31/12/2023
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(101.807)	(178.931)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)		63.440
Disinvestimenti	339.699	
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	***231.392***	***(121.529)***
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	16.202	(558)
Accensione finanziamenti	150.000	
(Rimborso finanziamenti)	(488)	
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento		1.278.210
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	***165.714***	***1.277.652***
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	***(22.125)***	***18.370***
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	23.035	4.514
Danaro e valori in cassa	71	222
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	23.106	4.736
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	910	23.035
Danaro e valori in cassa	71	71
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	981	23.106
Differenza di quadratura		

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2024.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

La società, ai sensi dell'art. 2364 del Codice Civile, si è avvalsa della clausola statutaria che prevede la possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale. Le ragioni di tale dilazione sono da ricondursi all'obbligo di redazione del bilancio consolidato, nonché a causa delle significative variazioni dell'assetto del Gruppo societario.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Il contenuto della relazione sulla gestione, predisposto dagli amministratori della società a corredo del bilancio, è quello previsto dall'articolo 2428 del Codice Civile.

La società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento.

La società detiene partecipazioni di controllo e pertanto, ad integrazione del bilancio d'esercizio, ha predisposto il bilancio consolidato di gruppo al quale si rimanda per una più completa informativa.

Per quanto riguarda l'attività della società ed i rapporti con le imprese controllate, collegate, controllanti, sottoposte a comune controllo e altre parti correlate si rinvia a quanto indicato nella relazione sulla gestione a corredo del presente bilancio.

Il presente bilancio è sottoposto a revisione legale da parte della società di revisione Forvis Mazars S.p.A.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del Codice Civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis, comma 1, punto 1-bis del Codice Civile, la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge, sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione.

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 l'M Home S.r.l., Mevim Service S.r.l., Dismissioni Immobiliare S.r.l., Lira Advisory S.r.l. e Mevim AI S.r.l., tutte operanti nel settore real estate, 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 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 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.

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.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 2424 del Codice Civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del Codice Civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis comma 2 del Codice Civile.

.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del Codice Civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

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. 2427, comma 1, n. 1 del Codice Civile 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.

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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
Altre immobilizzazioni immateriali	5 anni

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 Marzo 1983, n. 72, 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 di 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.

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

Le aliquote di ammortamento dei cespiti materiali rappresentative della residua possibilità di utilizzazione, distinte per singola categoria, risultano essere le seguenti:

Immobilizzazioni materiali	Aliquote applicate (%)
Altri impianti e macchinari	15,00
Mobili e arredi	15,00
Macchine d'ufficio elettroniche	20,00
Altri beni materiali	20,00
Telefonia mobile	20,00

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, 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.

Peraltro, si specifica che, in base alle disposizioni dell'art. 12 comma 2 del D.lgs. 139/2015, la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato ai crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso prima del 1° gennaio 2016, è 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 edeconomica societaria, ed è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo.

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 comprende i costi diretti ed i costi indiretti sostenuti nel corso della produzione e necessari per portare le rimanenze di magazzino nelle condizioni e nel luogo attuali, per la quota ragionevolmente imputabile al prodotto relativa al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato. Considerata la non significatività del periodo di produzione, ai costi di produzione non sono stati aggiunti gli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione.

Prodotti finiti

Il costo delle rimanenze dei prodotti finiti e delle merci di natura fungibile è stato calcolato a costi specifici, ovvero attribuendo ai singoli beni i costi specificatamente sostenuti per gli stessi. Il valore così determinato è stato opportunamente confrontato, come esplicitamente richiesto dall'art. 2426, n. 9 del Codice Civile, con il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Le rimanenze sono rilevate inizialmente alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e benefici connessi al bene acquisito anche se non coincide con la data in cui è trasferita la proprietà.

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

Per i crediti iscritti nell'attivo circolante è 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.

L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

1. denaro, al valore nominale;
2. 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. L'entità della quota di competenza, ove non diversamente determinabile, è stata calcolata proporzionalmente in base a criteri temporali.

Patrimonio netto

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

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. Tuttavia, 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. L'entità della quota di competenza, ove non diversamente determinabile, è stata calcolata proporzionalmente in base a criteri temporali

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter del Codice Civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa, attivo

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

Immobilizzazioni

Si illustrano di seguito le informazioni inerenti alle attività immobilizzate della società.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite da costi di impianto e ampliamento sostenuti per la modifica dello statuto sociale, da marchi e da spese di manutenzione su beni di terzi.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari complessivamente ad €87.607, le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2024 ammontano ad € 162.061 (rispetto a € 159.821 al 31/12/2023). Nella seguente tabella sono esposte le movimentazioni intervenute nel corso dell'esercizio. Nella tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Costi di impianto e ampliamento	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	69.847	124.719	8.151	33.750	236.467
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	21.027	41.569	550	13.500	76.646
Valore di bilancio	48.820	83.150	7.601	20.250	159.821
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	68.007	33.800	-	-	101.807
Ammortamento dell'esercizio	27.571	52.834	452	6.750	87.607
Altre variazioni	(11.960)	-	-	-	(11.960)
Totale variazioni	*28.476*	*(19.034)*	*(452)*	*(6.750)*	*2.240*
Valore di fine esercizio					
Costo	125.894	158.519	8.151	33.750	326.314
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	48.598	94.403	1.002	20.250	164.253
Valore di bilancio	77.296	64.116	7.149	13.500	162.061

Nessuno degli elementi presenti tra le immobilizzazioni immateriali iscritte a bilancio è stato oggetto di rivalutazione monetaria e/o economica

Gli incrementi dei costi di impianto e ampliamento, pari a € 68.007, sono relativi alle spese sostenute in occasione degli aumenti di capitale deliberati in data 28/12/2022, ed in data del 28/06/2023, nonché ai costi sostenuti per il raggruppamento delle Azioni.

I costi di sviluppo, pari a € 33.800, sono connessi alla riorganizzazione strategica del gruppo e riguardano la redazione del Piano Industriale 2024-2026, oggetto di ammortamento con aliquota del 33,33% annuo.

I costi iscritti alla voce "Concessioni, licenze, marchi e diritti simili" sono riferiti alla registrazione del nuovo logo aziendale..

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. %
costi di impianto e di ampliamento					
	Spese societarie	125.855	57.847	68.008	118
	Costi di impianto e di ampliamento	12.000	12.000	-	-
	F.do amm.to spese societarie	50.358-	13.226-	37.132-	281
	F.do amm.to costi di impianto e ampliam.	10.200-	7.800-	2.400-	31
	Totale	**77.297**	**48.821**	**28.476**	

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Nel corso dell'esercizio, le immobilizzazioni materiali sono passate da un valore contabile netto di € 65.225 a € 56.816. La movimentazione ha riguardato le seguenti variazioni:

Incrementi per acquisizioni pari a complessivi € 6.499, così suddivisi:

1. € 2.719 per impianti e macchinari;
2. € 3.780 per altre immobilizzazioni materiali per telefoni cellulari,

Ammortamenti dell'esercizio per un totale di € 14.908, suddivisi in:

€ 546 su impianti e macchinari,

€ 14.362 su altre immobilizzazioni materiali.

Nell'esercizio non sono stati effettuati accantonamenti per svalutazioni né sono state eseguite rivalutazioni economiche o monetarie. Non risultano acquisizioni di beni a titolo gratuito o in permuta.

Nella tabella che segue sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	1.830	91.166	92.996
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	686	27.085	27.771
Valore di bilancio	1.144	64.081	65.225
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	2.719	3.780	6.499
Ammortamento dell'esercizio	546	14.362	14.908
Totale variazioni	*2.173*	*(10.582)*	*(8.409)*
Valore di fine esercizio			
Costo	4.549	94.946	99.496

	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.233	41.447	42.680
Valore di bilancio	3.316	53.499	56.816

Tutti i costi sostenuti per la manutenzione ordinaria sono stati imputati integralmente a conto economico.

Nessuno degli elementi presenti tra le immobilizzazioni materiali iscritte a bilancio è stato oggetto di rivalutazione monetaria e/o economica.

Operazioni di locazione finanziaria

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

Immobilizzazioni finanziarie

Di seguito viene fornita adeguata informazione sulle immobilizzazioni finanziarie presenti a bilancio. Le immobilizzazioni finanziarie dell'esercizio sono pari a €4.382.600, costituiti per euro 4.194.151 da partecipazioni e per euro 188.449 costituiti da crediti immobilizzati verso imprese controllate.

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Nella seguente tabella vengono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Partecipazioni in imprese controllate	Totale partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	12.942.165	12.942.165
Rivalutazioni	20.503	20.503
Svalutazioni	8.610.346	8.610.346
Valore di bilancio	4.352.322	4.352.322
Variazioni nell'esercizio		
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	8.642	8.642
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	166.812	166.812
Totale variazioni	(158.170)	(158.170)
Valore di fine esercizio		
Costo	12.942.165	12.942.165
Rivalutazioni	29.145	29.145
Svalutazioni	8.777.159	8.777.159
Valore di bilancio	4.194.151	4.194.151

La movimentazione dell'esercizio è relativa unicamente all'adeguamento del valore di carico delle partecipazioni in imprese controllate e collegate in virtù della valutazione con il metodo del patrimonio netto come previsto dall'art. 2426, n. 4 del Codice Civile.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Si riportano di seguito le variazioni dei crediti immobilizzati avvenute nell'esercizio.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso imprese controllate	535.988	(348.341)	187.647	187.647
Crediti verso altri	802	-	802	802
Totale	**536.790**	**(348.341)**	**188.449**	**188.449**

Nel corso dell'esercizio i crediti verso imprese controllate hanno registrato una diminuzione complessiva pari a € 348.341, imputabile principalmente alla società Im Home S.r.l., a seguito di rientri finanziari.

I crediti verso altri pari a € 802, invariati rispetto al precedente esercizio, derivano dalla riclassifica di un credito sorto in capo alla controllata MC Real Estate S.r.l. successivamente alla cessione dell'intera partecipazione detenuta nella stessa, che ha determinato la sua esclusione dall'ambito di consolidamento e la riclassificazione del relativo saldo come credito verso terzi.

Tutti i crediti risultano esigibili entro i dodici mesi successivi alla data di chiusura dell'esercizio.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Nel seguente prospetto sono indicate le partecipazioni relative ad imprese controllate nonché le ulteriori indicazioni richieste dall'art 2427 del Codice Civile.

