

MEVIM S.P.A.

Sede legale: VIA VICTOR HUGO 2 MILANO (MI)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

C.F. e numero iscrizione: 02989080169

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

Capitale Sociale sottoscritto € 22.811.439,60 Interamente versato

Partita IVA: 02989080169

Relazione sulla gestione

Bilancio Consolidato al 30/06/2025

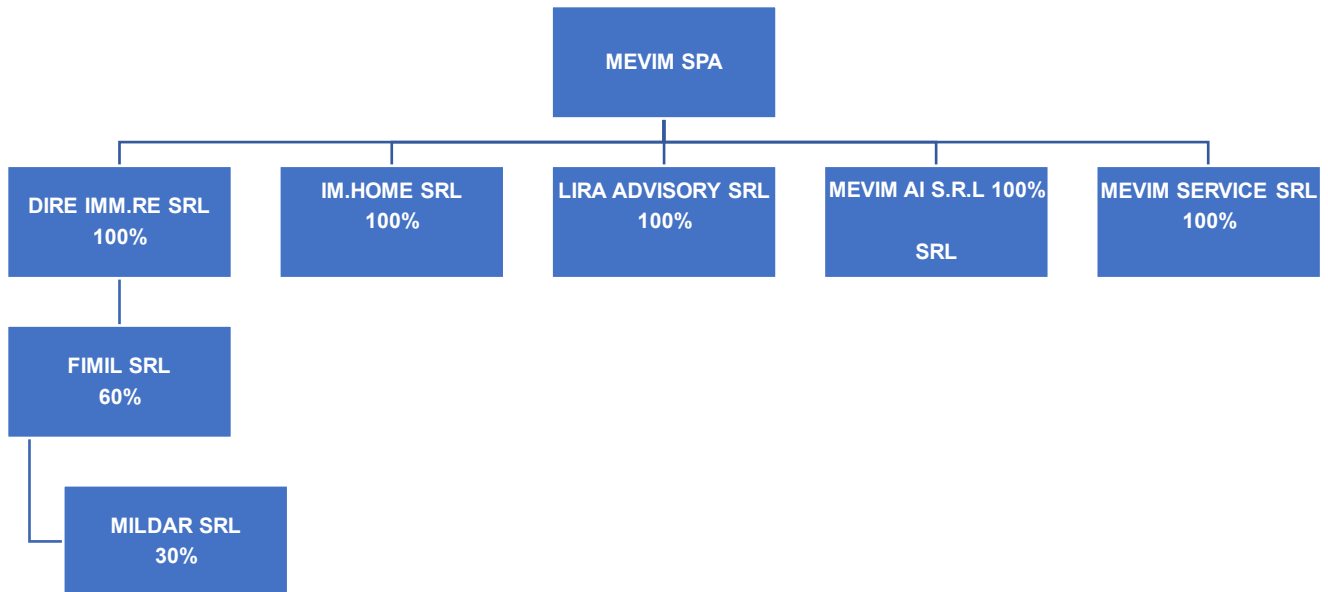
Signori Soci, nella nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 30/06/2025; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Informativa sul Gruppo

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

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

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



- Partecipazione di controllo diretto del 100%: Dismissioni Immobiliari S.R.L.; Mevim AI S.R.L. Im Home S.R.L.; Mevim Service S.R.L. Lira Advisory S.R.L.
- Partecipazione di controllo indiretto: FIMIL SRL
- Partecipazione di collegamento indiretto: MILDAR SRL

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

Analisi del Mercato

Il contesto Macroeconomico¹ :

Le tensioni geopolitiche, le guerre, le minacce sulle barriere commerciali hanno concorso a ridimensionare le previsioni di crescita della nostra economia, con inevitabili ricadute sul mercato immobiliare che rendono incerto il quadro dei prossimi mesi. A consuntivo del primo semestre 2025 la congiuntura del settore ha confermato il trend di lenta ripresa iniziata nel 2024. I fondamentali economici che hanno sostenuto questa performance sono riconducibili sostanzialmente ad una riduzione dei tassi di interesse che ha riaperto la domanda di mutuo da parte delle famiglie. Ma la ripresa è stata frenata da un'offerta ancora piuttosto rigida dal momento che, secondo gli operatori, le banche stanno mantenendo un atteggiamento cauto e non hanno ancora virato verso un allentamento dei criteri di erogazione dei prestiti, principalmente a causa dell'incertezza del contesto geopolitico ed economico internazionale, che potrebbe avere ripercussioni sulle condizioni economiche delle famiglie italiane, già messe a dura prova dalla perdita di potere di acquisto avvenuta con l'impennata inflazionistica

Dopo un 2023 di rallentamento, il 2024 ha segnato l'inizio di una lenta ripresa, confermata nei primi mesi del 2025 da un incremento delle compravendite (+11,5% tendenziale nel primo trimestre del 2025), trainate soprattutto dagli acquisti con mutuo (+32,7% tendenziale), grazie alla riduzione dei tassi di interesse. Tuttavia, il reale potenziale di crescita delle compravendite è stato ridimensionato dalla prudenza delle banche nel concedere credito.

