
DOCUMENTO INFORMATIVO RELATIVO AD OPERAZIONE DI MAGGIORE RILEVANZA CON PARTE CORRELATA

Redatto – ai fini e per gli effetti dell’articolo 13 del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan nonché dell’art. 10 della *“Procedura per le Operazioni con Parti Correlate”* e in conformità all’Allegato 2 delle *“Disposizioni di Borsa Italiana in tema di Operazioni con Parti Correlate”*

MEVIM S.P.A.



9 gennaio 2025

Documento messo a disposizione del pubblico depositato presso la Società in Milano, via Victor Hugo n. 2, nonché sul sito internet della Società all'indirizzo www.mevim.it, Sezione Corporate Governance/Operazioni Straordinarie e sul sito internet di Borsa Italiana all'indirizzo www.borsaitaliana.it, Sezione Azioni/Documenti.

PREMESSA

Il presente documento informativo ("**Documento Informativo**") è stato predisposto da MEVIM S.p.A. (di seguito "**MEVIM**" o anche la "**Società**") ai fini e per gli effetti di quanto previsto dall'articolo 13 del Regolamento Emittenti EGM, nonché dell'articolo 10 della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società ("**Procedura OPC**"), ed è stato redatto in conformità all'Allegato 2 delle Disposizioni di Borsa Italiana S.p.A. (le "**Disposizioni OPC**").

Il Documento Informativo ha ad oggetto la cessione del 100% del capitale sociale di IM HOME S.r.l. (l' "**Operazione**") deliberata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 17 dicembre 2025, in favore di IPG S.r.l., parte correlata della Società.

La controparte dell'Operazione è IPG S.r.l., società riconducibile al dott. Raffaele Israilovici, Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato di MEVIM S.p.A. Il capitale sociale di IPG S.r.l. è detenuto per una quota pari al 2% direttamente dal dott. Raffaele Israilovici e per la restante quota del 98% da persona a lui strettamente collegata (madre).

La partecipazione risulta integralmente svalutata nell'ultimo bilancio approvato della Società. Alla data del 30 giugno 2025 nel bilancio consolidato intermedio risulta iscritto un fondo rischi correlato alle potenziali passività pari a € 1.066.401,00. Tale valore costituisce il principale parametro di riferimento ai fini della valutazione della rilevanza dell'Operazione, la quale è stata infatti oggetto di *disclosure* al mercato nel rispetto delle modalità e tempistiche definite dalla disposizione di cui all'art. 12 del Regolamento Emittenti EGM e in osservanza dell'allegato "Scheda 4", da quest'ultima esplicitamente richiamata, oltre che nel rispetto delle disposizioni di cui alla Procedura per le operazioni con parti correlate adottata dalla Società ("**Procedura OPC**"), stante la sua natura, altresì, di Operazione con Parte Correlata di Maggiore Rilevanza ("**OPC di Maggiore Rilevanza**").

*** **

1. Informazioni relative all' Operazione

1.1 Soggetti coinvolti

L'Operazione ha ad oggetto la cessione di IM HOME S.r.l., società interamente controllata da MEVIM, operante nella gestione degli affitti brevi, in favore di IPG S.r.l., società riconducibile al dott. Raffaele Israilovici Presidente del Consiglio di Amministrazione Amministratore Delegato di MEVIM. Il capitale sociale di IPG è detenuto per il 2% direttamente dal dott. Raffaele Israilovici e per il restante 98% da persona a lui strettamente collegata (madre).

1.2 Parte correlata - natura della correlazione

La controparte IPG S.r.l. è qualificabile come parte correlata ai sensi della Procedura OPC, dell'articolo 2391 Codice Civile, nonché del principio contabile internazionale IAS 24 applicabile.

1.3 Descrizione dell'Operazione, determinazione del corrispettivo, motivazioni economiche e convenienza per la Società.

L'Operazione consiste nella cessione del 100% della partecipazione detenuta da MEVIM S.p.A. in IM HOME S.r.l. (la "**Controllata**"), rappresentativa dell'intero capitale sociale della stessa. La partecipazione risulta integralmente svalutata nell'ultimo bilancio approvato della Società. È stabilito un prezzo di cessione (simbolico) pari a euro 1,00 (uno), senza garanzie post closing, con trasferimento integrale dei diritti e dei rischi in capo all'acquirente dalla data di perfezionamento. Il corrispettivo simbolico riflette l'assenza di valore economico della partecipazione, integralmente svalutata, nonché l'assunzione in capo all'acquirente dei rischi e delle potenziali passività della Controllata

L'atto pubblico di compravendita è stato fissato in data 18 dicembre 2025, immediatamente dopo la delibera del Consiglio di Amministrazione che ha approvato l'Operazione in data 17 dicembre 2025, non essendovi condizioni sospensive né risolutive rispetto al perfezionamento dell'atto di cessione.