I dati relativi all'utile (perdita) ed al patrimonio netto sono riferiti all'esercizio 2023.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
IM HOME S.R.L.	ROMA (RM)	13034251002	7.358.726	(785.866)	(895.552)	7.358.726	100,000	-
MEVIM AI S.R.L.	MILANO (MI)	11919310968	10.000	4.465	15.164	10.000	100,000	15.164
MEVIM SERVICE S.R.L.	MILANO (MI)	12685790961	10.000	2.815	11.193	10.000	100,000	11.193
DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	ROMA (RM)	13703131006	25.000	28.900	267.293	25.000	100,000	3.395.872
LIRA ADVISORY S.R.L.	MILANO (MI)	12994970965	50.000	2.281	764.565	50.000	100,000	771.922
Totale								4.194.151

Ai sensi dell'articolo 2426, comma 1, n. 4, Codice Civile e con riferimento al Principio Contabile OIC n. 17, per le partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto si precisa quanto segue:

1. MEVIM AI S.R.L.(già Imvest-Dire S.r.l). è stata costituita dalla società nel 2021 ed è controllata dalla società che ne detiene il 100% del capitale sociale, è la società che svolgeva l'attività di intermediazione mobiliare e stata trasformata per lo sviluppo delle applicazioni dell'AI nel settore immobiliare;

2. IM.HOME SRL (già Imvest Short Rent S.r.l., già Angizia S.r.l.) è controllata dalla società, che ne detiene il 100% del capitale sociale, ed è la società che si occupa della gestione delle attività di Short e mind rent;
3. LIRA ADVISORY SRL dal 28/06/2023 è controllata dalla società che ne detiene il 100% del capitale sociale, svolte attività di servizi di consulenza finanziaria ed aziendale;
4. DIRE IMMOBILIARE dal 28/06/2023 è controllata dalla società che ne detiene il 100% del capitale sociale, è la società che svolge l'attività di intermediazione immobiliare
5. MEVIM SERVICE SRL (già Imvest Service S.r.l). è stata costituita dalla società nel dicembre 2022 ed è controllata dalla Società che ne detiene il 100% del capitale sociale, è la società che svolge attività di amministrazione dei condomini.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie presenti in bilancio non sono state iscritte ad un valore superiore al loro "fair value". La partecipazione nella controllata Im.Home S.r.l. risulta interamente svalutata. La perdita eccedente rispetto al valore della partecipazione originaria è stata accantonata al fondo per la copertura delle perdite di società partecipate, in conformità al principio OIC 21, par. 53.

Le partecipazioni in imprese controllate sono valutate con il metodo del patrimonio netto come previsto dall'art. 2426, n. 4 del Codice Civile e in conformità del principio contabile OIC 17.

Con particolare riferimento alla partecipazione di controllo della Lira Advisory S.R.L e della Dire Immobiliare S.R.L., il patrimonio netto contabile ed il risultato di esercizio economico 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 compressi immobiliari per centinaia di unita, 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

Attivo circolante

Di seguito si riportano le informazioni relative all'attivo circolante.

Rimanenze

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
prodotti finiti e merci	758.770	(202.585)	556.185
acconti	70.000	(70.000)	-
Totale	*828.770*	*(272.585)*	*556.185*

Le rimanenze sono valutate al minore tra il costo di acquisto e/o di produzione e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, in osservanza del principio della prudenza e della competenza economica (art. 2426, n. 9 c.c.)..

I decrementi intervenuti nell'esercizio sono ascrivibili:

1. alla vendita di n. 2 unità immobiliari e di n.2 pertinenze, entrambe riferite all'operazione "Noverasco" unità immobiliari site in Opera (MI) loc. Noverasco;

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti	44.941	(6.016)	38.925	38.925	-
Crediti verso imprese controllate	347.100	115.559	462.659	462.659	-
Crediti tributari	106.111	(90.058)	16.053	16.053	-
Imposte anticipate	201.485	-	201.485	-	-
Crediti verso altri	628.646	(598.721)	29.925	27.925	2.000
Totale	**1.328.283**	**(579.236)**	**749.047**	**545.562**	**2.000**

Crediti verso clienti

In particolare, è compreso il credito verso SAE il cui importo residuo è tuttavia coperto dal fondo svalutazione crediti relativo alla posizione nei confronti della SAE sostanzialmente di pari entità. Detto fondo è stato costituito allorquando si è proceduto alla cessione della partecipazione nella Barcaccia 2000 s.r.l. (che detiene il controllo della SAE), nell'ambito dell'accordo di *datio in solutum* perfezionato nell'esercizio 2017.

Crediti verso imprese controllate

Alla data di chiusura dell'esercizio risultano iscritti crediti commerciali verso imprese controllate per complessivi € 111.511,05, così ripartiti:

1. LIRA ADVISORY S.R.L. – € 23.844,90;
2. DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L. – € 28.237,04;
3. IM HOME S.R.L. – € 59.429,11.

Tali crediti commerciali derivano dall'attività di direzione e coordinamento esercitata dalla società nei confronti delle controllate, in particolare per il riaddebito di costi per servizi centralizzati (es. amministrazione, gestione finanziaria, legale); attività di supervisione e supporto operativo e strategico; supporto tecnico-contabile e gestionale.

Per quanto riguarda i crediti vari verso imprese controllate pari ad € 152.461 derivano per euro 114.200,58. dai crediti vantati verso la controllata Im Home Srl a seguito del conferimento del ramo d'azienda "Booking". Residuano crediti per complessivi € 38.260,18, derivanti dal regime di consolidato fiscale nazionale ai sensi degli artt. 117–129 del TUIR.

Tali crediti sono connessi alla gestione accentrata del carico fiscale da parte della società, che riveste il ruolo di società consolidante, e riflettono le posizioni creditorie maturate nei confronti delle società aderenti al perimetro del consolidato.

Infine, si evidenzia che Mevim S.p.A., in qualità di società controllante, e le società controllate Mevim AI S.r.l., IM HOME S.r.l. e Mevim Service S.r.l. hanno aderito alla procedura di liquidazione dell'IVA di gruppo, disciplinata dall'art. 73, comma 3, del D.P.R. 633/1972 (Decreto IVA) e dal D.M. 13 dicembre 1979. Tale adesione rappresenta un particolare regime di liquidazione dell'imposta che consente alle società appartenenti ad un medesimo gruppo di compensare, su base mensile, i saldi IVA attivi e passivi delle società partecipanti, ottimizzando i flussi finanziari legati ai versamenti periodici.

Voce	Descrizione	Dettaglio	2024	2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
2)	*Crediti verso imprese controllate*					
		Clienti controllate	111.511	103.595	7.916	8
		Crediti vari verso imprese controllate	152.461	125.627	26.834	21
		Controllate c/trasferimenti iva di grup	198.688	117.878	80.810	69
		Totale	**462.659**	**347.101**	**115.558**	

Crediti tributari e crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate sono riferibili a crediti rilevati negli esercizi precedenti per euro 201 migliaia. Gli amministratori ne hanno confermato l'iscrizione sulla base della valutazione della recuperabilità, tenuto conto dello sviluppo previsto nel piano industriale 2025–2027, le cui linee guida sono riportate nel paragrafo dedicato alla continuità aziendale della presente Nota Integrativa.

I crediti tributari sono principalmente riferiti al residuo del credito IVA 2022 ante adesione alla liquidazione iva di gruppo e dei crediti IRES deriva dal regime di consolidato fiscale nazionale, al quale la società ha aderito come consolidante.

Voce	Descrizione	Dettaglio	2024	2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
5-bis)	*Crediti tributari*					
		IVA c/erario da compensare	2.861	99.532	(96.671)	(97)
		Ritenute subite su interessi attivi	172	172	-	-
		Ritenute subite su provvigioni	-	5.750	(5.750)	(100)
		Crediti d'imposta da leggi speciali	650	650	-	-

Voce	Descrizione	Dettaglio	2024	2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Crediti Ires Consolidato fiscale	6.614	-	6.614	-
		Erario C/crediti trasferiti al consolidato	5.750	-	5.750	-
		Erario c/altri tributi	7	7	-	-
		Arrotondamento	(1)	1	(2)	
		Totale	**16.053**	**106.112**	**(90.059)**	
5-ter)	*Imposte anticipate*					
		Crediti per imposte anticipate	201.485	201.485	-	-
		Totale	**201.485**	**201.485**	**-**	

Crediti verso altri

Il saldo dei crediti verso altri, pari a € 29.925 (rispetto a € 628.646 dell'esercizio precedente), ha registrato un decremento complessivo pari a € 598.721, derivante principalmente per € 20.500 riferiti a caparre confirmatorie corrisposte per l'acquisto di immobili siti in località Noverasco, Comune di Opera (MI) e da € 490.000 per effetto della cessione dell'intera quota di partecipazione detenuta nella controllata MC Real Estate S.r.l., rappresentante l'intero capitale sociale della stessa, avvenuta per atto pubblico in forma di permuta; la parte residua del decremento è riconducibile a depositi cauzionali, crediti e anticipi a fornitori rientrati o estinti nel corso dell'esercizio.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
ITALIA	38.925	462.659	16.053	201.485	29.925	749.047
Totale	**38.925**	**462.659**	**16.053**	**201.485**	**29.925**	**749.047**

Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	23.035	(22.125)	910
danaro e valori in cassa	71	-	71
Totale	*23.106*	*(22.125)*	*981*

Le disponibilità liquide, pari complessivamente a € 981, rappresentano la consistenza effettiva delle risorse monetarie disponibili alla data di chiusura dell'esercizio.

La variazione negativa di € 22.125 rispetto all'esercizio precedente è prevalentemente riconducibile a impieghi finanziari e operativi legati alla gestione corrente, senza fenomeni straordinari o movimentazioni atipiche. Il saldo è costituito per la quasi totalità da depositi bancari a vista.

Ratei e risconti attivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	9.197	(3.637)	5.560
Totale ratei e risconti attivi	**9.197**	**(3.637)**	**5.560**

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
RATEI E RISCONTI		
	risconti attivi	5.560
	Totale	**5.560**

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesati nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, comma 1, n. 8 del Codice Civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

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

Patrimonio netto

Di seguito l'informativa relativa alle poste del patrimonio netto.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, nella seguente tabella sono esposte le variazioni intervenute nelle singole voci del patrimonio netto, incluse le destinazioni del risultato dell'esercizio precedente, le variazioni di altra natura e la formazione del risultato dell'esercizio corrente.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Incrementi	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	22.811.440	-	-	-	-	22.811.440

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Incrementi	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Riserva da soprapprezzo delle azioni	1.075.235	-	-	1.075.235	-	-
Varie altre riserve	45.184	-	-	45.184	-	-
Totale altre riserve	45.184	-	-	45.184	-	-
Utili (perdite) portati a nuovo	(17.760.464)	-	(819.801)	-	-	(18.580.265)
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.940.220)	1.940.220	-	-	(1.862.694)	(1.862.694)
Totale	**4.231.175**	**1.940.220**	**(819.801)**	**1.120.419**	**(1.862.694)**	**2.368.481**

Nel prospetto che segue sono esposte le perdite pregresse per cui si è rinviata la decisione entro il quinto esercizio successivo e le movimentazioni avvenute nell'esercizio in corso:

Perdite	Saldo iniziale	Movimenti nell'esercizio	Saldo finale
Esercizio 2020	7.383.320	-	7.383.320
Perdite pregresse	3.795.708	-	3.795.708
Totale	**11.179.028**	**-**	**11.179.028**

Secondo la proposta del Consiglio di Amministrazione, 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 € 1.225.237,34;
- 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.

Tutte le azioni sottoscritte sono state interamente versate.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	22.811.440	Capitale		-	-
Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	Capitale		-	1.075.235
Varie altre riserve	-	Capitale		-	45.184
Totale altre riserve	-	Capitale		-	-
Utili (perdite) portati a nuovo	(18.580.265)	Capitale		-	-
Totale	**4.231.175**			**-**	**1.120.419**
Quota non distribuibile				4.231.175	
Residua quota distribuibile				-	

Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro

Il capitale sociale, pari a € 22.811.440, è interamente sottoscritto e versato. Esso ha origine da conferimenti effettuati nel tempo dai soci, in parte in denaro e in parte in natura.