I prezzi delle abitazioni registrano delle variazioni semestrali comprese tra 0,8% e 1,3% e tendenziali, di poco superiori, tra l'1,1% e 1,4%. Mentre i tassi semestrali sono soggetti a stagionalità, con i primi semestri che tendono a crescere leggermente più dei secondi, quelli annuali si riducono progressivamente negli ultimi 3 anni passando dal +2,0% del 2023 al +1,4% del

¹ Nomisma Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2025

2025, nel caso delle abitazioni in buono stato mentre, per quelle in ottimo stato, si passa dal +2,7% tendenziale del 2022 al +1,1% del 2025.

La domanda abitativa si distribuisce oggi quasi equamente tra acquisto e locazione, con una leggera prevalenza dell'acquisto (53%). Tuttavia, in città come Milano e Roma si osserva un ritorno alla proprietà, anche per finalità di investimento. La domanda si concentra soprattutto nelle periferie e nelle aree suburbane; al contempo cresce l'interesse per la locazione da parte di single, giovani coppie e famiglie, con una forte domanda di flessibilità contrattuale.

La riqualificazione edilizia ha preso il sopravvento sulla nuova costruzione, sostenuta da incentivi fiscali, seppur ridotti con la recente manovra. In questo scenario i costi di costruzione divengono una variabile strategica che condiziona le scelte di investimento in interventi di manutenzione straordinaria o di riqualificazione edilizia. Dal 2017 i costi crescono più velocemente dei prezzi di mercato il cui incremento è sostenuto anche da questa componente.

L'efficienza energetica delle abitazioni sta diventando un fattore sempre più rilevante. Nel triennio 2022-2024 il numero di APE (Attestato di Prestazione Energetica) depositate a seguito della compravendita dell'abitazione vedono una crescita delle classi energetiche A e B che, nell'anno in corso, rappresentano il 7,3% del totale abitazioni compravendute, rispetto al 4,7% del 2022. Non si riscontrano, invece, differenze significative nella quota di abitazioni classificate in alta classe energetica tra quelle che sono passate di proprietà e quelle locate, essendo queste ultime il 6,8% del totale locazioni occupate come abitazione principale.

Nel primo trimestre del 2025 si osserva un lieve incremento tendenziale dell'1,0% nel numero complessivo di contratti di locazione, un risultato che appare piuttosto contenuto se confrontato con la forte pressione della domanda, la quale si scontra con un'offerta limitata, spesso caratterizzata da standard qualitativi insufficienti o da canoni troppo elevati rispetto alla capacità di spesa di molte famiglie. Il mercato delle locazioni residenziali è in fase espansiva, con canoni in crescita per il terzo anno consecutivo. Dopo una lunga fase di contrazione tra il 2009 e il 2021, i canoni medi di locazione per le abitazioni in buono stato hanno invertito la tendenza a partire dal 2022. La crescita si è fatta più marcata nel 2023 (+2,8%) e ha raggiunto il picco nel 2024 (+4,6%). Nel 2025, la crescita rallenta leggermente ma resta sostenuta (+3,6%), segnalando una domanda ancora vivace e una pressione al rialzo sui canoni, probabilmente legata alla scarsità di offerta stabile e all'espansione degli affitti brevi. Si tratta comunque di variazioni che, per quanto significative, risultano inevitabilmente condizionate dalle capacità di spesa della domanda.

Da segnalare anche che da qualche anno sul mercato delle locazioni si osserva una crescita dei contratti transitori e per studenti, spinta dalla maggiore mobilità lavorativa e dalla domanda di flessibilità locativa.

I tempi di vendita e locazione si sono stabilizzati: per le abitazioni usate servono in media 4,6 mesi per la vendita e 2 mesi per la locazione. Gli sconti medi praticati sui prezzi richiesti sono in lieve aumento. L'offerta, in una fase del mercato piuttosto incerta, ha alzato le proprie aspettative di realizzo, riconoscendo un ampliamento dello sconto. Per le abitazioni usate in buono stato, invece, lo sconto praticato è dell'11,2% e sale al 12,5% per uffici e negozi.

