

MEVIM S.P.A.

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

Nota Integrativa

Bilancio Consolidato al 30/06/2025

Introduzione alla Nota Integrativa

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

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

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

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

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

Informativa sulla composizione del gruppo societario

Il gruppo societario risulta così composto:

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

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

Partecipata - Ragione Sociale	Partecipante - Ragione sociale	Sede Legale	Capitale Sociale
Imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale:			
Controllate direttamente:			
DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	MEVIM S.P.A.	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	25.000
MEVIM AI S.R.L.	MEVIM S.P.A.	VIA LEOPARDI 8 MILANO (MI)	10.000
IM HOME S.R.L.	MEVIM S.P.A.	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	7.358.726

Partecipata - Ragione Sociale	Partecipante - Ragione sociale	Sede Legale	Capitale Sociale
MEVIM SERVICE S.R.L.	MEVIM S.P.A.	VIA GIACOMO LEOPARDI 8 MILANO (MI)	10.000
LIRA ADVISORY S.R.L.	MEVIM S.P.A.	VIA LUPETTA 1 MILANO (MI)	50.000
Imprese escluse dal consolidamento e valutate col metodo del costo:			
Controllate indirettamente:			
FIMIL S.R.L.	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	10.000
Collegate indirettamente:			
MILDAR S.R.L.	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	10.000

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

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

Criteri generali di redazione del bilancio consolidato

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

Per la redazione del bilancio consolidato sono stati utilizzati i bilanci di esercizio, con riferimento alla data del 30/06/2025, delle società appartenenti al gruppo come formulati dai rispettivi organi amministrativi ed approvati dalle rispettive assemblee dei soci.

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

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

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

Il bilancio consolidato è redatto in unità di euro.

Principi di consolidamento

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

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

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

La differenza positiva di euro 2.939.303,85 iscritta nella voce "Avviamento", è relativa al consolidamento delle partecipazioni nelle seguenti società:

Società	Importo	
	Esercizio attuale	Esercizio precedente
DIRE IMMOBILIARE Srl	3.030.723,25	3.128.579,35
LIRA ADVISORY SRL	6.896,48	7.356,24
TOTALE	3.037.619,72	3.135.935,59

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

Descrizione	Importo Dare	Importo Avere
Rival.partec.met.pat.netto (solo cons.)	4.392,76	-
f.do sval partecip. MEVIM SERVICE SRL (MEVIM S.P.A.)	-	5.586,00
MEVIM SERVICE S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	-	10.000,00
Capitale sociale	10.000,00	-
Riserva legale	1.193,24	-
f.do sval.partecip_IM HOME Srl (MEVIM S.P.A.)	8.608.725,00	-
F.do copertura perdite di soc.partecipate	895.549,83	-
Differenza di arrotondamento all' EURO	3,50	-
IM.HOME SRL (MEVIM S.P.A.)	-	8.608.725,00
Capitale sociale	7.358.725,87	-
Riserva legale	9.446,00	-

Riserva copertura perdite	1.250.000,00	-
Utile portato a nuovo	179.466,86	-
Perdita portata a nuovo es. precedenti (IM HOME S.R.L.)	-	623.438,34
Perdita portata a nuovo 2022 (IM HOME S.R.L.)	-	305.594,26
Perdita portata a nuovo 2023 (IM HOME S.R.L.)	-	426.150,68
Perdita portata a nuovo 2024 (IM HOME S.R.L.)	-	785.867,71
Perdita portata a nuovo art.6 DL 23/2020	-	7.552.141,07
F.do copertura perdite di soc.partecipate	170.851,17	-
Sval.partec.met.pat.netto (solo cons.)	-	170.851,17
Sval.partec.met.pat.netto (solo cons.)	-	936,19
f.do sval partecipaz. MEVIM AI S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	-	4.228,08
Differenza di arrotondamento all' EURO	0,08	-
MEVIM AI S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	-	10.000,00
Capitale sociale	10.000,00	-
Riserva legale	2.000,00	-
Utile portato a nuovo	3.164,19	-
Rival.partec.met.pat.netto (solo cons.)	14.728,24	-
f.do sval partecipaz.LIRA ADVISORY SRL (MEVIM S.P.A.)	-	25.454,49
Avviamento	9.195,30	-
F.do ammortamento avviamento	-	1.839,06
LIRA ADVISORY SRL (MEVIM S.P.A.)	-	761.195,30
Capitale sociale	50.000,00	-
Riserva legale	628,26	-
Riserva di capitale c/conferimento	702.000,00	-
Riserva di utili art60 c.7ter DL104/2020	11.937,05	-
F.do ammortamento avviamento	-	459,77
Amm.to avviamento	459,77	-
f.do sval.partecipaz_DIRE IMMOBILIARE SR (MEVIM S.P.A.)	226.237,34	-
Sval.partec.met.pat.netto (solo cons.)	-	69.864,74
Avviamento	3.520.003,77	-
F.do ammortamento avviamento	-	391.424,42
DIRE IMMOBILIARE SRL (MEVIM S.P.A.)	-	3.552.244,70
Capitale sociale	25.000,00	-
Riserva legale	6.742,51	-
Riserva straordinaria	28.899,87	-
Riserva azioni(quote)della soc.controll.	20.850,00	-
Altre riserve	185.800,37	-
F.do ammortamento avviamento	-	97.856,10
Amm.to avviamento	97.856,10	-
Finanziamenti soci v/Im Home (MEVIM S.P.A.)	-	83.177,24
Finanziamento soci v/Mevim AI (MEVIM S.P.A.)	-	7.041,57
Finanziamento soci v/Mevim service (MEVIM S.P.A.)	-	369,87
Finanziamnti soci V/Lira Advisor (MEVIM S.P.A.)	-	20.000,00

Finanziamenti attivi a controllanti	-	63.470,00
Im Home Srl (Finanziamenti attivi a impr (LIRA ADVISORY S.R.L.)	-	30.000,00
DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	-	36.537,04
IM HOME S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	-	59.429,11
LIRA ADVISORY S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	-	39.094,90
IM HOME SRL (MEVIM S.P.A.)	-	226.201,30
M.C. REAL ESTATE SRL (MEVIM S.P.A.)	-	43,93
MEVIM SERVICE S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	-	11.522,38
CREDITI V/IM HOME (MEVIM S.P.A.)	-	99.510,80
Avanzo C/conferimento (MEVIM S.P.A.)	-	14.938,58
CREDITI V/MEVIM AI S.R.L (MEVIM S.P.A.)	-	11.426,00
CREDITI V/MEVIM SERVICE SRL (MEVIM S.P.A.)	-	572,18
Crediti consolidato fiscale 2024 (MEVIM S.P.A.)	-	44.762,00
MEVIM S.P.A. (IM HOME S.R.L.)	-	2.543,36
Credito v/INVEST SPA (IM HOME S.R.L.)	-	152.843,08
TFR DIP. Bellissimo (Imm. ANBA SRL) (IM HOME S.R.L.)	-	28.596,59
COsolidato fiscale 2024 (IM HOME S.R.L.)	-	2.347,50
Trasferimento al consolidato (LIRA ADVISORY S.R.L.)	-	4.266,21
Consolidato AI 2023 (MEVIM AI S.R.L.)	-	5.750,00
IVA c/trasferimenti (per Iva di gruppo) (MEVIM AI S.R.L.)	-	390,17
Soci c/finanziamento infruttifero (LIRA ADVISORY S.R.L.)	20.000,00	-
MEVIM AI SRL (MEVIM S.P.A.)	390,17	-
Controllata - IM HOME S.R.L. SRL (MEVIM S.P.A.)	152.843,08	-
Controllata - ISR - TFR Bellissimo (MEVIM S.P.A.)	28.596,59	-
DEBITI V/MEVIM AI S.R.L.CONSolidATO (MEVIM S.P.A.)	5.750,00	-
DEBITI V/ CONSOLIDATO FISCALE 2024 (MEVIM S.P.A.)	6.613,71	-
Dismissioni Imm.re (MEVIM S.P.A.)	25.000,00	-
MEVIM AI SRL (MEVIM S.P.A.)	33.470,00	-
MEVIM SERVICE SRL (MEVIM S.P.A.)	5.000,00	-
IM HOME S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	2.543,36	-
DEB. vs controllanti <12mesi-Imvest Spa (IM HOME S.R.L.)	99.510,80	-
Disavanzo C/conferimento (IM HOME S.R.L.)	14.938,58	-
Trasferimento al consolidato (IM HOME S.R.L.)	1.538,00	-
Consolidato fiscale 2024 (LIRA ADVISORY S.R.L.)	39.307,00	-
IRES - CONSOLDATO FISCALE a.i.2022 (MEVIM AI S.R.L.)	11.426,00	-
IRES - CONSOLIDATO FISCALE a.i. 2024 (MEVIM AI S.R.L.)	770,00	-
DEBITI V/Mevim SPA (MEVIM SERVICE S.R.L.)	572,18	-
Trasferimenti al consolidato (MEVIM SERVICE S.R.L.)	2.664,00	-
Finanziamenti da controllanti	90.589,00	-
MEVIM S.P.A. (IM HOME S.R.L.)	59.429,11	-
MEVIM S.P.A. (LIRA ADVISORY S.R.L.)	39.094,90	-
IVA c/trasferimenti (per Iva di gruppo) (IM HOME S.R.L.)	217.359,68	-
IVA c/trasferimenti (per Iva di gruppo) (MEVIM SERVICE S.R.L.)	11.522,38	-