In particolare, si evidenzia che un importo pari a € 3.663.793,10 deriva da conferimenti in natura, come di seguito descritto:
- in data 28 giugno 2023 l'Assemblea degli Azionisti della Società ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento ed in via inscindibile, per il controvalore complessivo di euro 4.250.000,00, di cui euro 3.663.793,10 a titolo di capitale ed euro 586.206,90 a titolo di sovrapprezzo con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art.2441, co. 4, primo periodo, delCodice Civile, riservato esclusivamente alla sottoscrizione da parte di GBF Immobiliare S.r.l., Euro Invest Real Estate S.
r.l., Ipg S.r.l. e Lira Consulting S.r.l.
L'aumento Riservato nell'ambito dei seguenti distinti accordi vincolanti sottoscritti dalla Società (cfr comunicato stampa del 26 maggio 2023 e del 29 maggio 2023):,
(i) Accordo vincolante sottoscritto con GBF Immobiliare S.r.l., Euro Invest Real Estate S.r.l., IPG S.r.l avente ad oggetto l'acquisizione da parte della Società delle quote di partecipazione, complessivamente rappresentative del 100% del capitale sociale della società Dismissioni Immobiliari S.r.l., da questi ultimi conferite in proporzione alle rispettive quote di proprietà, a liberazione in natura del predetto Aumento Riservato per la porzione ad essi riservata;
(ii) Accordo vincolante sottoscritto con Lira Consulting S.r.l. avente ad oggetto l'acquisizione da parte della Societàdella quota di partecipazione rappresentative del 100% del capitale sociale della società Lira Advisory S.r.l., da quest'ultima conferita, a liberazione in natura del predetto Aumento Riservato per la porzione ad essi riservata.

Fondi per rischi e oneri

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
Fondo per imposte, anche differite	92.056	17.217	44.520	(27.303)	64.753
Altri fondi	109.686	785.866	-	785.866	895.552
Totale	**201.742**	**803.083**	**44.520**	**758.563**	**960.305**

Il "Fondo per imposte, anche differite" è composto per euro 64.753 per accantonamenti ad imposte dirette ed indirette scadute e non pagate.

Infine, gli altri fondi accolgono l'accantonamento relativo alle perdite eccedenti il valore della partecipazione IM HOME S.r.l..

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	17.069	9.055	479	8.576	25.645
Totale	**17.069**	**9.055**	**479**	**8.576**	**25.645**

L'importo accantonato nel corso dell'esercizio, pari a € 9.055 al netto dell'imposta sostitutiva, rappresenta il debito maturato per competenza relativo al personale dipendente in forza.

L'utilizzo pari a € 479 si riferisce liquidazioni di TFR corrisposte nel periodo.

Il fondo TFR, pari a € 25.645 dell'esercizio, riflette il debito potenziale verso i dipendenti in essere, al netto degli importi eventualmente trasferiti a forme pensionistiche complementari.

Debiti

Si espone di seguito l'informativa concernente i debiti.

Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	-	150.000	150.000	150.000	-
Debiti verso banche	-	16.202	16.202	16.202	-
Debiti verso altri finanziatori	488	(488)	-	-	-
Acconti	20.282	(20.282)	-	-	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso fornitori	999.982	(283.954)	716.028	716.028	-
Debiti verso imprese controllate	249.101	6.106	255.207	255.207	-
Debiti tributari	1.158.153	(39.572)	1.118.581	593.755	524.826
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	45.859	19.883	65.742	65.742	-
Altri debiti	374.496	(139.122)	235.374	230.523	4.851
Totale	**2.848.361**	**(291.227)**	**2.557.134**	**2.027.457**	**529.677**

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. 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

Il saldo dei debiti verso banche dell'esercizio è pari a € 16.202 e si riferisce esclusivamente a scoperti di conto corrente bancario utilizzati per esigenze di liquidità a breve termine.

Tutti i debiti verso banche sono esigibili entro l'esercizio successivo e non presentano situazioni di morosità o rinegoziazione.

Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Decrem.	Consistenza finale
Banca c/c		28.863	10.533	16.203
Arrotondamento				(1)
Totale		**28.863**	**10.533**	**16.202**

Debiti verso altri finanziatori

Non si fornisce informativa analitica in quanto la voce è ritenuta non rilevante ai fini della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società.

Acconti

Nel corso dell'esercizio la voce è stata integralmente stornata, in quanto gli importi inizialmente ricevuti a titolo di anticipi da clienti terzi e fondi, non risultando più esigibili alla data di chiusura dell'esercizio.

Di conseguenza, non residuano saldi alla voce "acconti" nello stato patrimoniale.

Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Decrem.	Consistenza finale
Anticipi da clienti terzi e fondi spese	20.281		20.281	
Totale	**20.281**		**20.281**	

Debiti verso fornitori

Alla chiusura dell'esercizio il saldo dei debiti verso fornitori risulta pari a € 716.028, con un decremento di € 283.955 rispetto all'esercizio precedente, pari a circa –28,4%.

Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Decrem.	Consistenza finale
Fatture da ricevere da fornitori terzi	522.637	40.944	520.129	43.452
Fatture da ricevere da fornitori terzi	242.171	341.565	189.116	394.620
Fornitori terzi Italia	231.936	430.564	385.208	277.292
Fornitori terzi Estero	2.921	2.658	5.194	385
Fornitori terzi c/spese anticipate	213			213
Partite commerciali passive da liquidare	105	69	105	69
Arrotondamento				(3)
Totale	**999.983**	**815.800**	**1.099.752**	**716.028**

Debiti verso imprese controllate

Di seguito il dettaglio dei debiti verso le imprese controllate.

Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Decrem.	Consistenza finale
Dismissioni Imm.re	25.000			25.000
MEVIM AI SRL	35.050	1.000	2.580	33.470
MEVIM SERVICE SRL	1.570	3.000	4.570	
Fornitori controllate		3.080	537	2.543
MEVIM AI SRL	291	99		390
Controllata - IM HOME S.R.L. SRL	152.843			152.843
Controllata - ISR - TFR Bellissimo	28.597			28.597
DEBITI V/MEVIM AI S.R.L.CONSOLIDATO	5.750			5.750
DEBITI V/ IM HOME CONSOLIDATO FISCALE		6.614		6.614
Totale	249.101	13.793	7.687	255.207

Debiti verso imprese collegate

Non risultano movimenti.

Debiti tributari

L' Erario c/liquidazione IVA esprime il debito emerso dalla liquidazione iva di gruppo della (ex art. 73, del D.P.R n. 633/1972).

Il conto Esattoria C/Dilazioni di pagamento accoglie le dilazioni di pagamento e la rateizzazione della rottamazione concessa ai sensi della L. 197/2022 (c.d. Legge di bilancio 2023) in data 31/07/2023. Per un maggior dettaglio si rimanda alla sezione "Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali" della presente nota integrativa.

L' Erario c/imposte sospese e rateizzate rappresenta il debito delle rateizzazioni concesse a seguito della comunicazione dei controlli automatici è effettuati sulla base di quanto previsto dagli articoli 36-bis del Dpr n. 600/1973 per le imposte sui redditi e 54-bis del Dpr n. 633/1972 per l'Iva.

Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Decrem.	Consistenza finale
Erario c/liquidazione IVA	84.879	228.446	186.417	126.908
Erario c/liquidazione IVA (Anni precede)		84.879	772	84.107
Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e ass.	96.095	111.511	106.627	100.979
Erario c/rit.redd.lav.aut.,agenti,rappr.	30.467	48.218	75.901	2.784
Erario c/imposte sostitutive su TFR	79	77		156
Addizionale regionale	676	4.485	3.702	1.459
Addizionale comunale	198	1.569	1.273	494
Erario c/ritenute su redditi da lavoro autonomo (Anni precedenti)		30.473	256	30.217
Erario c/imposte sostitutive	310			310
Esattoria				
Erario c/imposte sospese e rateizzate	68.719	76.356	30.755	114.320
Debito per imp.bollo su fatt.elettr.	4			4
Erario c/altri tributi	64.515	11.126	57.103	18.538
Esattoria C/Dilazioni di pagamento	812.211	23.166	197.075	638.302
Arrotondamento				3
Totale	**1.158.153**	**620.306**	**659.881**	**1.118.581**

Evidenziamo che oltre ai debiti oggetto di dilazione e/o rateizzazione sono presenti al 31.12.2024 € 365.277,43 di debiti tributari scaduti. Per l'intero ammontare dei debiti tributari scaduti risulta stanziato in apposito fondo imposte pari a € 64.752,97

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Il saldo al termine dell'esercizio, pari a € 65.742, evidenzia un incremento del 43,36% rispetto all'esercizio precedente. Esso rappresenta il debito nei confronti degli istituti di previdenza e sicurezza sociale per le ritenute e contributi dovuti in relazione

a: lavoratori dipendenti, amministratori, collaboratori, inclusi gli oneri per retribuzioni differite e gli importi in scadenza a inizio esercizio successivo.

Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Decrem.	Consistenza finale
INPS dipendenti	16.226	72.753	70.614	18.365
INAIL dipendenti/collaboratori		929	647	282
INPS c/retribuzioni differite	7.019	10.582	7.019	10.582
Enti previdenziali e assistenziali vari	22.095	37.614	23.687	36.022
INAIL dipendenti/collaboratori	519			491
Totale	**45.859**	**121.878**	**101.967**	**65.742**

Altri debiti

Di seguito la composizione della voce altri debiti

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Altri debiti".

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
Altri debiti		
	Depositi cauzionali ricevuti	4.851
	Debiti v/amministratori	144.457
	Debiti diversi verso terzi	39.931
	Personale c/retribuzioni	8.778
	Dipendenti c/retribuzioni differite	37.359
	Arrotondamento	(2)
	Totale	**235.374**

Il saldo complessivo della voce altri debiti al 31 dicembre 2024 è pari a € 235.374 e include:

- debiti verso amministratori per compensi maturati e non ancora corrisposti (€ 144.457 complessivi);
- debiti verso dipendenti, sia per retribuzioni ordinarie maturate e non liquidate (€ 8.778), sia per retribuzioni differite (es. mensilità aggiuntive, ferie maturate) pari a € 37.359;
- depositi cauzionali ricevuti da terzi per rapporti contrattuali in essere;
- altri debiti verso terzi riferibili a rapporti vari di natura non commerciale o non classificabili in altre voci del passivo.
- Tutti i debiti risultano esigibili entro l'esercizio successivo e non sono assistiti da garanzie.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei debiti.

Area geografica	Debiti verso soci per finanziamenti	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori	Debiti verso imprese controllate	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia	150.000	16.202	715.643	255.207	1.118.581	65.742	235.374	2.556.749
UE	-	-	385	-	-	-	-	385
Totale	**150.000**	**16.202**	**716.028**	**255.207**	**1.118.581**	**65.742**	**235.374**	**2.557.134**

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, comma 1 n. 6 del Codice Civile, si attesta che non esistono debiti sociali assistiti da garanzie reali.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Nel corso dell'esercizio è stato rilevato un finanziamento infruttifero per € 150.000, erogato dal socio Maghen Capital S.p.A. 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.

Inoltre, prima della redazione del bilancio, il socio ha effettuato un ulteriore finanziamento infruttifero per complessivi € 250.000, anch'esso finalizzato a sostenere la continuità aziendale e il rafforzamento patrimoniale della Società. Anche tale somma è oggetto di rinuncia al rimborso monetario, con previsione di futura conversione in capitale sociale, secondo modalità analoghe a quelle già descritte.