Infine, il mercato degli investimenti corporate ha mostrato una ripresa nel primo trimestre del 2025, raggiungendo i 2,7 miliardi di euro, con una maggiore attenzione verso asset alternativi (hotel e residenziale) e immobili direzionali di alta qualità. In prospettiva, l'incertezza globale potrebbe portare a una maggiore selettività degli investimenti, premiando i settori capaci di garantire redditività stabile, come il Rent to Buy, gli studentati e le infrastrutture digitali.

Per il prossimo futuro, la performance positiva dell'attività transattiva alimenterà la crescita dei prezzi delle abitazioni nei valori nominali, che tuttavia si tradurrà ancora in lievi flessioni residuali in termini reali. Infine, le previsioni degli esperti del settore ci dicono che le decisioni espansive di politica monetaria adottate dalla Banca Centrale Europea sosterranno la crescita a doppia cifra delle erogazioni di mutui per l'acquisto di abitazioni a consuntivo del 2025, mentre è attesa una stabilizzazione delle erogazioni di mutui nel biennio successivo.

Il mercato degli affitti in Italia attraversa una fase di profonda trasformazione, caratterizzata da una crescita sostenuta dei canoni che ha raggiunto il +7,8% su base annuale e il +2,3% mensile ad aprile 2025, portando il canone medio nazionale a un nuovo massimo storico di 14,5 euro al metro quadro. Questa dinamica rialzista si scontra con una contrazione dell'offerta e l'emergere di nuove normative che stanno ridisegnando il panorama degli affitti brevi, con un calo previsto del 10% della domanda nel settore turistico. Il 2025 ha portato diversi cambiamenti significativi nel settore degli affitti brevi in Italia, con l'introduzione di nuove normative che stanno già avendo un impatto su proprietari, gestori e ospiti. Si può prevedere un calo della domanda intorno al 9-10%, fenomeno dovuto in gran parte alla riduzione di interesse dall'area nord-europea, in particolare da parte dei turisti tedeschi, che storicamente pesano quasi il 13% sulle prenotazioni italiane.

L'introduzione dell'obbligo del Codice Identificativo Nazionale (Cin) e requisiti più stringenti in materia di sicurezza stanno contribuendo a questa flessione, creando incertezze per il mercato. Tuttavia, questo trend negativo per gli affitti brevi potrebbe rappresentare un'opportunità per il mercato degli affitti tradizionali, poiché molti proprietari potrebbero decidere di convertire le loro proprietà verso locazioni a lungo termine.

Sono state inoltre introdotte novità della normativa fiscale in riferimento agli affitti brevi, in particolare dal 2025, l'aliquota della cedolare secca per gli affitti brevi è strutturata diversamente: 21% per chi affitta un solo immobile, 26% per eventuali ulteriori immobili (da 2 a 4), mentre oltre 4 immobili comporta l'obbligo di apertura della partita IVA, modifiche che hanno penalizzato il settore data la sua elevata parcellizzazione nella proprietà degli immobili.

Con riguardo all'attività di gestione di *short rent*, case vacanze ed appartamenti, nel corso del primo semestre 2025 è continuata l'attività di sviluppo del portafoglio delle unità immobiliari in gestione con l'acquisizione di un intero immobile cielo terra sito in Milano costituito da oltre 220 unità immobiliari.

.

Nel corso del primo semestre le strutture gestite, sono pari a 45 unità, per complessivi 155 posti letto disponibili, a cui vanno aggiunti i 65 posti letto dell'Hotel a Roma ed i circa 150 posti letto del singolo asset in gestione a Milano

Nel corso del primo semestre 2025 le strutture di gestione case vacanze a Milano hanno riscontrato 2199 prenotazioni complessive per un numero totale di ospiti alloggiati pari ad oltre 5.200. a cui vanno aggiunti oltre 2100 ospiti nell'hotel a roma

Con riguardo all'attività di intermediazione immobiliare sono state realizzate oltre 100 transazioni nei primi sei mesi prevalentemente di vendita (81 transazioni) e principalmente residenziali; le operazioni concentrate su Milano e Roma hanno generato un volume di vendite di oltre 14,3 Mil di euro (di cui oltre 9,3 Milioni nella sola Milano)

Sono stati definiti e/o sono in corso di perfezionamento importanti mandati di vendita con primarie controparti / gestori di portafogli immobiliari, operazioni che genereranno ricavi a partire dal secondo semestre 2025 e proseguiranno nei prossimi anni, nonché si prevede un'importante espansione nel settore commerciale

Con riguardo all'attività di consulenza e advisory, l'attività sta proseguendo con acquisizione e definizione di importanti mandati di strutturazione e definizione di nuove iniziative di sviluppo e trading immobiliare.