Erario c/liquidazione IVA (MEVIM S.P.A.)	9.368,23	-
Debiti v/associati in part.c/apporti	30.000,00	-
clientiordinari(EE) (DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.)	36.537,04	-
Spese Infragruppo Direzione&Coordinamento	-	95.000,00
Canoni partner	95.000,00	-
Sval.partec.met.pat.netto (solo cons.)	2,00	-
Differenza di arrotondamento all' EURO	-	2,00
	24.443.692,89	24.443.692,89

Criteri di valutazione applicati

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

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Costi di impianto e di ampliamento	5 anni
Costi di sviluppo	3 anni
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	18 anni
Avviamento	10 anni 18 anni
Altre immobilizzazioni immateriali	5 anni 9 anni

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

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

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

Costi di impianto e ampliamento

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

Beni immateriali

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

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto e/o di produzione, aumentato degli oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del valore recuperabile. Il costo di produzione corrisponde all'insieme di tutti i costi di fabbricazione sostenuti fino all'entrata in funzione del bene, sia che si tratti di costi ad esso direttamente riferibili, sia che si tratti di costi relativi a lavorazioni comuni per la quota ragionevolmente ad esso imputabile.

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

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

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

Terreni e fabbricati

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

Immobilizzazioni in corso e acconti

Agenza di acconti su immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

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

Crediti

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

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

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

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

Rimanenze

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

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

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

Prodotti finiti

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

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

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

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

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

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

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

Ratei e risconti attivi

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

Patrimonio netto

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

Continuità Aziendale

Nel prosieguo del 2025 il management porterà avanti l'attività di ottimizzazione dei costi generali, che garantirà una struttura dei costi più flessibile, nonché l'attività finalizzata al perfezionamento del nuovo modello di business, focalizzato sull'offerta di servizi integrati nel settore *real estate*, sfruttando le sinergie infragruppo, inoltre stanno proseguendo le attività finalizzate alla ridefinizione della situazione debitoria che consentirà un efficientamento finanziario

Gli Amministratori, tenuto conto della riduzione del capitale sociale in proporzione alla perdite accertate al 31 dicembre 2024 sensi dell'articolo 2446 Codice Civile, come approvata dall'Assemblea Straordinaria degli azionisti in data 26 giugno 2025, tenuto conto dei risultati ottenibili con il nuovo piano industriale approvato per il triennio 2025-2027, in base agli elementi e/o alle informazioni conseguenti alla prevedibile situazione economica e patrimoniale-finanziaria, 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.

Fondi per rischi e oneri

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Debiti

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

Ratei e risconti passivi

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

Stato Patrimoniale Attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, ove previsto dalla normativa vigente.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad € 336.911 le immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 4.283.797.

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

Costi di impianto e ampliamento

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

Descrizione	Dettaglio	2025	2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>					
	Spese societarie	145.728	145.728	-	-
	Costi di impianto e di ampliamento	12.000	13.979	1.979-	14-
	F.do amm.to spese societarie	74.821-	60.561-	14.260-	24
	F.do amm.to costi di impianto e ampliam.	11.390-	12.179-	789	6-

Descrizione	Dettaglio	2025	2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
Totale		71.517	86.967	15.450-	

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

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

Descrizione	MEVIM S.P.A.	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	MEVIM AI S.R.L.	IM HOME S.R.L.	MEVIM SERVICE S.R.L.	LIRA ADVISORY S.R.L.
Costi di impianto e di ampliamento	63.621,84		861,36	2.354,96	2.919,10	1.759,44
Costi di sviluppo	37.912,55			17.203,99		
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno				4.653,60		
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	6.924,26			1.331,52		
Avviamento				29.387,67		542.915,57
Altre immobilizzazioni immateriali	10.152,00	75.177,48		75.299,00		66.077,70
Totale	118.610,65	75.177,48	861,36	130.230,74	2.919,10	610.752,71

L'avviamento complessivo ad euro **3.037.619,72** iscritti nel consolidato di cui euro 6.896,48 relativi alla Lira, Advisory S.R.L e di cui euro 3.030.723,25 relativi alla Dire Immobiliare S.R.L., i cui valori sono stati rettificati per riflettere la differenza tra costo sostenuto per il loro acquisto e valore netto contabile alla data di acquisto.

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

Relativamente all'ammortamento dell'avviamento di DIRE, è stato effettuato con un orizzonte temporale di 18 anni in quanto la società ha una previsione di medio lungo termine e a conferma di questo assunto sono in fase di formalizzazione con primarie società immobiliari mandati di vendita per interi complessi immobiliari per centinaia di unità, che consentiranno di garantire alla società un orizzonte di flussi pluriennali.

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

Valutazione metodo del PN - DIRE IMMOBILIARE SRL	
Descrizione	Valori
Costo	3.552.244,70
PN Contabile	32.240,93
Differenza	3.520.003,77
Imputabile ad attività	-

Valutazione metodo del PN - DIRE IMMOBILIARE SRL	
Descrizione	Valori
Avviamento	3.520.003,77
Quota ammortamento 18 anni ragguagliata al semestre	(97.856,10)
Utile di esercizio	27.991,36

Valutazione metodo del PN - LIRA ADVISORY SRL	
Descrizione	Valori
Costo	761.195,30
PN Contabile	752.000,00
Differenza	9.195,30
Imputabile ad attività	-
Avviamento	9.195,30
Quota ammortamento 10 anni ragguagliata al semestre	(459,77)
Utile di esercizio	15.188,00

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

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

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Arrotondamento	Consist. Finale
terreni e fabbricati	-	-	-	2.900	-	2.030	-	870
impianti e macchinario	30.806	-	27.165	1.900	-	3.556	1-	25.508
altri beni	324.480	-	205.407	22.520	-	35.567	-	192.360
Totale	355.286	-	232.571	27.320	-	41.153	1-	218.738