	Scadenza	Quota in scadenza
Maghen Capital SpA		150.000

Ratei e risconti passivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	1.377	308	1.685
Risconti passivi	3.791	(3.791)	-
Totale ratei e risconti passivi	**5.168**	**(3.483)**	**1.685**

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
RATEI E RISCONTI		
	Ratei passivi affitti	1.376
	RATEI PASSIVI	309
	Totale	**1.685**

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

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

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

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

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

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché' delle imposte direttamente connesse agli stessi, ai sensi dell'art. 2425-bis del c.c. Il prezzo complessivo, ove ritenuto necessario in quanto rilevante, è stato allocato a ciascuna unità elementare di contabilizzazione secondo le varie disposizioni previste dall'OIC 34.

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

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

Voce	Descrizione	Dettaglio	2024	2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
1)	*Ricavi delle vendite e delle prestazioni*					
		Vendita merci	380.000	830.000	(450.000)	(54)
		Prestazioni di servizi	32.989	38.780	(5.791)	(15)
		RicaviInfragruppo Direzione&Coordinament	201.455	-	201.455	-
		Prestazioni di servizi	328.965	55.950	273.015	488

Voce	Descrizione	Dettaglio	2024	2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Vendita da attività costruzioni	-	143.000	(143.000)	(100)
		Locazioni attive	-	-	-	-
		Corrispettivi	-	-	-	-
		Arrotondamento	(1)	0	(1)	
		Totale	**943.408**	**1.067.730**	**(124.322)**	

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le categorie di attività.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Compravendita di beni immobili effettuata su beni	380.000
Costruzione di edifici residenziali e non residenz	254.587
Property Manager	107.366
Attività delle holding impegnate nelle attività ge	201.455

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le aree geografiche.

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	943.408
Totale	**943.408**

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.

Voce	Descrizione	Dettaglio	2024	2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
6)	*Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci*					

Voce	Descrizione	Dettaglio	2024	2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Acquisti materiali di consumo	368	-	368	-
		Acq.beni materiali per produz. servizi	76.780	-	76.780	-
		Acquisto beni strument.inf.516,46 ded.	2.807	124	2.683	2.164
		Cancelleria varia	2.462	578	1.884	326
		Materiale vario di consumo	919	987	(68)	(7)
		Acquisti merci per la rivendita	-	1.267.950	(1.267.950)	(100)
		Totale	**83.336**	**1.269.639**	**(1.186.303)**	
7)	*Costi per servizi*					
		Lavorazioni di terzi (att.servizi)	36.252	-	36.252	-
		Provvigioni passive (attività servizi)	7.595	9.000	(1.405)	(16)
		Spese telefoniche ordinarie	4.299	5.499	(1.200)	(22)
		Spese telefoniche radiomobili	2.070	2.104	(34)	(2)
		Energia elettrica	6.750	5.682	1.068	19
		Pulizia locali	13.243	6.712	6.531	97
		Spese manut.telefonia fissa propria	188	-	188	-
		Altre spese manutenzione beni propri	2.049	90	1.959	2.177
		Spese condominiali	(1.343)	17.041	(18.384)	(108)
		Spese manut.su immobili di terzi	647	7.500	(6.853)	(91)
		Sop.pass.ind.no IRAP serv.ev.str/es.pr.	-	72	(72)	(100)
		Consulenze ammin.e fiscali (non ordin.)	15.600	29.640	(14.040)	(47)
		Consulenze ammin.e fiscali (ordinarie)	7.343	4.290	3.053	71
		Consulenze tecniche	130.030	156.312	(26.282)	(17)
		Consulenze legali	143.708	108.836	34.872	32
		Consulenze notarili	-	837	(837)	(100)
		Consulenze marketing e pubblicitarie	7.280	56.000	(48.720)	(87)
		Consulenze afferenti diverse	93.380	94.341	(961)	(1)
		Prestazioni di lavoro autonomo afferenti	18.810	15.511	3.299	21
		Rimb.vitto/alloggio lav.autonomi affer.	-	673	(673)	(100)
		Prestazioni occasionali (PrestO)	-	2.500	(2.500)	(100)
		Compensi ammin.non soci professionisti	-	30.000	(30.000)	(100)

Voce	Descrizione	Dettaglio	2024	2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Compensi amministr.soci co.co.co SC	-	120.000	(120.000)	(100)
		Rimb.spese amministr.non soci co.co.co	-	15.291	(15.291)	(100)
		Contrib.cassa previd.lav.aut.affer.	2.661	-	2.661	-
		Contr.cassa prev.cons.ammin.fisc.(ordin)	83	-	83	-
		Lav.aut.occas/assoc.in partecip.affer.	2.500	-	2.500	-
		Compensi amministr.non soci co.co.co	140.000	-	140.000	-
		Compensi ammin.soci profess.SC non corr.	60.000	-	60.000	-
		Compensi sindaci professionisti	10.400	21.840	(11.440)	(52)
		Contrib. previd. ammin.co.co.co.soci SC	642	-	642	-
		Compensi revisori professionisti	42.500	42.200	300	1
		Compensi Organo di Vigilanza	12.480	12.480	-	-
		Pubblicità, inserz. e affissioni ded.	3.750	4.300	(550)	(13)
		Sp.alberghi,rist(rappr.con limite ricavi)	6.998	3.840	3.158	82
		Spese di viaggio	10.779	3.804	6.975	183
		Spese rappres.deduc.(con limite ricavi)	1.928	6.545	(4.617)	(71)
		Spese postali	-	112	(112)	(100)
		Servizi contabili di terzi	77.047	45.587	31.460	69
		Altre spese amministrative	1.276	2.104	(828)	(39)
		Premi di assicuraz.non obblig.deducibili	-	292	(292)	(100)
		Premi di assicurazioni obbligatorie	27.278	8.389	18.889	225
		Assistenza software	4.220	7.145	(2.925)	(41)
		Spese generali varie	4.150	2.115	2.035	96
		Rimborsi spese person.piè di lista ded.	10.059	11.449	(1.390)	(12)
		Ricerca, formazione e addestramento	750	-	750	-
		Commissioni e spese bancarie	96	57	39	68
		Commissioni e spese bancarie	4.412	5.919	(1.507)	(25)
		Lavorazioni di terzi	-	38.689	(38.689)	(100)
		Acq.servizi diversi (attiv.di servizi)	-	698	(698)	(100)
		Trasporti di terzi (attività servizi)	-	649	(649)	(100)

Voce	Descrizione	Dettaglio	2024	2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Provvigioni passive	-	16.500	(16.500)	(100)
		Arrotondamento	-	(1)	1	
		Totale	**911.910**	**922.644**	**(10.734)**	
8)	*Costi per godimento di beni di terzi*					
		Canoni locazione immobili deducibili	87.430	91.878	(4.448)	(5)
		Spese condominiali e varie ded. immobili di terzi	27.240	-	27.240	-
		Spese access.noleg.veic.azien.non strum.	4.861	4.071	790	19
		Canoni noleggio attrezzature	4.454	4.626	(172)	(4)
		Canoni per utilizzo licenze software	44	1.974	(1.930)	(98)
		Totale	**124.029**	**102.549**	**21.480**	
a)	*Salari e stipendi*					
		Retribuzioni lorde dipendenti ordinari	200.982	193.336	7.646	4
		Totale	**200.982**	**193.336**	**7.646**	
b)	*Oneri sociali*					
		Contributi INPS dipendenti ordinari	60.889	55.364	5.525	10
		Contrib.altri enti previd/ass.dip.ordin.	19.271	19.218	53	-
		Premi INAIL	1.110	1.152	(42)	(4)
		Arrotondamento	-	1	(1)	
		Totale	**81.270**	**75.735**	**5.535**	
c)	*Trattamento di fine rapporto*					
		Quote TFR dipend.ordinari (in azienda)	9.122	8.410	712	8
		Quote TFR dipend.ordin.(previd.complem.)	4.697	4.601	96	2
		Arrotondamento	1	-	1	
		Totale	**13.820**	**13.011**	**809**	
e)	*Altri costi per il personale*					
		Altri costi per il personale dipendente	10.498	300	10.198	3.399
		Totale	**10.498**	**300**	**10.198**	
a)	*Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali*					
		Amm.to civilistico spese societarie	25.171	11.569	13.602	118
		Amm.to civil.costi di impianto e ampl.	2.400	2.400	-	-
		Amm.to civil.costi di sviluppo	52.834	41.569	11.265	27

Voce	Descrizione	Dettaglio	2024	2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Amm.to civilistico marchi	452	452	-	-
		Amm.to civil.spese manut.beni di terzi	6.750	6.750	-	-
		Arrotondamento	1	1	-	
		Totale	**87.608**	**62.741**	**24.867**	
b)	*Ammortamento delle immobilizzazioni materiali*					
		Amm.to civilistico impianti telefonici	272	-	272	-
		Amm.to civil.altri impianti e macchinari	275	275	-	-
		Amm.to civilistico mobili e arredi	11.567	11.567	-	-
		Amm.to civil.macch.d'ufficio elettron.	1.639	1.559	80	5
		Amm.to civilistico telefonia mobile	987	563	424	75
		Amm.to civilistico altri beni materiali	169	84	85	101
		Arrotondamento	(1)	-	(1)	
		Totale	**14.908**	**14.048**	**860**	
d)	*Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide*					
		Acc.to sval. crediti diversi	22.053	107.115	(85.062)	(79)
		Acc.to sval. crediti v/clienti	-	11.250	(11.250)	(100)
		Totale	**22.053**	**118.365**	**(96.312)**	
11)	*Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci*					
		Rimanenze finali di merci	(490.000)	(692.585)	202.585	(29)
		Rimanenze iniziali di merci	692.585	146.812	545.773	372
		Arrotondamento	-	(1)	1	
		Totale	**202.585**	**(545.774)**	**748.359**	
14)	*Oneri diversi di gestione*					
		Altre spese automezzi	1.542	-	1.542	-
		Valori bollati	40	-	40	-
		Acc.to fondo imposte indirette inded.	7.389	43.277	(35.888)	(83)
		IVA indetraibile	65.678	97.284	(31.606)	(32)
		IMU	11.126	3.174	7.952	251
		Diritti camerali	155	1.898	(1.743)	(92)
		Imposta di registro e concess. govern.	1.246	858	388	45
		Imposte ipotecarie e catastali	-	-	-	-

Voce	Descrizione	Dettaglio	2024	2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Tassa raccolta e smaltimento rifiuti	1.043	1.050	(7)	(1)
		Altre imposte e tasse indirette ded.	14.932	6.587	8.345	127
		Altre imposte e tasse indirette inded.	303	-	303	-
		Spese, perdite e sopravv.passive inded.	33.515	1.241.163	(1.207.648)	(97)
		Sanzioni, penalità e multe	2.778	38.819	(36.041)	(93)
		Contributi associativi versati	3.400	3.325	75	2
		Perdite su crediti indeducibili	-	-	-	-
		Arrotondamenti passivi diversi	53	103	(50)	(49)
		Erogaz.liberali deducibili art.100	-	1.500	(1.500)	(100)
		Costi e spese diverse	220	111	109	98
		Altre spese veicoli aziendali non strum.	-	-	-	-
		Arrotondamento	(2)	(1)	(1)	
		Totale	**143.418**	**1.439.148**	**(1.295.730)**	

Proventi e oneri finanziari

Ai sensi dell'art. 2427, primo comma, n. 11 del Codice Civile, si fornisce l'informativa relativa alla composizione dei proventi e degli oneri finanziari, iscritti secondo il principio della competenza economica.