Le attività di Agenzia/Mediazione immobiliare e di Advisory immobiliare sviluppate dalle controllate Dismissioni Immobiliare e Lira Advisory hanno consentito di avere effetti economici positivi nel corso del primo semestre del corrente esercizio e si incrementeranno nel corso del secondo semestre, così come l'attività di property management

Fatti di particolare rilievo

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 tranche, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5, Codice Civile in quanto da riservarsi esclusivamente alla sottoscrizione dell'Investitore, previa approvazione da parte dell'Assemblea degli azionisti, conferendo mandato all'amministratore delegato Raffaele Israilovici per procedere con le attività di negoziazione finalizzate alla sottoscrizione dell'Accordo di Investimento.

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

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), nonchè 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.

Fatti di rilievo avvenuti successivamente al 30 giugno 2025

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.

Situazione patrimoniale e finanziaria

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

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	semestre 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	3.781.509	45,43 %	2.664.380	35,43 %	1.117.129	41,93 %
Liquidità immediate	108.300	1,30 %	112.121	1,49 %	(3.821)	(3,41) %
Disponibilità liquide	108.300	1,30 %	112.121	1,49 %	(3.821)	(3,41) %
Liquidità differite	2.989.883	35,92 %	1.868.933	24,85 %	1.120.950	59,98 %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	2.071.301	24,88 %	1.721.551	22,89 %	349.750	20,32 %
Crediti immobilizzati a breve termine	181.202	2,18 %	45.802	0,61 %	135.400	295,62 %
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie	72.784	0,87 %	57.300	0,76 %	15.484	27,02 %
Ratei e risconti attivi	664.596	7,98 %	44.280	0,59 %	620.316	1.400,89 %
Rimanenze	683.326	8,21 %	683.326	9,09 %		
IMMOBILIZZAZIONI	4.542.963	54,57 %	4.855.982	64,57 %	(313.019)	(6,45) %
Immobilizzazioni immateriali	3.976.173	47,76 %	4.113.312	54,70 %	(137.139)	(3,33) %
Immobilizzazioni materiali	218.738	2,63 %	247.405	3,29 %	(28.667)	(11,59) %
Immobilizzazioni finanziarie	6.000	0,07 %	136.000	1,81 %	(130.000)	(95,59) %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	342.052	4,11 %	359.265	4,78 %	(17.213)	(4,79) %
TOTALE IMPIEGHI	8.324.472	100,00 %	7.520.362	100,00 %	804.110	10,69 %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	semestre 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
PASSIVITA' CORRENTI	5.571.405	66,93 %	3.508.682	46,66 %	2.062.723	58,79 %
Debiti a breve termine	5.405.796	64,94 %	3.487.847	46,38 %	1.917.949	54,99 %
Ratei e risconti	165.609	1,99 %	20.835	0,28 %	144.774	694,86 %
PASSIVITA' CONSOLIDATE	1.141.345	13,71 %	1.658.729	22,06 %	(517.384)	(31,19) %
Debiti a m/l termine	818.690	9,83 %	1.380.788	18,36 %	(562.098)	(40,71) %
Fondi per rischi e oneri	178.547	2,14 %	153.411	2,04 %	25.136	16,38 %

Voce	semestre 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
TFR	144.108	1,73 %	124.530	1,66 %	19.578	15,72 %
PATRIMONIO NETTO	1.611.722	19,36 %	2.352.951	31,29 %	(741.229)	(31,50) %
Patrimonio netto di gruppo	1.611.722	19,36 %	2.352.951	31,29 %	(741.229)	(31,50) %
Capitale	2.368.481	28,45 %	22.811.440	303,33 %	(20.442.959)	(89,62) %
Riserve			(15.485)	(0,21) %	15.485	100,00 %
Utili (perdite) portati a nuovo			(18.580.265)	(247,07) %	18.580.265	100,00 %
Utile (perdita) dell'esercizio	(756.759)	(9,09) %	(1.862.739)	(24,77) %	1.105.980	59,37 %
Patrimonio netto di terzi						
Capitale e riserve di terzi						
Risultato di pertinenza di terzi						
TOTALE FONTI	8.324.472	100,00 %	7.520.362	100,00 %	804.110	10,69 %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