Operazioni di locazione finanziaria

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

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

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

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Arrotondamento	Consist. Finale
imprese controllate	77.652.990	-	33.912.921	36.000	33.382.573	530.347	30.001-	6.000
verso imprese controllate	938.236	-	938.236	260.208	973.443	-	180.001-	45.000
verso altri	260.802	-	260.802	10.800	-	-	135.400-	136.202
Totale	78.852.028	-	35.111.958	307.008	34.356.017	530.347	345.402-	187.202

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

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

Partecipazioni in imprese:

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

Partecipata - Ragione Sociale	Partecipante - Ragione sociale	Sede Legale	Capitale Sociale
MILDAR S.R.L.	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	10.000

Crediti

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

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

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie

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

Suddivisione dei crediti immobilizzati per durata residua e per area geografica

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

Immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al fair value

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

Attivo circolante

Rimanenze

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

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
materie prime, sussidiarie e di consumo	9.429	-	-	-	-	9.429	-	-
prodotti finiti e merci	556.185	673.897	-	-	556.185	673.897	117.712	21
Totale	565.614	673.897	-	-	556.185	683.326	117.712	21

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

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

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

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Non sono presenti immobilizzazioni materiali destinate alla vendita.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

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

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

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
verso clienti	1.363.825	1.593.975	230.150
crediti tributari	160.478	196.840	36.362
imposte anticipate	201.756	201.756	-
verso altri	354.757	420.782	66.025
Totale	2.080.816	2.413.353	332.537

I crediti risultano ripartiti tra le società del gruppo:

Crediti verso clienti

Alla data di riferimento, i crediti verso clienti risultano complessivamente pari a euro 1.593.975, e sono così ripartiti tra le società del gruppo:

Mevim Spa	Dismissioni Immobiliari Srl	Mevim AI Srl	Im Home Srl.	Mevim Service Srl	Lira Advisory Srl
48.709,21	248.224,20		865.577,36	52.382,50	342.545,00

Crediti tributari e crediti per imposte anticipate

Mevim Spa	Dismissioni Immobiliari Srl	Mevim AI Srl	Im Home Srl.	Mevim Service Srl	Lira Advisory Srl
16.053,40	150.243,84	248,61	30.223,46	70,39	
201.485,00			241,00		30,48

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

I crediti per imposte anticipate sono riferibili a crediti rilevati negli esercizi precedenti per euro 201 migliaia. Gli amministratori ne hanno mantenuta l'iscrizione e ne hanno valutato la recuperabilità, in base allo sviluppo del citato piano industriale 2025-2027, le cui linee guida sono illustrate nel paragrafo della continuità aziendale della presente nota.

Crediti verso altri

Mevim Spa	Dismissioni Immobiliari Srl	Mevim AI Srl	Im Home Srl.	Mevim Service Srl	Lira Advisory Srl
17.835,22	80.807,65		192.959,86	201,01	128.977,76

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

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

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

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

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

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
verso clienti	1.593.975	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	1.593.975	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
crediti tributari	196.840	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	196.840	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
imposte anticipate	201.756	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
verso altri	420.782	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	280.486	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	140.296	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

Disponibilità liquide

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

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Arrotond.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
depositi bancari e postali	109.593	2.773.614	16.570-	-	2.684.265	77.668-	104.704	4.889-	4-
assegni	581	22.283	-	-	21.234	1-	1.629	1.048	180
danaro e valori in cassa	1.947	4.178	-	-	2.862	1.296-	1.967	20	1
Totale	112.121	2.800.075	16.570-	-	2.708.361	78.965-	108.300	3.821-	3-

Di seguito la ripartizione delle disponibilità liquide del gruppo

Mevim Spa	Dismissioni Immobiliari Srl	Mevim AI Srl	Im Home Srl.	Mevim Service Srl	Lira Advisory Srl
1.925,66	46.394,30		40.423,82	17.586,13	1.970,31

Ratei e risconti attivi

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>Ratei e risconti</i>				
	Ratei attivi	9.858	14.357	4.499
	Risconti attivi	34.421	667.258	632.837
	Arrotondamento	1	(17.019)	(17.020)
	Totale	44.280	664.596	620.316

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Arrotond.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Ratei e risconti	44.280	664.596	-	-	27.260	17.020-	664.596	620.316	1.401
Totale	44.280	664.596	-	-	27.260	17.020-	664.596	620.316	1.401

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Ratei attivi	14.357
	Risconti attivi (DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.)	11.084
	Risconti attivi (IM HOME S.R.L.)	413.748
	Risconti attivi (LIRA ADVISORY S.R.L.)	25
	risconti attivi (MEVIM S.P.A.)	224.262
	Risconti attivi (MEVIM SERVICE S.R.L.)	1.119
	Arrotondamento	1
	Totale	664.596

Oneri finanziari capitalizzati

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

Stato Patrimoniale Passivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, ove previsto dalla normativa vigente.

Patrimonio Netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

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

Descrizione	Saldo iniziale dell'esercizio	Giroconto risultato	Dividendi distribuiti	Altri movimenti - Incrementi	Altri movimenti - Decrementi	Risultato d'esercizio	Saldo finale dell'esercizio
Capitale	22.811.440				(20.442.959)		2.368.481
Riserva azioni (quote) della società controllante	(15.484)			15.484			
Varie altre riserve	(1)			1			
Utili (perdite) portati a nuovo	(18.580.265)				18.580.265		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.862.739)				1.862.739	(756.759)	(756.759)
<i>Totale Patrimonio Netto di gruppo</i>	<i>2.352.951</i>			<i>15.485</i>	<i>45</i>	<i>(756.759)</i>	<i>1.611.722</i>
Totale Patrimonio Netto	2.352.951			15.485	45	(756.759)	1.611.722

Il capitale sociale del Gruppo alla fine dell'esercizio ammonta a euro 2.368.481 e si riferisce al valore del capitale sociale della Capogruppo. Tutte le azioni sottoscritte sono state interamente versate.

Il Consiglio di Amministrazione, esaminato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024 che evidenzia una perdita pari a Euro 1.862.694 e considerato che le perdite complessive ammontano a Euro 20.442.959 (di cui Euro 11.179.028 già sterilizzate

ed Euro 7.401.237 riportate a nuovo), ha rilevato che il patrimonio netto risulta inferiore al minimo legale, con conseguente riduzione superiore a un terzo del capitale sociale.

In tale contesto, l'Assemblea straordinaria degli azionisti in data 28/06/2025 ha approvato la proposta del Consiglio di Amministrazione di procedere alla riduzione del capitale sociale, finalizzata alla copertura integrale delle perdite, con le seguenti risultanze:

- Capitale sociale ante riduzione: Euro 22.811.439,60
- Perdite complessive accertate: Euro 20.442.959
- Euro 1.862.694 – perdita dell'esercizio 2024
- Euro 11.179.028 – perdite sterilizzate
- Euro 7.401.237 – perdite riportate a nuovo
- Nuovo capitale sociale post-riduzione: Euro 2.368.481

La riduzione è stata effettuata in proporzione tra tutti i soci ed è destinata esclusivamente alla copertura delle perdite, senza alcuna distribuzione di risorse. L'Assemblea ha inoltre conferito al Consiglio di Amministrazione il mandato a porre in essere tutti i provvedimenti e gli adempimenti necessari previsti dalla normativa vigente.