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

Nel dettaglio, gli oneri finanziari dell'esercizio ammontano complessivamente a Euro 106.030, così suddivisi:

Descrizione	Dettaglio	Importo	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso le banche	Altri
altri					
	Interessi passivi bancari	-93	-	-93	-
	Utili associati in partecip. di capitale	-25.000	-	-	-25.000
	Interessi passivi indeducibili (no ROL)	-8.748	-	-	-8.748
	Minusvalenze Finanziarie	-72.189	-	-	-72.189
	Totale	**-106.030**	**-**	**-93**	**-105.937**

Composizione dei proventi da partecipazione

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del Codice Civile.

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.

	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	93	105.937	106.030

Gli interessi passivi bancari si riferiscono esclusivamente a rapporti con istituti di credito.

Gli utili associati in partecipazioni rappresentano componenti negativi di reddito derivanti dall'associazione in partecipazione stipulata con Immobiliare Due Torri S.r.l.

Gli interessi passivi indeducibili no rol sono riferiti agli interessi passivi su rateazioni tributarie con Agenzia delle Entrate, INPS ed Agenzia delle Entrate della riscossione

Le minusvalenze finanziarie, pari a euro 72.189, derivano da operazioni su strumenti finanziari quotati svolte nell'ambito dell'attività di specialist di borsa, cioè operatore incaricato del sostegno della liquidità su mercati regolamentati e sistemi multilaterali di negoziazione, quali Euronext Growth Milan (già MEVIM), Euronext MIV Milan, MOT ed ETFPlus.

Ai sensi dell'art. 2427, n. 12 del codice civile e del principio OIC 12, si precisa che non vi sono proventi o oneri finanziari su prestiti obbligazionari

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Nel corso dell'esercizio sono state effettuate rivalutazioni e svalutazioni delle partecipazioni in società controllate, ai sensi dell'art. 2426, n. 3 c.c. e del principio contabile OIC 21.

Le rivalutazioni hanno interessato le partecipazioni in:

Lira Advisory S.r.l. per euro 1.361,54;

Mevim AI S.r.l. per euro 4.465,19;

Mevim Service S.r.l. per euro 2.815,23.

Le svalutazioni hanno riguardato le seguenti società:

Im.Home S.r.l. per euro (785.866,21);

Dire Immobiliare S.r.l. per euro (166.812,34)

La partecipazione nella controllata Im.Home S.r.l. risulta interamente svalutata. La perdita eccedente rispetto al valore della partecipazione originaria è stata accantonata al fondo per la copertura delle perdite di società partecipate, in conformità al principio OIC 21, par. 53.

Denominazione partecipazioni in imprese controllate	VALORE AL 01.01	FONDO SVALUTAZIONI 01/01	VALORE NETTO	SVALUTAZIONI/ RIVALUTAZIONI	FONDO SVALUTAZIONI 31/12	VALORE AL 31/12
IM.HOME SRL	8.608.725,00	(8.718.410,62)	(109.685,62)	(785.866,21)	(9.504.276,83)	(895.551,83)
MEVIM AI S.R.L.	10.000,00	699,00	10.699,00	4.465,19	5.164,19	15.164,19
MEVIM SERVICE SRL	10.000,00	(1.621,99)	8.378,01	2.815,23	1.193,24	11.193,24

DIRE IMMOBILIARE	3.552.244,70	10.439,74	3.562.684,44	(166.812,34)	(156.372,60)	3.395.872,10
LIRA ADVISORY SRL	761.195,30	9.364,71	770.560,01	1.361,54	10.726,25	771.921,55
TOTALI	**12.942.165,00**	**(8.699.529,16)**	**4.242.635,84**	**(944.036,59)**	**(9.643.565,75)**	**3.298.599,25**

Di seguito l'effetto in bilancio.

Conto economico	Con riduzione di valore	Senza riduzione di valore	Scostamenti
Risultato prima delle imposte	1.920.570	967.891	952.679
Imposte d'esercizio	57.876	57.876	-
Risultato d'esercizio netto	1.862.694	910.015	952.679

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

Ai sensi dell'art. 2427, n. 13 del Codice Civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono stati rilevati ricavi o costi di entità o incidenza eccezionali tali da alterare la rappresentazione del risultato economico d'esercizio.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti. Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

Imposte differite e anticipate

La presente voce ricomprende l'impatto della fiscalità differita sul presente bilancio. La stessa è da ricondursi alle differenze temporanee tra i valori attribuiti ad un'attività o passività secondo criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti a tali elementi ai fini fiscali.

La società ha determinato l'imposizione differita con esclusivo riferimento all'IRES, non essendovi variazioni temporanee IRAP.

Le imposte anticipate e differite sono state calcolate utilizzando rispettivamente le seguenti aliquote:

Aliquote	Esercizio successivo
IRES	24%

Di seguito si riportano, ove presenti, le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 14 del Codice Civile, ovvero:

- la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a conto economico oppure a patrimonio netto;

- l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione; l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;

- le voci escluse dal computo e le relative motivazioni.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	839.523	-
Differenze temporanee nette	(839.523)	-
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(167.025)	-
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(34.460)	-
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(201.485)	-

Dettaglio differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Imposte Anticipate perdite	839.523	-	839.523	24,00	201.485	-	-

Dettaglio differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Compenso amministratore	149.826	(149.826)	-	24,00	-	-	-

Nota integrativa, rendiconto finanziario

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.

Nota integrativa, 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

Nel corso dell'esercizio, il numero medio dei dipendenti della società, calcolato secondo i criteri previsti dalla normativa civilistica, è stato pari a 5,43 unità.

Il dato è stato determinato sulla base del rapporto tra i giorni lavorati da ciascun dipendente nell'anno solare e il numero totale di giorni dell'esercizio (366 giorni), considerando le assunzioni e le cessazioni intervenute nel periodo. Di seguito il dettaglio:. .

	Dirigenti	Impiegati	Altri dipendenti	Totale dipendenti
Numero medio	1	4	1	6

La società, nel corso dell'esercizio, ha registrato una dinamica occupazionale caratterizzata da due assunzioni e due cessazioni, avvenute entrambe nel primo semestre dell'anno.

Le assunzioni hanno riguardato due nuove unità con la qualifica di operaio e impiegato, entrambi i rapporti si sono conclusi entro il primo semestre. Pertanto, il saldo occupazionale netto dell'anno risulta nullo.

Alla chiusura dell'esercizio, l'organico risulta composto da n. 5 dipendenti a tempo indeterminato. Il personale è impiegato principalmente in funzioni operative, amministrative e di supporto alla direzione e al coordinamento del gruppo.

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 dalla società in qualità di holding

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. 2427, n. 16 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	200.000	20.800

Di seguito la ripartizione dei compensi agli amministratori:

Presidente Amministratore Delegato, di euro 140.000,00 (centoquarantamila/00) annui;

Consigliere Indipendente, euro 20.000,00 (ventimila/00) annui;

Consigliere euro 20.000,00 (ventimila/00) annui;

Consigliere euro 20.000,00 (ventimila/00) annui

.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti alla società di revisione.

	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	42.500	42.500

La revisione legale del bilancio è stata affidata, ai sensi dell'art. 2409-bis del Codice Civile, alla società di revisione Forvis Mazars S.p.A.

Categorie di azioni emesse dalla società

Nel seguente prospetto è indicato il numero e il valore nominale delle azioni della società, nonché le eventuali movimentazioni verificatesi durante l'esercizio.

	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valor nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valor nominale
Azioni ordinarie	451.959.444	22.811.440	(447.439.850)	4.519.594	22.811.440
Totale	**451.959.444**	**22.811.440**	**(447.439.850)**	**4.519.594**	**22.811.440**

In data 11 marzo 2024, l'Assemblea Straordinaria degli Azionisti di Mevim S.p.A. ha deliberato il raggruppamento delle azioni ordinarie nel rapporto di 1 nuova azione ordinaria ogni 100 azioni ordinarie esistenti, senza modifica del capitale sociale.

La delibera è stata iscritta presso il Registro delle Imprese in data 5 aprile 2024 ed è divenuta efficace dal 15 aprile 2024.

In esecuzione della deliberazionesono state raggruppate n. 451.959.444 azioni ordinarie (codice ISIN IT0004670532) in n. 4.519.594 nuove azioni ordinarie (codice ISIN IT0005586950), prive del valore nominale, con godimento regolare.

Ai fini della quadratura numerica dell'operazione, sono state annullate n. 44 azioni prive di indicazione del valore nominale.

Il capitale sociale resta invariato ed è pari a Euro 22.811.439,60, interamente sottoscritto e versato.

La finalità dell'operazione è stata quella di razionalizzare la struttura azionaria della Società, anche in funzione dell'andamento del titolo sul mercato Euronext Growth Milan.

Ai fini della determinazione del valore delle frazioni derivanti dal raggruppamento, si è fatto riferimento al prezzo ufficiale delle azioni Mevim registrato in data 12 aprile 2024 pari a Euro 0,0064.

Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 Codice Civile.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6 del Codice Civile.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del Codice Civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del Codice Civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere le seguenti operazioni con parti correlate:

- finanziamento infruttifero per € 150.000, erogato dal socio Maghen Capital S.p.A. 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.

Con riferimento alle operazioni avvenute nell'esercizio 2023 si rammenta che

In data 29 dicembre 2023, Mevim S.p.A. ha ceduto, tramite atto pubblico e sotto forma di permuta, l'intera partecipazione detenuta nella società MC Real Estate S.r.l. per un valore di €490.000, in linea con il valore contabile al 31 dicembre 2022.

In cambio, Mevim ha acquisito un immobile situato a Novi Ligure (AL), composto da 15 unità ad uso ufficio con posto auto. Il valore dell'immobile, pari a €490.000, è stato determinato sulla base delle quotazioni OMI e confermato da una perizia redatta da un architetto iscritto all'albo.

L'operazione rientra nel processo di riorganizzazione del Gruppo, con l'obiettivo di dismettere una società non più strategica e acquisire un asset immobiliare da valorizzare e successivamente collocare sul mercato.

La controparte della permuta è Demofonte S.r.l., società immobiliare riconducibile al Presidente e Amministratore Delegato di Mevim, dott. Raffaele Israilovici, tramite la società IPG S.r.l. (controllata indirettamente).

Trattandosi di un'operazione con parte correlata di maggiore rilevanza, ai sensi della Procedura OPC adottata da Mevim e del Regolamento CONSOB n. 17221/2010, nonché di un'operazione significativa ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milano, la cessione è stata:

- approvata dal Consiglio di Amministrazione, con astensione del dott. Israilovici;
- accompagnata dal parere favorevole (non vincolante) dell'amministratore indipendente dott.ssa Maria Nicla Corvacchiola, come previsto dalla Procedura OPC"

Nei prospetti che seguono sono riportati i rapporti con le parti correlate.