Il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto l'Operazione conforme all'interesse della Società in quanto la stessa si pone nel più ampio processo di razionalizzazione della struttura del Gruppo MEVIM, contenimento dei costi di gestione e rifocalizzazione delle attività *core* a maggiore redditività, non avendo individuato alternative strategiche equivalenti idonee a garantire i medesimi benefici economico-finanziari.

Sebbene IM HOME S.r.l. abbia registrato una redditività operativa positiva, la stessa non risulta sufficiente a fronteggiare i significativi costi di gestione legati all'avvio e rafforzamento dell'attività svolta, anche in considerazione della recente dismissione di alcune strutture oggetto di gestione a causa delle decisioni di dismissione degli *asset* da parte della proprietà e della perdita di strategicità della partecipazione.

1.4 Elementi patrimoniali rilevanti

Alla data del 30 giugno 2025, nel bilancio consolidato intermedio del Gruppo MEVIM risulta iscritto un fondo rischi correlato alle potenziali passività di IM HOME S.r.l. pari a euro 1.066.401. Tale valore costituisce il principale parametro di riferimento ai fini della valutazione della rilevanza dell'Operazione.

1.5 Rilevanza dell'Operazione

Ai fini della Procedura OPC l'Operazione è qualificata come Operazione con Parte Correlata di Maggiore Rilevanza, in quanto l'indice di rilevanza del controvalore (calcolato sul patrimonio netto consolidato al 30 giugno 2025) risulta superiore al 5% ai sensi dell'Allegato B della Procedura OPC.

L'Operazione integra, altresì, un'operazione significativa ai sensi dell'articolo 12 del Regolamento Emittenti EGM, poiché l'indice di rilevanza del controvalore risulta superiore del 25% (Scheda Tre del Regolamento Emittenti EGM)

1.6 Iter deliberativo e presidi di correttezza procedurale

L'Operazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 17 dicembre 2025. Il dott. Raffaele Israilovici, in quanto parte correlata, non ha partecipato alla votazione ai sensi dell'articolo 2391 Codice Civile. L'amministratore indipendente non correlato, dott.ssa Maria Nicla Corvacchiola, ha espresso parere positivo non vincolante sull'interesse della Società al compimento dell'Operazione, come previsto dalla Procedura OPC.

Ai sensi dell'art. 2 delle Disposizioni OPC, tale parere, riportato sub Allegato 1, e il presente Documento Informativo sono disponibili sul sito internet della Società www.mevim.it Sezione Corporate Governance/ Operazioni Straordinarie e sul sito internet di Borsa Italiana all'indirizzo www.borsaitaliana.it, Sezione Azioni/Documenti.

*** **

Milano, 9 gennaio 2025
MEVIM S.p.A.

Allegato 1 “Parere per Operazione con parte correlata Mevim S.p.A.”

Al Consiglio di Amministrazione di MEVIM S.p.A.

Oggetto: Parere motivato sulla prospettata operazione avente ad oggetto la cessione dell'intera quota di proprietà costituente il 100% del capitale sociale di "IM HOME S.r.l." da parte di MEVIM S.p.A. (la "Società" o "MEVIM") in favore della società IPG S.r.l. (l'Acquirente)

La scrivente Dottoressa Maria Nicla Corvacchiola, nella qualità di unico Amministratore Indipendente in carica e non correlato di MEVIM, è stata coinvolta ai sensi della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società e ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, in relazione alla prospettata operazione di cessione del 100% di capitale sociale di IM HOME S.r.l. interamente controllata (la "**Partecipata**" o la "**Controllata**").