Con riferimento alle perdite sterilizzate

PERDITE MEVIM SPA	Saldo iniziale	Movimenti nell'esercizio	Saldo finale
Perdite 2020 e antecedenti - art. 6, Decreto-Legge 8 aprile 2020, n. 23, convertito con modificazioni dalla L. 5 giugno 2020, n. 40, così come modificato dalla Legge 30 dicembre 2020, n. 178	(11.179.028)	11.179.028	0,00
Totale	(11.179.028)	-	(11.179.028)

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

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

Fondi per rischi e oneri

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>per imposte, anche differite</i>									
	Fondo imposte	149.132	38.976	-	-	13.839	174.269	25.137	17
	Arrotondamento	-					1-	1-	
	Totale	149.132	38.976	-	-	13.839	174.268	25.136	
<i>altri</i>									
	F.do copertura perdite di soc.partecipate	895.552	170.849	-	-	1.066.401	-	895.552-	100-
	Altri fondi rischi e oneri diff.	4.279	-	-	-	-	4.279	-	-
	Totale	899.831	170.849	-	-	1.066.401	4.279	895.552-	

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

Altri fondi

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

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Consist. finale
<i>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</i>					
	Fondo TFR	124.530	19.578	-	144.108
	Totale	124.530	19.578	-	144.108

Descrizione	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Consist. finale
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	124.530	19.578	-	144.108
Totale	124.530	19.578	-	144.108

La voce Trattamento di Fine Rapporto ("T.F.R.") di lavoro subordinato alla fine dell'esercizio risulta pari ad euro 144.108 ed accoglie il debito per trattamento di fine rapporto nei confronti del personale dipendente del gruppo

Debiti

Variazioni dei debiti

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

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
debiti verso soci per finanziamenti	150.000	435.200	285.200
debiti verso banche	283.252	200.392	82.860-
debiti verso altri finanziatori	105.000	30.000	75.000-
acconti	65.092	1.282	63.810-
debiti verso fornitori	1.388.566	2.060.818	672.252
debiti verso controllanti	-	-	-
debiti tributari	2.090.060	2.222.814	132.754

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	152.682	122.925	29.757-
altri debiti	633.983	1.151.055	517.072
Totale	4.868.635	6.224.486	1.355.851

Suddivisione dei debiti per durata residua e per area geografica

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

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
debiti verso soci per finanziamenti	435.200	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	435.200	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti verso banche	200.392	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	3.075	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	197.317	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti verso altri finanziatori	30.000	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	30.000	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
acconti	1.282	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	1.282	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti verso fornitori	2.060.818	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	2.060.818	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti tributari	2.222.814	-	-	-

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
Importo esigibile entro l'es. successivo	1.601.441	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	621.373	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	122.925	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	122.925	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
altri debiti	1.151.055	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	1.151.055	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

Debiti verso soci per finanziamenti

Nel corso del semestre è stato rilevato un finanziamento infruttifero per € 285.200,00, erogato dal socio IPG SRL alla Capogruppo al fine di supportare le esigenze operative e finanziarie della società. Il finanziamento non è assistito da garanzie, non produce interessi.

Debiti verso banche

La voce debiti verso banche presenta un decremento ascrivibile principalmente alla controllata Dismissioni immobiliari Srl

Debiti verso altri finanziatori

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

Debiti verso fornitori

La voce Debiti verso fornitori ammonta ad euro 2.060.818 esprime i debiti verso i fornitori terzi del Gruppo.

I debiti verso fornitori ammontano complessivamente a Euro 2.060.818 (Euro 1.388.566 nell'esercizio precedente) e riguardano debiti commerciali derivanti da acquisti di beni e servizi. Il semestre ha registrato un di Euro 672.252 rispetto all'esercizio precedente (+48,41%).

Mevim S.P.A.	Dismissioni Immobiliari S.R.L.	Mevim Ai S.R.L.	Im Home S.R.L.	Mevim Service S.R.L.	Lira Advisory S.R.L.
-914.688,95	-89.261,64		-873.956,42	-1.758,24	-181.152,50

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

I debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale ammontano complessivamente a Euro 122.925 (Euro 152.682 nell'esercizio precedente) e riguardano contributi previdenziali e assistenziali dovuti per il personale dipendente.

Il semestre ha registrato una diminuzione di Euro 29.757 rispetto all'esercizio precedente (-19,49%). L'intero ammontare risulta esigibile entro l'esercizio successivo..

Mevim S.P.A.	Dismissioni Immobiliari S.R.L.	Mevim Ai S.R.L.	Im Home S.R.L.	Mevim Service S.R.L.	Lira Advisory S.R.L.
-39.702,84	-4.628,59		-54.211,93	-16.184,03	-8.197,19

Debiti tributari

La voce Debiti tributari ammonta complessivamente a Euro 2.222.814 (Euro 2.090.060 nell'esercizio precedente), con un incremento di Euro 132.754 (+6,35%) rispetto all'esercizio precedente.

La suddivisione per scadenza è la seguente:

- Euro 1.601.441 esigibili entro l'esercizio successivo (pari al 72% del totale);
- Euro 621.373 esigibili oltre l'esercizio successivo (pari al 28% del totale, in diminuzione rispetto a Euro 1.014.640 dell'esercizio precedente).

La voce accoglie prevalentemente: debiti per IRES e IRAP delle società consolidate; imposte differite passive; debiti per ritenute alla fonte operate dalla controllata Invest Short Rent S.r.l. e dalla Capogruppo; altri debiti residui per tributi locali e imposta di registro.

Rientrano inoltre in tale voce i debiti relativi a dilazioni di pagamento e alla rateizzazione della rottamazione concessa ai sensi della L. 197/2022 (Legge di bilancio 2023), di cui hanno beneficiato la Capogruppo e la controllata Im Home S.r.l..

Mevim S.P.A.	Dismissioni Immobiliari S.R.L.	Mevim Ai S.R.L.	Im Home S.R.L.	Mevim Service S.R.L.	Lira Advisory S.R.L.
- 1.109.789,95	-122.012,82	-3.658,68	-963.334,19	-12.127,71	-11.891,06

Debiti Altri Debiti

La voce Altri debiti ammonta complessivamente a Euro 1.151.055 (Euro 633.983 nell'esercizio precedente), con un incremento di Euro 517.072 (+81,56%). fa riferimento principalmente ai debiti della capogruppo nei confronti degli Amministratori, del Collegio sindacale e della Società di Revisione, nonché ai debiti delle controllate. Di seguito il dettaglio

Mevim Spa	Dismissioni Immobiliari Srl	Mevim AI Srl	Im Home Srl.	Mevim Service Srl	Lira Advisory Srl
-366.359,40	-166.287,14		-580.446,77	-15.631,20	-22.330,18

Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consistenza finale
Soci c/finanziamento infruttifero	150.000	285.200		435.200
Totale	150.000	285.200		435.200

Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consistenza finale
Banca c/c	16.785	12.744	9.905	3.054
Mutui bancari		197.317		197.317
Banche c/partite passive da liquidare	20			20
Arrotondamento				1
Totale	16.805	210.061	9.905	200.392
Debiti v/associati in part.c/apporti	105.000		75.000	30.000
Totale	105.000		75.000	30.000
Anticipi da clienti terzi e fondi spese	1.282			1.282
Totale	1.282			1.282
Fatture da ricevere da fornitori terzi	264.003	569.444	277.077	556.370
Note credito da ricevere da fornit.terzi	(35.802)	36.2w32	6.917	(6.487)
Fatture da ricevere da fornitori terzi	405.835	196.937	66.709	536.063
Fornitori terzi Italia	727.257	1.369.703	1.122.709	974.251
Fornitori terzi Estero	386	386	771	1
Fornitori terzi c/spese anticipate	213			213
Partite commerciali passive da liquidare	714	418	719	413
Arrotondamento				(6)
Totale	1.362.606	2.173.120	1.474.902	2.060.818
Finanziamenti da controllanti	167.647	7.042	174.689	
Fatture da ricevere da controllanti	6.515		6.515	
Note credito da ricevere da controllanti	(6.515)	6.515		
Fornitori controllanti	83.274	87.248	170.522	
IVA c/trasferimenti (per Iva di gruppo)	198.644	64.244	262.887	1
Debiti diversi verso impr. controllanti	152.461	18.266	170.727	
Arrotondamento				(1)

Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consistenza finale
Totale	602.026	183.315	785.340	
IVA su acquisti				
IVA su vendite				
IVA su corrispettivi				
Erario c/liquidazione IVA	129.593	164.215	243.293	33.486
IVA a credito acquisti intracomunitari				
IVA a debito acquisti intracomunitari				
Erario c/liquidazione IVA (non usare)	84.107	126.908	54.554	156.461
Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e ass.	176.323	64.643	93.876	147.090
Erario c/rit.redd.lav.aut.,agenti,rappr.	35.246	16.238	35.479	16.005
Erario c/ritenute su altri redditi	211.002	25.865	211.059	25.808
Erario c/imposte sostitutive su TFR	452		16	436
Addizionale regionale	3.977	4.569	3.101	5.445
Addizionale comunale	1.608	1.947	1.559	1.996
Erario c/ritenute su redditi da lavoro autonomo (Anni precedenti)	30.217	2.784		33.001
Erario c/IRES		93.674		93.674
Erario c/IRAP	5.507	25.864		31.371
Erario c/imposte sostitutive	310			310
Esattoria				
Erario c/imposte sospese e rateizzate	183.357	92.327	30.702	244.982
Debito per imp.bollo su fatt.elettr.	58			58
Erario c/altri tributi	321.214	701.260	333.613	688.861
Esattoria C/Dilazioni di pagamento	831.283	36.405	123.860	743.828
Arrotondamento				2
Totale	2.014.254	1.356.699	1.131.112	2.222.814
INPS dipendenti	67.083	119.144	102.565	83.662
INPS collaboratori	11.267	3.098	11.267	3.098
INAIL dipendenti/collaboratori	1.534	14	80	1.141
INPS c/retribuzioni differite	24.402	30.072	24.402	30.072

Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Decrem.	Consistenza finale
Enti previdenziali e assistenziali vari	36.163	6.608	39.550	3.221
INAIL dipendenti/collaboratori	613			613
INPS collaboratori	570	1.076	526	1.120
Arrotondamento				(2)
Totale	141.632	160.012	178.390	122.925
Clienti terzi Italia				
Clienti terzi Estero				
Debiti v/fondi previdenza complementare		43.103		43.103
Depositi cauzionali ricevuti	14.851			14.851
Debiti v/amministratori	61.468	170.002	80.998	150.472
Debiti per trattenute c/terzi	337	2.481	2.390	428
Deb.v/em.car.cred./deb.altri sist.pag		1.077	147	930
Fornitori generici no gestione partite	78.754	229.660	275.268	33.146
Debiti diversi verso terzi	84.789	877.220	475.502	486.507
Debiti diversi verso terzi	5.400	9.790	9.790	5.400
Debiti v/amministratori	90.000			90.000
Personale c/retribuzioni	30.911	220.707	181.959	69.659
Personale c/nota spese		3.273		3.273
Personale c/liquidazione	9.908			9.908
Dipendenti c/retribuzioni differite	84.852	103.615	84.852	103.615
Soci c/utili		139.759		139.759
Arrotondamento				4
Totale	461.270	1.800.687	1.110.906	1.151.055

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Si precisa che alla data di bilancio non risultano debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Ratei e risconti passivi

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>Ratei e risconti</i>				
	Ratei passivi	2.745	(117)	(2.862)
	Risconti passivi	18.092	165.726	147.634
	Arrotondamento	(2)		2
	Totale	20.835	165.609	144.774

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Arrotond.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Ratei e risconti	20.835	168.000	-	-	23.227	1	165.609	144.774	695
Totale	20.835	168.000	-	-	23.227	1	165.609	144.774	695

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Ratei passivi (IM HOME S.R.L.)	1.897-
	Ratei passivi affitti (MEVIM S.P.A.)	1.376
	RATEI PASSIVI (MEVIM S.P.A.)	402
	Risconti passivi	165.726
	Arrotondamento	2
	Totale	165.609

Conto Economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

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

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

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

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

Valore della produzione

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

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

Nel seguente prospetto è illustrata la ripartizione dei ricavi.

Descrizione	Dettaglio	Importo	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
<i>ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>						
	Corrispettivi	304.943	304.943	-	-	-
	Prestazioni di servizi	453.775	453.775	-	-	-
	Canoni affittacamere (IM HOME S.R.L.)	461.184	461.184	-	-	-
	Compensi Contratti di gestione (IM HOME S.R.L.)	55.882	55.882	-	-	-
	Canoni affittacamere - long rent (IM HOME S.R.L.)	681.294	681.294	-	-	-
	affittacamere albergo (IM HOME S.R.L.)	108.956	108.956	-	-	-
	Provvigioni attive	741.620	741.620	-	-	-
	Canoni partner	5.000	5.000	-	-	-
	Prestazioni di servizi	95.786	95.786	-	-	-
	Totale	2.908.440	2.908.440	-	-	-

Nel dettaglio i suddetti importi sono da riferirsi:

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

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

Voce	Descrizione	Dettaglio	2025	2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
1)	<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>					
		Corrispettivi	304.943	307.483	(2.540)	(1)
		Prestazioni di servizi	453.775	184.250	269.525	146
		Canoni per prestazioni	1.307.316	995.963	311.353	31
		Provvigioni attive	741.620	607.115	134.505	22
		Canoni partner	5.000	-	5.000	-
		Prestazioni di servizi	95.786	324.577	(228.791)	(70)
		Sconti commerciali su vendite	-	(500)	500	(100)
		Vendita prodotti finiti	-	-	-	-
		Vendita merci	-	165.000	(165.000)	(100)
		Vendite semilavorati	-	-	-	-
		Arrotondamento	-	1	(1)	
		Totale	2.908.440	2.583.889	324.551	

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

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

Voce	Descrizione	Dettaglio	2025	2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
	<i>Ricavi e proventi diversi</i>					
		Sopravv.attive da gestione ordin.impon.	8.899	45.358	(36.459)	(80)
		Arrotondamenti attivi diversi	5.137	99	5.038	5.089
		Penali attive	-	1.111	(1.111)	(100)
		Rimborsi spese imponibili	3.852	1.843	2.009	109
		Altri ricavi e proventi imponibili	2.631	938	1.693	180
		Rimborso spese imponibili	1.372	10.106	(8.734)	(86)
		Proventi da immobili strumentali	-	38.370	(38.370)	(100)
		Arrotondamento	1	1	-	

Voce	Descrizione	Dettaglio	2025	2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
Totale			21.892	97.826	(75.934)	

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata, ai sensi dell'art. 2425-bis del c.c.