Debiti e finanziamenti passivi verso controllate

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazione assoluta
debiti verso imprese controllate	255.207	249.101	6.106
Totale	*255.207*	*249.101*	*6.106*

Di seguito il dettaglio dei debiti

Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Decrem.	Consistenza finale
Soci c/finanziamento infruttifero		150.000		150.000
Totale		**150.000**		**150.000**
Dismissioni Imm.re	25.000			25.000
MEVIM AI SRL	35.050	1.000	2.580	33.470
MEVIM SERVICE SRL	1.570	3.000	4.570	
Fornitori controllate		3.080	537	2.543
MEVIM AI SRL	291	99		390
Controllata - IM HOME S.R.L. SRL	152.843			152.843
Controllata - ISR - TFR Bellissimo	28.597			28.597
DEBITI V/MEVIM AI S.R.L.CONSOLIDATO	5.750			5.750
DEBITI V/ CONSOLIDATO FISCALE 2024		6.614		6.614
Totale	**249.101**	**13.793**	**7.687**	**255.207**

Crediti verso le controllate iscritti nelle Immobilizzazioni

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazione assoluta
verso imprese controllate	187.647	535.988	348.341-
Totale	*187.647*	*535.988*	*348.341-*

Crediti verso le controllate iscritti nell'Attivo Circolante

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazione assoluta
verso imprese controllate	462.659	347.100	115.559

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazione assoluta
Totale	*462.659*	*347.100*	*115.559*

Di seguito il dettaglio

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale
verso imprese controllate			
	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.		28.237
	DEMOFONTE SRL		
	CUCINOTTA FABIO		
	IM HOME S.R.L.	103.595	59.430
	MEVIM SERVICE S.R.L.		
	LIRA ADVISORY S.R.L.		23.845
	CREDITI V/IM HOME	99.262	99.262
	Avanzo C/conferimento	14.939	14.939
	CREDITI V/MEVIM AI S.R.L	11.426	11.426
	CREDITI V/MEVIM SERVICE SRL		572
	Crediti consolidato fiscale 2024		26.262
	IM HOME SRL	117.834	180.332
	M.C. REAL ESTATE SRL	44	44
	MEVIM SERVICE S.R.L.		18.312
	Arrotondamento	(1)	(2)
	Totale	**347.099**	**462.659**

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

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.

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

La società non è controllata da nessuna altra società.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 4 del Codice Civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Non ricorre la fattispecie di cui art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data odierna, analizzata la situazione patrimoniale al 31 dicembre 2024 e stante la perdita registrata di Euro 1.862.694, 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 all'Assemblea degli azionisti convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2024, ai sensi dell'articolo 2446 Codice Civile e previa approvazione del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2024, la riduzione del capitale sociale in proporzione delle predette perdite pregresse accertate.

Con riguardo alla perdita di esercizio al 31 dicembre 2024 della Capogruppo Mevim S.p.A.di Euro 1.862.694, il Consiglio di Amministrazione ha proposto la copertura integrale in sede di adozione dei provvedimenti ex articolo 2446 Codice Civile da parte dell'Assemblea degli azionisti che sarà chiamata, inter alia, in sede ordinaria, ad approvare il bilancio di esercizio e il bilancio consolidato relativi all'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2024.

Nota integrativa, parte finale

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Milano, 22/05/2025

Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato

Raffaele Israilovici

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 Ordinario 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
La società, ai sensi dell'art. 2364 del codice civile, si è avvalsa della clausola statutaria che prevede la possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale. Le ragioni di tale dilazione sono da ricondursi all'obbligo di redazione del bilancio consolidato, nonché a causa delle significative variazioni dell'assetto del Gruppo societario.

Informativa sulla società

La Società 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; sviluppo e accelerazione di tecnologie applicate ai processi real estate; attività di consulenza e advisory con focus real estate. Le linee di business 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, nell'ambito del processo di sviluppo strategico avviato a livello di Gruppo, che mira ad attuare un'espansione delle attività core esercitate mediante l'allargamento delle attuali linee di business ed includendo altresì ulteriori attività, le quali, connesse ed accessorie o, comunque collegate alle prime, consentiranno di rendere sempre di più il Gruppo un operatore integrato di servizi immobiliari a 360° ad alto contenuto tecnologico, in grado di creare valore in ogni fase della gestione immobiliare.

Composizione del gruppo societario

Alla data di redazione della presente Relazione, il gruppo MEVIM risulta articolato in una struttura societaria che riflette un modello di controllo diretto e indiretto esercitato dalla capogruppo MEVIM S.p.A., la quale svolge anche attività di direzione e coordinamento ai sensi degli articoli 2497 e seguenti del Codice Civile, nei confronti delle società da essa interamente controllate.

In particolare, MEVIM S.p.A. detiene partecipazioni di controllo diretto (100%) ed esercita attività di direzione e coordinamento sulle seguenti società:

DIRE IMM.RE S.R.L., operante nel settore immobiliare;

IM.HOME S.R.L., attiva nella gestione e sviluppo di iniziative immobiliari residenziali;

LIRA ADVISORY S.R.L., specializzata in consulenza finanziaria e strategica;

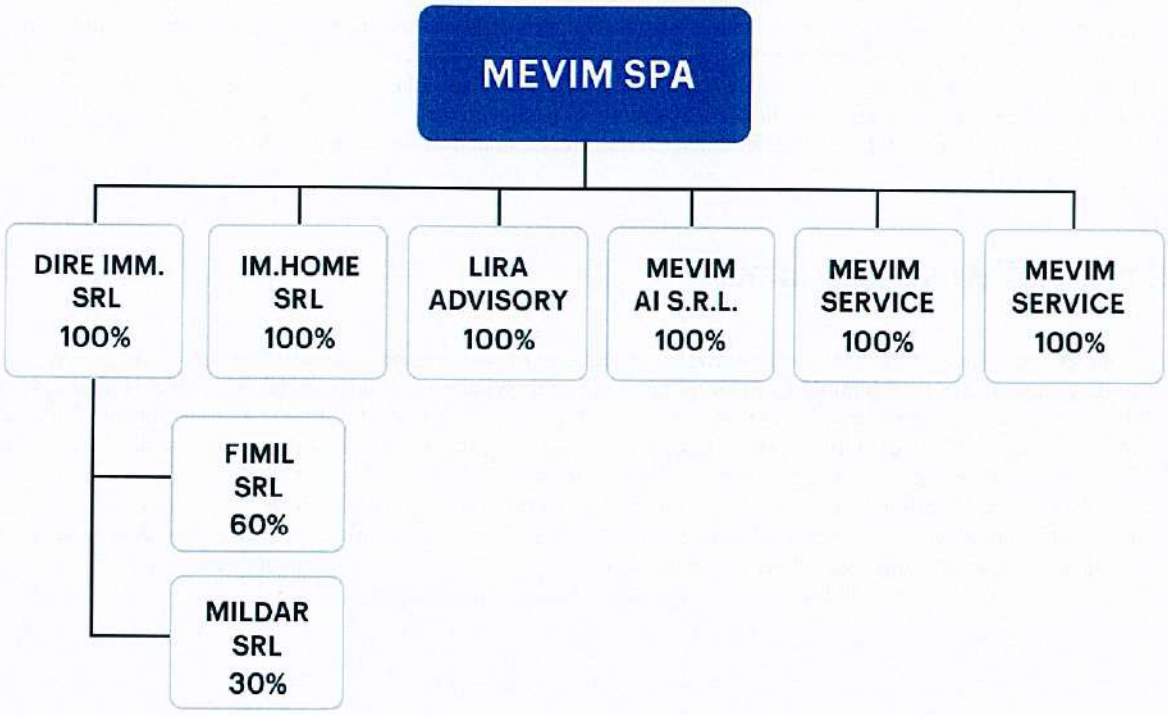
MEVIM AI S.R.L., attiva in ambito tecnologico e di intelligenza artificiale;

MEVIM SERVICE S.R.L., che fornisce servizi amministrativi e gestionali alle società del gruppo.

Attraverso DIRE IMM.RE S.R.L., la capogruppo esercita inoltre un controllo indiretto sulla FIMIL S.R.L., di cui è detenuta una partecipazione del 60%. Quest'ultima, a sua volta, detiene una partecipazione del 30% in MILDAR S.R.L., configurando una partecipazione di collegamento indiretto.

La struttura sopra descritta consente al gruppo MEVIM di operare con un approccio integrato e coordinato, favorendo sinergie operative, specializzazione settoriale e razionalizzazione dei processi decisionali, in linea con le strategie e gli indirizzi stabiliti dalla capogruppo.

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



Riportiamo di seguito alcuni fatti di particolare rilevanza che si ritiene utile evidenziare alla Vostra attenzione

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 Immoliare

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 traguardato 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%, 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., 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 revenues e marginalità aggiuntive a quelle previste.
Nello specifico, il modello di sviluppo strategico prevede la gestione delle seguenti linee di business integrate:

- Trading Immobiliare: servizi di advisory e intermediazione per la compravendita e la locazione di singoli immobili e interi portafogli sia commerciali che residenziali;
- Asset Management: Gestione di investimenti immobiliari, massimizzando il valore per la proprietà, e partner strategico nelle decisioni di investimento immobiliare;
- Short Rent: gestione di affitti a breve termine localizzati prevalentemente sul territorio del comune di Milano ma che si intende incrementare e sviluppare a tendere su tutto il territorio nazionale;
- Agency: servizi di agenzia con i quali la società gestisce l'intero ciclo di vita del processo di vendita immobiliare dalla fase di ottenimento di mandati, alla vendita sul mercato degli asset;
- Advisory: definizione della migliore strategia di investimento, supporto in fase di sottoscrizione di contratti, Inoltre predisposizione di business plan, consulenza in tutte le fasi delle transazioni immobiliari.
- Gestione dei condomini: attività di property e gestione amministrativa di stabili e/o complessi immobiliari

Sempre in data 13 maggio2025 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 sottoscrizone 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 risiulta 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 Codi 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.

Attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 5 del codice civile si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

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	%
CAPITALE CIRCOLANTE	**1.296.737**	**21,93 %**
Liquidità immediate	**981**	**0,02 %**
Disponibilità liquide	981	0,02 %
Liquidità differite	**739.571**	**12,51 %**
Crediti verso soci		
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	545.562	9,23 %
Crediti immobilizzati a breve termine	188.449	3,19 %
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita		
Attività finanziarie		
Ratei e risconti attivi	5.560	0,09 %

Voce	Esercizio 2024	%
Rimanenze	556.185	9,41 %
IMMOBILIZZAZIONI	**4.616.513**	**78,07 %**
Immobilizzazioni immateriali	162.061	2,74 %
Immobilizzazioni materiali	56.816	0,96 %
Immobilizzazioni finanziarie	4.194.151	70,93 %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	203.485	3,44 %
TOTALE IMPIEGHI	**5.913.250**	**100,00 %**

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2024	%
CAPITALE DI TERZI	**3.544.769**	**59,95 %**
Passività correnti	**2.029.142**	**34,32 %**
Debiti a breve termine	2.027.457	34,29 %
Ratei e risconti passivi	1.685	0,03 %
Passività consolidate	**1.515.627**	**25,63 %**
Debiti a m/l termine	529.677	8,96 %
Fondi per rischi e oneri	960.305	16,24 %
TFR	25.645	0,43 %
CAPITALE PROPRIO	**2.368.481**	**40,05 %**
Capitale sociale	22.811.440	385,77 %
Riserve		
Utili (perdite) portati a nuovo	(18.580.265)	(314,21) %
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.862.694)	(31,50) %
Perdita ripianata dell'esercizio		
TOTALE FONTI	**5.913.250**	**100,00 %**

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

	Importo al 31/12/2024
a) Disponibilità liquide e prontamente liquidabili (< 3 mesi)	981,00
b) Attività finanziarie a breve (< 12 mesi)	188.449,00
c) Attività finanziarie a medio lungo termine (> 12 mesi)	
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE (a+b+c)	**189.430,00**
d) Passività finanziarie a breve	166.202,00

	Importo al 31/12/2024
e) Passività finanziarie a medio lungo termine	
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE (d+e)	**166.202,00**
Posizione finanziaria netta di BREVE PERIODO	
Posizione finanziaria netta I livello = (a-d)	165.221,00-
Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - d	23.228,00
Posizione finanziaria di LUNGO PERIODO	
Posizione finanziaria netta I livello = a - (d+e)	165.221,00-
Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - (d+e)	23.228,00
Posizione finanziaria netta complessiva = (a+b+c) - (d+e)	**23.228,00**
INDICATORI DI PERFORMANCE FINANZIARIA	
Posizione finanziaria netta complessiva (in valore assoluto) / Capitale proprio	**0,01**
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	**0,24**
L'indice misura quanto l'indebitamento ha contribuito agli investimenti aziendali	
Posizione finanziaria netta complessiva (in valore assoluto) / Vendite	**0,02**
L'indice misura il tasso di assorbimento della posizione finanziaria netta, ossia la capacità dell'azienda di rimborsare il suo indebitamento mediante le vendite	
Posizione finanziaria netta complessiva (in valore assoluto) / Margine operativo lordo (E.B.I.T.D.A.)	**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	2.368.481,00
Capitale investito netto operativo	97.959,00
Vendite	943.408,00
Margine operativo lordo (E.B.I.T.D.A.)	685.022,00-

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	%
VALORE DELLA PRODUZIONE	**1.025.913**	**100,00 %**
- Consumi di materie prime	285.921	27,87 %
- Spese generali	1.035.939	100,98 %
VALORE AGGIUNTO	**(295.947)**	**(28,85) %**
- Altri ricavi	82.505	8,04 %
- Costo del personale	306.570	29,88 %
- Accantonamenti		
MARGINE OPERATIVO LORDO	**(685.022)**	**(66,77) %**
- Ammortamenti e svalutazioni	124.569	12,14 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	**(809.591)**	**(78,91) %**
+ Altri ricavi	82.505	8,04 %
- Oneri diversi di gestione	143.418	13,98 %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	**(870.504)**	**(84,85) %**
+ Proventi finanziari	1	
+ Utili e perdite su cambi		
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	**(870.503)**	**(84,85) %**
+ Oneri finanziari	(106.030)	(10,34) %
REDDITO ANTE RETTFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	**(976.533)**	**(95,19) %**
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	(944.037)	(92,02) %
+ Quota ex area straordinaria		
REDDITO ANTE IMPOSTE	(1.920.570)	(187,21) %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	**(57.876)**	**(5,64) %**
REDDITO NETTO	**(1.862.694)**	**(181,56) %**

Principali indicatori della situazione economica

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

INDICE	Esercizio 2024
R.O.E.	
= 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	(78,65) %
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa	
R.O.I.	
= [[[A) Valore della produzione (quota ordinaria) - A.5) Altri ricavi e proventi (quota ordinaria)] - [B) Costi della produzione (quota ordinaria) - B.14) Oneri diversi di gestione (quota ordinaria) - B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)] - [B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)]]] / TOT. ATTIVO	(13,69) %
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica	
R.O.S.	
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	(92,27) %
L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo	
R.O.A.	
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / TOT. ATTIVO	(14,72) %
L'indice misura la redditività del capitale investito con riferimento al risultato ante gestione finanziaria	
E.B.I.T. NORMALIZZATO	
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) + C.15) Proventi da partecipazioni (quota ordinaria) + C.16) Altri proventi finanziari (quota ordinaria) + C.17-bis) Utili e perdite su cambi (quota ordinaria) + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (quota ordinaria)]	(1.814.540,00)
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio senza tener conto delle componenti straordinarie e degli oneri finanziari. Include il risultato dell'area accessoria e dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari.	
E.B.I.T. INTEGRALE	
= [A) Valore della produzione - B) Costi della produzione + C.15) Proventi da partecipazioni + C.16) Altri proventi finanziari + C.17-bis) Utili e perdite su cambi + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	(1.814.540,00)
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio tenendo conto del risultato dell'area accessoria, dell'area finanziaria (con esclusione degli oneri finanziari) e dell'area straordinaria.	

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 è esposta la società

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, ai fini di una migliore comprensione della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione, si forniscono, nel seguito, alcuni indicatori non finanziari inerenti l'attività specifica della società:

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

Nel corso dell'esercizio, il numero medio dei dipendenti della società, calcolato secondo i criteri previsti dalla normativa civilistica, è stato pari a 5,43 unità.

Il dato è stato determinato sulla base del rapporto tra i giorni lavorati da ciascun dipendente nell'anno solare e il numero totale di giorni dell'esercizio (366 giorni), considerando le assunzioni e le cessazioni intervenute nel periodo. Di seguito il dettaglio:.

Qualifica	Descrizione	Numero medio
3	Dirigenti	1,00
2	Impiegati	3,72
1	Operai	0,08
O	Altri	0,63
Totale		**5,43**

La società, nel corso dell'esercizio, ha registrato una dinamica occupazionale caratterizzata da due assunzioni e due cessazioni, avvenute entrambe nel primo semestre dell'anno.

Le assunzioni hanno riguardato due nuove unità con la qualifica di operai e impiegati , entrambi i rapporti si sono conclusi entro il primo semestre. Pertanto, il saldo occupazionale netto dell'anno risulta nullo.

Alla chiusura dell'esercizio, l'organico risulta composto da n. 5 dipendenti a tempo indeterminato. Il personale è impiegato principalmente in funzioni operative, amministrative e di supporto alla direzione e al coordinamento del gruppo.

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 dalla società in qualità di holding.

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 paricolare 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.

Nei prospetti che seguono sono riportati i rapporti con le parti correlate.

Crediti verso le consociate iscritti nelle Immobilizzazioni

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazione assoluta
verso imprese controllate	187.647	535.988	348.341-
Totale	*187.647*	*535.988*	*348.341-*

Commento

Crediti per finanziamenti attivi a società controllate
Alla data di chiusura dell'esercizio risultano iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie, alla voce B.III.2.a) crediti verso imprese controllate dello stato patrimoniale attivo, i finanziamenti infruttiferi concessi a società controllate. Tali finanziamenti, contabilizzati nel conto "Finanziamenti attivi a controllate", sono finalizzati a sostenere le esigenze operative e di sviluppo delle partecipate.

La situazione alla data di riferimento è la seguente:

Im Home S.r.l.: € 167.277,24

Mevim Service S.r.l.: € 369,87

Lira Advisor S.r.l.: € 20.000,00

I finanziamenti non sono assistiti da garanzie, non presentano scadenze contrattuali di breve termine e non sono soggetti a piani di rimborso prefissati. La società ha effettuato una verifica della recuperabilità di tali crediti, non rilevando, alla data di bilancio, elementi che giustifichino l'iscrizione di svalutazioni.

Crediti verso le consociate iscritti nell'Attivo Circolante

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazione assoluta
verso imprese controllate	462.659	347.100	115.559
Totale	*462.659*	*347.100*	*115.559*

Commento

Crediti verso società controllate iscritti nell'attivo circolante
Alla data di chiusura dell'esercizio, risultano iscritti nell'attivo circolante crediti verso società controllate (consociate) per operazioni di natura commerciale, fiscale e finanziaria, derivanti da rapporti correnti di gestione, partecipazione al consolidato fiscale nazionale e adesione al regime IVA di gruppo.

Tali crediti sono stati originati nell'ambito dell'ordinaria attività aziendale e sono regolati a condizioni di mercato, coerentemente con i criteri di correttezza e prudenza nella gestione dei rapporti infragruppo. Non si rilevano posizioni in contenzioso, scadute o soggette a svalutazione.

Nel dettaglio, i principali saldi attivi verso società controllate iscritti nell'attivo circolante alla data di bilancio sono così composti:

Società	Natura del credito	Importo (€)
IM HOME S.r.l.	Crediti commerciali	59.429,11
IM HOME S.r.l.	Crediti diversi	99.262,00
IM HOME S.r.l.	IVA di gruppo	180.331,94
MEVIM AI S.r.l.	Crediti diversi	11.426,00
MEVIM AI S.r.l.	IVA di gruppo	(390,17)
MEVIM SERVICE S.r.l.	Crediti commerciali	18.311,70
MEVIM SERVICE S.r.l.	Crediti diversi	572,18
LIRA ADVISORY S.r.l.	Crediti commerciali	23.844,90
DISMISSIONI IMMOBILIARI S.r.l.	Crediti commerciali	28.237,04
Consolidato fiscale 2024	Credito per imposte sul reddito	26.262,00
Avanzo C/conferimento	Crediti diversi	14.938,58

L'ammontare complessivo dei crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante ammonta a € 462.659Tali crediti sono tutti ritenuti integralmente esigibili.

Debiti e finanziamenti passivi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazione assoluta
debiti verso imprese controllate	255.207	249.101	6.106
Totale	*255.207*	*249.101*	*6.106*

Commento

Debiti e finanziamenti passivi verso consociate

Alla data di chiusura dell'esercizio, la società presenta debiti e finanziamenti passivi verso imprese controllate e collegate per un ammontare complessivo pari a €255.207, così suddiviso:

Voce	Controparte	Importo (€)	Note
Finanziamento infruttifero da controllata	Dismissioni Imm.re	25.000,00	Finanziamento infruttifero
Finanziamento infruttifero da controllata	MEVIM AI S.R.L.	33.470,00	Finanziamento infruttifero
Debito per forniture	IM HOME S.R.L.	2.543,36	Riaddebito beni/servizi
Debito per forniture	MEVIM AI S.R.L.	390	Riaddebito beni/servizi
Debito diverso verso controllata	IM HOME S.R.L.	152.843,08	Riaddebito beni/servizi
Debito diverso verso controllata	IM HOME S.R.L.	28.596,59	Trattamento di fine rapporto
Debito diverso verso controllata	MEVIM AI S.R.L. – Consolidato	5.750,00	Infragruppo Consolidato
Debito verso consolidato fiscale	Consolidato fiscale 2024	6.613,71	Infragruppo Consolidato
Totale		**255.207,38**	

I finanziamenti infragruppo sono infruttiferi e non assistiti da garanzie. I debiti sono sorti nell'ambito dell'ordinaria gestione finanziaria e operativa e non presentano condizioni peggiorative rispetto a quelle di mercato.

Azioni proprie

Ai sensi degli artt. 2435-bis e 2428 del codice civile, si precisa che la società, alla data di chiusura dell'esercizio, non possedeva azioni proprie.

Azioni/quote della società controllante

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo

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 srvizi 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 coordionamento 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 nostra realtà aziendale.