	Importo al 30/06/2025	Importo al 31/12/2024
a) Disponibilità liquide e prontamente liquidabili (< 3 mesi)	108.300,00	112.121,00
b) Attività finanziarie a breve (< 12 mesi)	253.986,00	103.102,00
c) Attività finanziarie a medio lungo termine (> 12 mesi)		130.000,00
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE (a+b+c)	362.286,00	345.223,00
d) Passività finanziarie a breve	468.275,00	271.806,00
e) Passività finanziarie a medio lungo termine	197.317,00	266.446,00
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE (d+e)	665.592,00	538.252,00
Posizione finanziaria netta di BREVE PERIODO		
Posizione finanziaria netta I livello = (a-d)	359.975,00-	159.685,00-
Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - d	105.989,00-	56.583,00-
Posizione finanziaria di LUNGO PERIODO		
Posizione finanziaria netta I livello = a - (d+e)	557.292,00-	426.131,00-
Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - (d+e)	303.306,00-	323.029,00-
Posizione finanziaria netta complessiva = (a+b+c) - (d+e)	303.306,00-	193.029,00-

Situazione economica

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

Conto Economico

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.930.332	100,00 %	2.681.715	100,00 %	248.617	9,27 %
- Consumi di materie prime	32.904	1,12 %	10.336	0,39 %	22.568	218,34 %
- Spese generali	2.725.703	93,02 %	1.963.040	73,20 %	762.663	38,85 %
VALORE AGGIUNTO	171.725	5,86 %	708.339	26,41 %	(536.614)	(75,76) %
- Altri ricavi	21.892	0,75 %	97.826	3,65 %	(75.934)	(77,62) %
- Costo del personale	482.305	16,46 %	527.004	19,65 %	(44.699)	(8,48) %
- Accantonamenti						
MARGINE OPERATIVO LORDO	(332.472)	(11,35) %	83.509	3,11 %	(415.981)	(498,13) %
- Ammortamenti e svalutazioni	238.595	8,14 %	311.421	11,61 %	(72.826)	(23,39) %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	(571.067)	(19,49) %	(227.912)	(8,50) %	(343.155)	(150,56) %
+ Altri ricavi e proventi	21.892	0,75 %	97.826	3,65 %	(75.934)	(77,62) %
- Oneri diversi di gestione	162.706	5,55 %	154.590	5,76 %	8.116	5,25 %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	(711.881)	(24,29) %	(284.676)	(10,62) %	(427.205)	(150,07) %
+ Proventi finanziari						
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	(711.881)	(24,29) %	(284.676)	(10,62) %	(427.205)	(150,07) %
+ Oneri finanziari	(25.184)	(0,86) %	(82.264)	(3,07) %	57.080	69,39 %
REDDITO ANTE GESTIONE STRAORDINARIA (Margine corrente)	(737.065)	(25,15) %	(366.940)	(13,68) %	(370.125)	(100,87) %
+ Rettifiche di valore di attività finanziarie						
+ Proventi e oneri straordinari						
REDDITO ANTE IMPOSTE	(737.065)	(25,15) %	(366.940)	(13,68) %	(370.125)	(100,87) %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	19.694	0,67 %	27.095	1,01 %	(7.401)	(27,32) %
REDDITO NETTO	(756.759)	(25,83) %	(394.035)	(14,69) %	(362.724)	(92,05) %

Principali indicatori della situazione economica

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

INDICE	I semestre 2025	I semestre 2024	Variaz. %
EBITDA	(332.472)	83.509	(498,13) %
EBIT	(711.881)	(284.676)	(150,07) %

Informazioni ex art 2428 C.C.

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

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

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

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

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

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

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

rischi legati alla gestione finanziaria;

rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di interesse;

rischi di credito;

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

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

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

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

Rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di interesse

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

Rischi di credito

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

Principali indicatori non finanziari

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

Informativa sull'ambiente

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

Informazioni sulla gestione del personale

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

Attività di ricerca e sviluppo

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

Evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale

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

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

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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 espletterà le attività finalizzate all'individuazione e nomina di un nuovo Euronext Growth Milan

Conclusioni

Signori Azionisti,

alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella Nota Integrativa, vi invitiamo a prendere visione del Bilancio semestrale consolidato chiuso al 30/06/2025, che evidenzia una perdita pari ad Euro 756 mila unitamente alla nota integrativa ed alla presente relazione che lo accompagnano

Milano, 30/09/2025