Voce	Descrizione	Dettaglio	2025	2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
6)	<i>Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>					
		Acquisti materiali di consumo	2.206	3.818	(1.612)	(42)
		Acquisti materiali vari	-	3.298	(3.298)	(100)
		Acq.beni materiali per produz. servizi	19.856	64.164	(44.308)	(69)
		Acquisto beni strument.inf.516,46 ded.	4.077	3.285	792	24
		Acq.beni strum.inf.516,46 tel.fissa/mob.	262	232	30	13
		Attrezzatura minuta	75	-	75	-
		Cancelleria varia	2.212	2.769	(557)	(20)
		Materiale vario di consumo	2.863	10.518	(7.655)	(73)
		Carb.e lubrif.veicoli aziend. non strum.	60	-	60	-
		Carb.e lubrif.veicoli promiscui dipend.	1.292	851	441	52

Voce	Descrizione	Dettaglio	2025	2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Arrotondamento	1	1	-	
		Totale	32.904	88.936	(56.032)	
7)	<i>Costi per servizi</i>					
		Lavorazioni di terzi	4.189	2.071	2.118	102
		Lavorazioni di terzi (att.servizi)	32.134	83.443	(51.309)	(61)
		Altri servizi per la produzione	427	237.545	(237.118)	(100)
		Acq.servizi diversi (attiv.di servizi)	283.019	-	283.019	-
		Provvigioni passive	84.884	24.298	60.586	249
		Provvigioni passive (attività servizi)	-	7.595	(7.595)	(100)
		Altri costi di intermediazione	-	41.893	(41.893)	(100)
		Spese telefoniche ordinarie	19.296	17.481	1.815	10
		Spese telefoniche radiomobili	765	1.056	(291)	(28)
		Servizi telematici	59	35	24	69
		Energia elettrica	34.114	33.925	189	1
		Riscaldamento	-	1.456	(1.456)	(100)
		Acqua potabile	3.457	-	3.457	-
		Gas	18.192	3.661	14.531	397
		Pulizia locali	114.425	119.089	(4.664)	(4)
		Spese manutenzione attrezzature proprie	-	1.542	(1.542)	(100)
		Spese manut.impianti e macchin.propri	316	-	316	-
		Spese manut.telefoni radiomobili propri	47	-	47	-
		Spese manut.telefonia fissa propria	62	62	-	-
		Altre spese manutenzione beni propri	3.156	370	2.786	753
		Spese condominiali	5.163	39.030	(33.867)	(87)
		Spese manut.impianti e macchin.di terzi	100	-	100	-
		Spese manutenzione attrezzature di terzi	253	5.000	(4.747)	(95)
		Spese manut.su immobili di terzi	7.479	1.342	6.137	457

Voce	Descrizione	Dettaglio	2025	2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Premi assicur.veicoli aziend.non strum.	878	-	878	-
		Spese manut.veic.di terzi az.non strum.	74	-	74	-
		Consulenze ammin.e fiscali (non ordin.)	11.459	-	11.459	-
		Consulenze ammin.e fiscali (ordinarie)	5.803	3.379	2.424	72
		Consulenze tecniche	120.867	59.160	61.707	104
		Consulenze legali	40.162	88.991	(48.829)	(55)
		Consulenze notarili	3.810	1.049	2.761	263
		Consulenze marketing e pubblicitarie	14	5.128	(5.114)	(100)
		Consulenze afferenti diverse	352.684	128.390	224.294	175
		Consulenze non afferenti diverse	6.000	8.687	(2.687)	(31)
		Prestazioni di lavoro autonomo afferenti	15.890	13.845	2.045	15
		Rimb.vitto/alloggio lav.autonomi affer.	-	264	(264)	(100)
		Rimb.spese lavorat.autonomi afferenti	61	-	61	-
		Altri costi per prest.di terzi affer.	5.260	15.158	(9.898)	(65)
		Altri costi per prest.di terzi non affer.	-	4.041	(4.041)	(100)
		Contrib.cassa previd.lav.aut.affer.	792	1.994	(1.202)	(60)
		Contrib.cassa previd.lav.aut. non affer.	240	-	240	-
		Contr.cassa prev.cons.ammin.fisc.(ordin)	200	131	69	53
		Lav.aut.occas/assoc.in partecip.affer.	-	2.500	(2.500)	(100)
		Prestazioni occasionali (PrestO)	-	313	(313)	(100)
		Compensi ammin.non soci professionisti	30.301	-	30.301	-
		Compensi amministr.soci co.co.co SC	68.055	-	68.055	-
		Compensi amministr.non soci co.co.co	15.251	2.444	12.807	524

Voce	Descrizione	Dettaglio	2025	2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Rimb.spese amministr.non soci co.co.co	11.317	108	11.209	10.379
		Compensi sindaci professionisti	10.315	10.400	(85)	(1)
		Contrib.previd.ammin.non soci co.co.co	2.416	1.431	985	69
		Contrib. previd. ammin.co.co.co.soci SC	2.200	642	1.558	243
		Compensi revisori professionisti	20.927	21.134	(207)	(1)
		Compensi revisori co.co.co	2.496	6.206	(3.710)	(60)
		Pubblicità, inserz. e affissioni ded.	30.515	3.750	26.765	714
		Sp.alberghi,rist(rappr.con limite ricavi)	22.379	18.391	3.988	22
		Sp.alberghi,rist(rappr.indeducibili)	-	573	(573)	(100)
		Spese alberghi e ristor.deducibili	9.253	-	9.253	-
		Spese di viaggio	10.044	12.158	(2.114)	(17)
		Pedaggi autostr.veicoli azien.non strum	37	-	37	-
		Spese rappres.deduc.(con limite ricavi)	231	1.618	(1.387)	(86)
		Servizi contabili di terzi	20.081	30.628	(10.547)	(34)
		Altre spese amministrative	222.626	213.195	9.431	4
		Premi di assicuraz.non obblig.deducibili	2.962	-	2.962	-
		Premi di assicurazioni obbligatorie	4.954	19.622	(14.668)	(75)
		Servizi di vigilanza	1.348	9.540	(8.192)	(86)
		Vidimazioni e certificati	32	608	(576)	(95)
		Assistenza software	6.225	3.754	2.471	66
		Spese generali varie	5.499	9.288	(3.789)	(41)
		Spese Infragruppo Direzione&Coordinamento	-	54.172	(54.172)	(100)
		Rimborsi spese person.più di lista ded.	4.845	5.458	(613)	(11)
		Ricerca, formazione e addestramento	-	750	(750)	(100)

Voce	Descrizione	Dettaglio	2025	2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Visite mediche periodiche ai dipendenti	253	-	253	-
		Commissioni e spese bancarie	1.023	905	118	13
		Commissioni e spese bancarie	9.314	7.059	2.255	32
		Arrotondamento	-	(1)	1	
		Totale	1.690.630	1.387.757	302.873	
8)	<i>Costi per godimento di beni di terzi</i>					
		Canoni locazione immobili deducibili	997.304	521.645	475.659	91
		Spese condominiali e varie ded. immobili di terzi	3.724	3.246	478	15
		Spese condominiali e varie immobili di terzi	2.262	-	2.262	-
		Can./spese access.noleg.veicoli deduc.	4.853	12.648	(7.795)	(62)
		Spese access.noleg.veic.azien.non strum.	1.025	2.674	(1.649)	(62)
		Canoni noleggio attrezzature	18.067	15.654	2.413	15
		Canoni per utilizzo licenze software	7.318	7.350	(32)	-
		Licenze d'uso software non capitalizzati	519	67	452	675
		Canoni passivi affitto d'azienda	-	12.500	(12.500)	(100)
		Canoni leasing immob deducibili	-	(500)	500	(100)
		Arrotondamento	1	(1)	2	
		Totale	1.035.073	575.283	459.790	
a)	<i>Salari e stipendi</i>					
		Retribuzioni lorde dipendenti ordinari	348.186	377.461	(29.275)	(8)
		Retribuzioni lorde	-	96	(96)	(100)
		Totale	348.186	377.557	(29.371)	
b)	<i>Oneri sociali</i>					
		Contributi INPS dipendenti ordinari	94.268	111.111	(16.843)	(15)
		Contrib.altri enti previd/ass.dip.ordin.	10.763	10.543	220	2