Conclusioni

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

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024 unitamente alla nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- stante la perdita di Euro (1.862.694,00) registrata al 31 dicembre 2024, e tenuto conto delle 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], e, dunque, accertato l'impatto delle stesse sul capitale sociale, che risulta ridotto di oltre un terzo, di sottoporre all'Assemblea, previa approvazione del bilancio di esercizio e a riduzione del capitale sociale ai sensi dell'articolo 2446 Codice Civile in proporzione delle predette perdite complessive

Milano, 22/05/2025

MEVIM S.p.A.
- in sigla MEVIM -
Via Victor Hugo, 2 - 20123 Milano
Capitale sociale € 22.811.439,60 i.v.
Codice fiscale e partita IVA 02989080169
R.E.A. MI-2612371

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AI SENSI DELL'ART. 153 T.U.F. E DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C. AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2024 - REDATTA IN DATA 09.06.2025

All'assemblea gli azionisti di MEVIM S.p.A. (in breve Società)

1) Premessa: fonti normative, regolamentari e deontologiche

Il collegio sindacale di MEVIM S.p.A., ai sensi dell'art. 153 D.Lgs. n. 58/1998 (t.u.f.) e dell'art. 2429, comma 2, codice civile, è chiamato a riferire all'assemblea degli azionisti convocata per l'approvazione del bilancio, sull'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio nell'adempimento dei propri doveri, sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente rilevati e sui risultati dell'esercizio sociale, oltreché, a formulare proposte in ordine al Bilancio, all'approvazione dello stesso e alle materie di propria competenza.
Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2024, corredato del prospetto dei movimenti del patrimonio netto e del rendiconto finanziario, evidenzia una perdita netta di euro 1.862.694 a fronte della perdita di euro 1.940.220 dello scorso esercizio.
Il collegio sindacale nel corso dell'esercizio in esame ha svolto l'attività di vigilanza nel rispetto delle previsioni di legge e in osservanza dei principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e delle raccomandazioni CONSOB in materia di controlli societari e attività del collegio sindacale.
Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel maggior termine dei 180 giorni, giusta motivazione riportata nella relazione sulla gestione.
Il collegio sindacale non essendo incaricato della revisione legale né sul bilancio individuale né sul bilancio consolidato, ha svolto sul bilancio le previste attività di vigilanza, consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, alla società incaricata della revisione legale.

2) Attività di vigilanza sull'osservanza della legge e dello statuto

Nell'ambito delle proprie funzioni il collegio sindacale ha partecipato alle riunioni dell'assemblea degli azionisti e del consiglio di amministrazione, vigilando sul rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che disciplinano il funzionamento degli organi societari nonché il rispetto dei principi della corretta amministrazione. Nel corso del 2024 il consiglio di amministrazione si è riunito n. 4 volte e il collegio sindacale, nel medesimo anno, si è riunito n. 5 volte. Il collegio sindacale ha preso conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sul rispetto dei principi di corretta

amministrazione, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, nonché incontri con il presidente e consiglieri, nonché con i responsabili della Società incaricata della revisione legale dei conti ai fini del reciproco scambio di dati e informazioni rilevanti.

3) Attività di vigilanza sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

Il collegio sindacale, anche tramite la partecipazione alle riunioni del consiglio di amministrazione, ha ottenuto dagli amministratori, nel rispetto della periodicità normativamente prevista, le dovute informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale deliberate e poste in essere nell'esercizio dalla società e dalle società controllate. A tale proposito il collegio sindacale rinvia alle informazioni rese dagli amministratori nella relazione sulla gestione.
Sulla base delle informazioni rese disponibili, il collegio sindacale dà atto che le suddette operazioni sono conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

4) Attività di vigilanza sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo

Circa gli esiti dell'attività di vigilanza svolta sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, in termini di struttura, procedure, competenze e responsabilità, alle dimensioni della società, alla natura e alle modalità di perseguimento dell'oggetto sociale, il collegio sindacale ha riscontrato che la fase di riorganizzazione MEVIM è in uno stato di avanzato consolidamento al fine di assumere la più idonea dimensione di tali assetti; le decisioni e le iniziative prese al riguardo sono state realizzate seppur in tempi più dilatati.
Il collegio sindacale, inoltre, sulla vigilanza effettuata in merito alle attività di carattere organizzativo e procedurale poste in essere ai sensi del d.lgs. n. 231/2001 si è confrontato nel corso dell'esercizio con l'ODV ed acquisto la relazione annuale. A conclusione delle attività e delle verifiche svolte, l'Organismo di Vigilanza ritiene di non aver riscontrato violazioni del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D. Lgs. 231/2001.
Al fine di poter considerare completo il sistema di protezione e prevenzione adottato dalla Società, l'OdV ritiene opportuno procedere alla formazione del personale e recepire i flussi informativi in maniera più costante.

5) Attività di vigilanza sull'adeguatezza del sistema di controllo interno

Il collegio sindacale conferma l'avvenuto scambio di dati e informazioni rilevanti con le funzioni di controllo ai fini della verifica degli obblighi informativi (art. 150, co. 4, e 154-bis t.u.f.). Il collegio sindacale ha vigilato sull'adeguatezza del complessivo sistema di controllo interno e delle singole aree operative, sulla pianificazione e sull'ambiente di controllo interno nonché sul sistema di valutazione dei rischi aziendali, segnalando più volte la necessità che i riscontri documentali siano messi a disposizione in tempi ordinari.

6) Attività di vigilanza sull'adeguatezza del sistema amministrativo contabile e sull'attività di revisione legale dei conti

Il collegio sindacale relativamente all'attività di vigilanza sul sistema amministrativo-contabile e sul processo di informativa finanziaria, informa di aver ricevuto in tempo da parte della società di revisione legale Forvis Mazars SpA le relazioni di cui agli artt. 156 t.u.f. e 14, co. 3, d.lgs. n. 39/2010.
Il collegio sindacale, a seguito del reciproco scambio di dati e informazioni rilevanti con la società di revisione legale, non ha riscontrato l'esistenza di elementi critici in materia di indipendenza del medesimo (con particolare riferimento alla prestazione di servizi non di revisione a favore della società sottoposta a revisione legale dei conti).
Nell'ambito delle attività di rilevazione dei processi e di identificazione dei relativi rischi e controlli associati alle procedure aziendali svolte dalla società di revisione legale, il collegio sindacale rileva ancora alcuni elementi di debolezza con riferimento al sistema di controllo interno riferite alla predisposizione tempestiva dei chiarimenti richiesti sui documenti contabili.
Il collegio sindacale dà atto dell'attività espletata con riferimento all'attribuzione alla società di revisione legale Forvis Mazars SpA di servizi diversi dalla revisione legale.

7) Attività di vigilanza sulla dichiarazione individuale o consolidata di carattere non finanziario e di informazioni sulla diversità

Il collegio sindacale riferisce che la società non rientra tra quelle tenute alla produzione, rendicontazione, misurazione e rappresentazione dei risultati e delle informazioni di carattere non finanziario.

Il collegio sindacale riferisce, pertanto che la società non ha svolto, in quanto non obbligata, le attività propedeutiche alla predisposizione della dichiarazione non finanziaria ai sensi delle disposizioni stabilite nel d.lgs. 254/2016.

8) Attività di vigilanza sulla concreta attuazione delle regole di governo societario

Il collegio sindacale, sulla base delle informazioni acquisite, ritiene adeguato l'assetto di corporate governance da parte della Società in attuazione dei codici di comportamento ai quali la stessa dichiara di attenersi e, in particolare, riguardo l'obbligo di informare il mercato nella relazione sul governo societario sull'adesione al Codice di Corporate Governance, ai sensi dell'art. 89-bis del Regolamento Emittenti.

9) Attività di vigilanza sui rapporti con società controllate e controllanti

Il collegio sindacale, alla data di redazione della presente relazione, non ha ricevuto comunicazioni dai collegi sindacali delle società controllate, controllanti, collegate o partecipate contenenti ovvero rilievi da segnalare.

10) Attività di vigilanza sulle operazioni con parti correlate

La società è dotata ai sensi dell'art. 2391-bis c.c., di una disciplina delle operazioni con parti correlate che ne stabilisca le modalità di approvazione e di esecuzione, con l'obiettivo di garantire sia la conformità delle stesse alle norme di legge e regolamentari, sia il rispetto dei criteri di correttezza, sostanziale e procedurale, e di trasparenza del processo decisionale, sia infine il rispetto delle disposizioni in materia di trasparenza e di informazione al pubblico.

11) Omissioni e fatti censurabili rilevati. Iniziative intraprese

Non sono pervenute denunzie dagli azionisti ex art. 2408 c.c. o ex art. 2409 codice civile. Abbiamo ricevuto una segnalazione da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 (Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza in breve Codice).
Nello specifico in data 01.02.2025, l'Agenzia delle entrate con PEC segnalava al presidente del collegio sindacale la seguente esposizione debitoria della Società: "*dal*

controllo della comunicazione dei dati delle liquidazioni periodiche IVA relativa al II trimestre 2024, risulta una imposta dichiarata e non versata pari a euro 60.346,42, superiore alla soglia prevista dalla norma. Si invita, pertanto, a valutare l'opportunità di presentare l'istanza di cui all'articolo 17, comma 1, del decreto legislativo n. 14 del 2019, qualora ne ricorrano i presupposti.".
A seguito della suddetta segnalazione con PEC del 01.02.2025 il collegio sindacale, richiamata la normativa del Codice, ha assegnato all'organo amministrativo un termine di 15 giorni entro cui rispondere.

12) Pareri o consensi resi

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge. Con riferimento all'iscrizione di oneri pluriennali (costi di impianto e ampliamento) il collegio sindacale ha acquisito il parere del revisore circa la sussistenza dei requisiti per la capitalizzazione.

13) Autovalutazione

Il collegio sindacale con riguardo agli esiti del processo periodico di autovalutazione e delle valutazioni effettuate in merito alla propria composizione con particolare riguardo all'indipendenza, alla dimensione e al suo funzionamento non ha osservazioni segnalare.

14) Proposte in ordine al bilancio di esercizio e alla sua approvazione e alle materie di competenza del collegio sindacale

Il collegio sindacale, tenuto conto delle risultanze dell'attività svolta non rileva motivi ostativi all'approvazione, da parte degli azionisti, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, così come redatto dagli amministratori.

Milano, lì 9 giugno 2025

MEVIM S.p.A.
- in sigla MEVIM -
Via Victor Hugo, 2 - 20123 Milano
Capitale sociale € 22.811.439,60 i.v.
Codice fiscale e partita IVA 02989080169
R.E.A. MI-2612371

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AI SENSI DELL'ART. 153 T.U.F. E DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.
AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2024 - REDATTA IN DATA 09.06.2025

Il collegio sindacale:

- dott. Massimiliano Forte, presidente del collegio sindacale

- dott. Marco Mannozzi, sindaco effettivo,

- dott. Giorgio Di Stefano, sindaco effettivo

Mevim S.p.A.

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

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024

Via Ceresio, 7
20154 Milano
Tel: +39 02 32169300
forvismazars.com/it

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 d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Mevim S.p.A. (la Società) 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 d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società 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 d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società 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 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.

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

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio 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 della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, 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 d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società 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 della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio 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 d'esercizio.

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 d'esercizio, 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 della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società 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 la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio 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 della Mevim S.p.A. al 31 dicembre 2024, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio 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 d'esercizio;
- 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 d'esercizio della 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