Voce	Descrizione	Dettaglio	2025	2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Premi INAIL	-	114	(114)	(100)
		Totale	105.031	121.768	(16.737)	
c)	<i>Trattamento di fine rapporto</i>					
		Quote TFR dipend.ordinari (in azienda)	6.482	20.836	(14.354)	(69)
		Quote TFR dipend.ordin.(previd.complem.)	2.354	2.005	349	17
		Quote TFR dipend.ordin.t.indet. (in az.)	14.434	-	14.434	-
		Arrotondamento	1	1	-	
		Totale	23.271	22.842	429	
e)	<i>Altri costi per il personale</i>					
		Altri costi per il personale dipendente	5.817	4.837	980	20
		Totale	5.817	4.837	980	
a)	<i>Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>					
		Amm.to avviamento	98.316	196.632	(98.316)	(50)
		Amm.to software capitalizzato	-	36	(36)	(100)
		Amm.to spese di manut.su beni di terzi	-	2.811	(2.811)	(100)
		Amm.to altri beni immateriali	-	3.620	(3.620)	(100)
		Amm.to altre spese pluriennali	11.263	-	11.263	-
		Amm.to civilistico spese societarie	14.260	9.905	4.355	44
		Amm.to civil.costi di impianto e ampl.	1.190	1.194	(4)	-
		Amm.to civil.costi di sviluppo	29.611	24.084	5.527	23
		Amm.to civilistico concessioni, licenze	188	189	(1)	(1)
		Amm.to civilistico marchi	224	225	(1)	-
		Amm.to civilistico avviamento	33.907	33.975	(68)	-
		Amm.to civil.software in concess.capit.	446	-	446	-
		Amm.to civil.spese manut.da ammort.	4.631	4.640	(9)	-

Voce	Descrizione	Dettaglio	2025	2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Amm.to civil.spese manut.beni di terzi	15.892	10.252	5.640	55
		Arrotondamento	1	1	-	
		Totale	209.929	287.564	(77.635)	
b)	<i>Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>					
		Amm.to ordin.altri impianti e macchinari	86	86	-	-
		Amm.to ordinario mobili e arredi	171	171	-	-
		Amm.ord.macchine d'ufficio elettroniche	852	947	(95)	(10)
		Amm.to ordinario costruzioni leggere	145	145	-	-
		Amm.to ordinario veicoli aziend.deducib.	-	421	(421)	(100)
		Amm.to civilistico impianti telefonici	270	135	135	100
		Amm.to civil.altri impianti e macchinari	2.090	428	1.662	388
		Amm.to civilistico mobili e arredi	19.019	18.271	748	4
		Amm.to civil.macch.d'ufficio elettron.	2.743	1.736	1.007	58
		Amm.to civilistico telefonia mobile	1.399	781	618	79
		Amm.to civilistico autoveicoli	842	-	842	-
		Amm.to civilistico altri beni materiali	1.050	694	356	51
		Amm.to ordin.impianti telefonici	-	43	(43)	(100)
		Arrotondamento	(1)	1	(2)	
		Totale	28.666	23.859	4.807	
11)	<i>Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i>					
		Rimanenze finali di merci	(607.712)	(771.185)	163.473	(21)
		Rim.finali mat.prime,sussid.e di consumo	-	(117.712)	117.712	(100)
		Rimanenze iniziali di merci	607.712	692.585	(84.873)	(12)
		Rim.iniz.mat.prime, sussid.e di consumo	-	117.712	(117.712)	(100)

Voce	Descrizione	Dettaglio	2025	2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Arrotondamento	-	1	(1)	
		Totale	-	(78.599)	78.599	
14)	<i>Oneri diversi di gestione</i>					
		Differenza di arrotondamento all' EURO	1	2	(1)	(50)
		Altre spese automezzi	1.620	1.958	(338)	(17)
		Multe automezzi	-	73	(73)	(100)
		Tassa di possesso automezzi	40	-	40	-
		Altre spese veicoli aziendali non strum.	7	1.053	(1.046)	(99)
		Spese antic.lavorat.auton.affer/non aff.	77	849	(772)	(91)
		Valori bollati	180	426	(246)	(58)
		Acc.to fondo imposte indirette inded.	38.976	13.231	25.745	195
		IVA indetraibile	1.202	58.247	(57.045)	(98)
		IMU	5.338	207	5.131	2.479
		Diritti camerali	-	155	(155)	(100)
		Imposta di registro e concess. govern.	10.823	12.385	(1.562)	(13)
		Tassa raccolta e smaltimento rifiuti	3.232	-	3.232	-
		Altre imposte e tasse indirette ded.	1.875	584	1.291	221
		Altre imposte e tasse indirette inded.	-	5.455	(5.455)	(100)
		Spese, perdite e sopravv.passive inded.	80.736	43.822	36.914	84
		Sanzioni, penalità e multe	8.780	6.625	2.155	33
		Contributi associativi versati	1.821	3.500	(1.679)	(48)
		Cancelleria varia	-	30	(30)	(100)
		Abbonamenti, libri e pubblicazioni	-	78	(78)	(100)
		Arrotondamenti passivi diversi	107	100	7	7
		Erogaz.liberali indeducib. art.100	2.000	2.000	-	-
		Erogazioni liberali art.100	3.500	3.500	-	-
		Costi e spese diverse	2.392	311	2.081	669

Voce	Descrizione	Dettaglio	2025	2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Arrotondamento	(1)	(1)	-	
	Totale		162.706	154.590	8.116	

Proventi e oneri finanziari

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

Voce	Descrizione	Dettaglio	2025	2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Proventi diversi dai precedenti da altre imprese</i>						
		Interessi attivi diversi imponibili	-	-	-	-
		Interessi attivi su c/c bancari	-	-	-	-
	Totale		-	-	-	
<i>Interessi ed altri oneri finanziari verso altre imprese</i>						
		Interessi passivi bancari	4	4	-	-
		Interessi passivi su finanziam. di soci	-	-	-	-
		Interessi passivi su mutui	5.402	9.094	(3.692)	(41)
		Interessi passivi su finanziam. di terzi	2.015	2.477	(462)	(19)
		Interessi passivi versam.iva trimestrali	-	131	(131)	(100)
		Inter.pass.per dilaz. pagamento imposte	-	34	(34)	(100)
		Utili associati in partecip. di capitale	-	25.000	(25.000)	(100)
		Inter.pass.di mora pagati (rilev.ROL)	69	-	69	-
		Inter.pass.di mora pagati (no ROL)	4	-	4	-
		Interessi passivi indeducibili (no ROL)	11.661	7.743	3.918	51
		Interessi passivi deducibili (no ROL)	-	-	-	-
		Oneri finanziari diversi	6.029	37.782	(31.753)	(84)
		Arrotondamento	-	(1)	1	
	Totale		25.184	82.264	(57.080)	

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

Descrizione	Dettaglio	Importo	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso le banche	Altri
<i>altri</i>					
	Interessi passivi bancari	-4	-	-	-
	Interessi passivi su mutui	-5.402	-	-	-
	Interessi passivi su finanziam. di terzi	-2.015	-	-	-
	Inter.pass.di mora pagati (rilev.ROL)	-69	-	-	-
	Inter.pass.di mora pagati (no ROL)	-4	-	-	-
	Interessi passivi indeducibili (no ROL)	-11.661	-	-	-
	Oneri finanziari diversi	-6.029	-	-	-
	Totale	-25.184	-	-	-

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

Ricavo di entità o incidenza eccezionali

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

Costi di entità o incidenza eccezionali

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

Altre informazioni

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

Dati sull'occupazione

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

Dipendenti	2025	2024
Operai	5	5
Impiegati	10	10
Dirigenti	1	1
Totale	16	16

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

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

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

Compensi	Importo esercizio corrente
Amministratori:	
Compenso in misura fissa	112.106
Compenso in misura variabile	-

Compensi	Importo esercizio corrente
Indennità di fine rapporto	-
Sindaci:	
Compenso	10.315

Gli importi si riferiscono ai compensi corrisposti agli amministratori della Capogruppo per euro 98.356 e della controllata Dismissioni immobiliari per euro 13.750 .

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

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

Compensi	Importo esercizio corrente
Società di revisione	20.927
Organismo di vigilanza	2.496

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

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate; si tratta di operazioni concluse a condizioni di mercato, pertanto, in base alla normativa vigente, non viene fornita alcuna informazione aggiuntiva.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti durante il primo semestre 2025

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 investimenti nell'arco di Piano;
-
- ricavi per attività di asset management stimati sulla base di assumptions di pricing 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 dei revenues sono ritenuti concreti e realizzabili
- analogo discorso è stato fatto per la controllata Lira Advisory, società specializzata nella definizione di operazioni ed advisory strutturato nel mercato immobiliare;
- E' stato inoltre considerato l'effetto positivo che sarà generato dalla controllata Mevim Service S.r.l., società dedicata alla gestione integrata dei condomini, a completamento dell'offerta di servizi immobiliari integrati in coerenza con il modello di business di Gruppo, la quale ha avviato l'acquisizione di alcuni nuovi mandati di gestione di condomini.

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

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

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

mandato all'amministratore delegato Raffaele Israilovici per procedere con le attività di negoziazione finalizzate alla sottoscrizione dell'Accordo di Investimento.

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

Sempre in data 22 Maggio 2025 il Consiglio di Amministrazione, stante la riduzione del capitale sociale di oltre un terzo, tenuto conto della perdita di esercizio al 31 dicembre 2024 di Euro 1.862.694, oltre che di tutte le perdite pregresse (seppur sterilizzate) per complessivi Euro 18.580.265 (di cui Euro 11.179.028 sterilizzate e Euro 7.401.237 porta a nuovo), ha deliberato di sottoporre all'Assemblea degli azionisti convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2024, 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 ai sensi dell'articolo 2446 Codice Civile.

In data 25 giugno 2025 l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti, stante l'approvazione del bilancio di esercizio 31 dicembre 2024 e tenuto conto della perdita di esercizio pari ad Euro 1.862.694, nonché di tutte le perdite pregresse (seppur sterilizzate) per complessivi Euro 18.580.265 (di cui Euro 11.179.028 sterilizzate e Euro 7.401.237 porta a nuovo), stante la proposta del Consiglio di Amministrazione ai

sensi dell'articolo 2446 Codice Civile, ha deliberato la copertura integrale mediante riduzione proporzionale del capitale sociale da Euro 22.811.439,60 ad Euro 2.368.481, confermando la sussistenza della continuità aziendale.

Inoltre, in pari data, 25 giugno 2025, l'Assemblea degli azionisti, in seduta ordinaria, ha deliberato in merito all'integrazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione da 4 a 5 in conformità all'articolo 18 dello Statuto sociale vigente a tale data, nominando un nuovo consigliere di amministrazione nella persona di Fabio Ramondelli, il quale rimarrà in carica fino alla scadenza naturale del Consiglio, ovvero all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2026. Inoltre, l'Assemblea ha determinato in favore del neo consigliere stesso un compenso in linea lordo con gli altri amministratori e ha altresì rideterminato, con decorrenza immediata, il compenso annuo lordo complessivo spettante ai tutti i componenti il Consiglio di Amministrazione nel rispetto delle disposizioni di legge.

Sempre in data 25 giugno 202, l'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha deliberato di emettere un prestito obbligazionario convertibile ("POC") ai sensi dell'art. 2420-bis Codice Civile, scindibile per l'importo complessivo massimo di Euro 870.000,00 (ottocentosettantamila/00) con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, Codice Civile in quanto riservato alla sottoscrizione da parte di Tenet Securities Ltd (l'Investitore"). Tale operazione si inquadra nell'ambito degli accordi negoziali sottoscritti tra la Società e l'Investitore in data 22 maggio 2025 aventi ad oggetto l'impegno alla sottoscrizione del POC e le relative modalità di esecuzione (cfr *comunicato stampa del 22 maggio 2022*).

Infine, sempre in data in data 25 giugno 2022, l'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha deliberato di aumentare il capitale sociale in via scindibile e progressiva, a servizio del POC, per un importo complessivo (capitale più sovrapprezzo) di euro 870.000,00 (ottocentosettantamila/00), nonché la conseguente modifica statutaria oltre che ulteriori modifiche di carattere formale, integrative, soppressive o di coordinamento finalizzate ad un adeguamento dello statuto alle vigenti disposizioni del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan.

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

In data 3 luglio 2025 è stata avviata l'emissione della prima tranche del POC per n. 34 obbligazioni del valore nominale di Euro 2.500 (*duemilacinquecento/00*) cadauna per un controvalore complessivo di Euro 85.0000 (*ottantacinquemila/00*);

In data 08 luglio 2025 la Società ha convertito n. 6 obbligazioni relative alla prima tranche del POC, al prezzo di conversione di Euro 0,40, di valore nominale di Euro 15.000,00, per un importo complessivo di Euro 15.000,00. Per effetto della conversione, la Società ha emesso n. 37.500 nuove azioni ordinarie a favore dell'Investitore;

In data 16 luglio 2025 la Società ha convertito n. 14 obbligazioni relative alla prima tranche del POC, al prezzo di conversione di Euro 0,40, di valore nominale di Euro 35.000,00, per un importo complessivo di Euro 35.000,00. Per effetto della conversione, la Società ha emesso n. 87.500 nuove azioni ordinarie

in data 05 agosto 2025 la Società ha convertito n. 14 obbligazioni relative alla prima tranche del POC, al prezzo di conversione di Euro 0,39, di valore nominale di Euro 35.000,00, per un importo complessivo di Euro 35.000,00. Per effetto della conversione, la Società ha emesso n. 89.743 nuove azioni ordinarie;

in data 21 agosto 2025 la Società ha convertito n. 20 obbligazioni relative alla seconda tranche del POC, al prezzo di conversione di Euro 0,37, di valore nominale di Euro 50.000,00, per un importo complessivo di Euro 50.000,00. Per effetto della conversione, la Società ha emesso n. 135.135 nuove azioni ordinarie

in data 04 settembre 2025 la Società ha convertito n. 14 obbligazioni relative alla seconda tranche del POC, al prezzo di conversione di Euro 0,37, di valore nominale di Euro 35.000,00, per un importo complessivo di Euro 35.000,00. Per effetto della conversione, la Società ha emesso n. 94.594 nuove azioni ordinarie. Per effetto della conversioni effettuate, la Società ha emesso n. 444.473 nuove azioni ordinarie a favore dell'Investitore e pertanto il capitale sociale sarà costituito da n. 4.964.066 azioni (pari ad Euro 2.538.481)

In data 23 Settembre 2025 Integrae SIM S.p.A. ha comunicato alla Società la risoluzione del contratto in essere per lo svolgimento dell'incarico di operatore specialista nonché l'esercizio del recesso dall'incarico di Euronext Growth Milan (EGA), per alcuni mancati corrispettivi nel rispetto delle disposizioni contrattuali. Si precisa che la risoluzione ed il recesso comunicati decorreranno trascorsi

30 giorni dalla data di comunicazione (23 settembre 2025), pertanto, entro tale data la Società espleterà le attività finalizzate all'individuazione e nomina di un nuovo Euronext Growth Milan.

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

Informativa sul fair value dei warrant

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

Conclusioni

Alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti, vi invitiamo a prendere visione del Bilancio semestrale consolidato chiuso al 30/06/2025, che evidenzia una perdita pari ad Euro 756 mila unitamente alla relazione che lo accompagna.

Milano 30/092025