L'operazione di cessione (l' "**Operazione**") è classificata come **Operazione con Parte Correlata di maggiore rilevanza**, considerato che l'Acquirente è riconducibile all'Amministratore Delegato Raffaele Israilovici, in particolare il capitale sociale della società IPG S.r.l., che è azionista di MEVIM con una partecipazione pari al 13,35%, è detenuto dal medesimo Amministratore Delegato Raffaele Israilovici —il quale ne ricopre, altresì, la carica di Amministratore Unico—direttamente per una quota pari al 2% e da persona ad esso strettamente collegata (madre) per una quota pari al 98%.

La presente relazione verte essenzialmente sull'interesse e convenienza per la Società della prospettata Operazione.

Descrizione dell'Operazione e documentazione esaminata.

“IM HOME S.r.l.” è una società appartenente al perimetro del Gruppo Mevim (il “Gruppo”) che ha ad oggetto l’attività di gestione *short rent*, case vacanze ed appartamenti. Seppur il business si colloca nell’ambito del disegno strategico che il Gruppo Mevim intende portare avanti, e seppur l’esercizio della suddetta attività abbia raccolto riscontri positivi in termini di fatturato, allo stesso tempo riscontra attualmente ancora difficoltà in termini di marginalità, dovute perlopiù a costi di start-up ancora presenti. A questo si aggiunge che alcune strutture in gestione sono state oggetto di dismissione a seguito delle decisioni di vendita degli *asset* da parte della proprietà.

La Partecipata, negli esercizi recenti, ha generato perdite ed è stata integralmente svalutata nel bilancio consolidato della Società nel quale è stato altresì iscritto un fondo rischi correlato pari a Euro 1.066.401,00 (*un milione sessantaseimila quattrocentouno/00*) a copertura delle potenziali passività pregresse della Partecipata medesima. Considerate le predette perdite, il *management* ha analizzato i flussi prospettici dei ricavi e dei costi, rilevando che, nonostante questi garantiscano una sostanziale redditività positiva della Società, non risultano sufficienti per ripianare le perdite pregresse. Sulla base di tale analisi e tenuto conto delle suddette perdite pregresse, il *management* pertanto ritiene interesse della Società e del Gruppo procedere alla dismissione della Partecipata, eliminandola dall’area di consolidamento. Tenuto conto dell’attuale situazione della Partecipata e stante l’assenza di interesse da parte di terzi è previsto che la cessione della Partecipata avvenga a fronte di un corrispettivo simbolico di cessione pari a € 1,00 (uno), senza garanzie e manleva, con trasferimento della totalità delle quote e assunzione in capo all’Acquirente della gestione dei rischi futuri.

La scrivente ha avuto diverse interlocuzioni in merito all’Operazione con il *management*, nell’ambito delle quali ha potuto visionare la documentazione relativa, analizzando i dati economico-finanziari storici e la situazione patrimoniale della Partecipata, appurando la svalutazione integrale della partecipazione dal consolidato, nonché il fondo rischi iscritto in bilancio di Euro 1.066.401,00 e le informazioni annesse.

Nell'ambito delle predette interlocuzioni la scrivente ha potuto visionare, altresì, la bozza del verbale della riunione consiliare convocata per il giorno 17 dicembre 2025, nonché la bozza del contratto di cessione (appurando, pertanto, il corrispettivo simbolico e l'assenza di garanzie), nonché la bozza del Comunicato stampa redatto in conformità alla Scheda 4 del Regolamento Emittenti Euronex Growth Milan ("Regolamento Emittenti EGM"), stante la significatività dell'Operazione ai sensi dell'art. 12 del medesimo Regolamento Emittenti EGM e, pertanto, dichiara di aver ottenuto le informazioni necessarie per valutare l'Operazione con adeguato grado di approfondimento.

Valutazione di indipendenza, convenienza e correttezza dell'operazione

La presente relazione verte essenzialmente sull'interesse e convenienza per la Società della prospettata Operazione.

Tenuto conto delle informazioni in possesso, la scrivente osserva quanto segue:

1) Interesse della Società

- La partecipazione oggetto della proposta cessione (100% del capitale sociale di IM HOME S.r.l.) risulta non più strategica ed economicamente non recuperabile per tutte le ragioni prospettate ed analizzate esposte nella presente relazione;
- Pertanto, la cessione della Partecipata consentirà al gruppo MEVIM di concentrare le forze nel rafforzamento e sviluppo delle attività maggiormente redditizie del *core business*, eliminando *asset* non profittevoli;
- La presenza del fondo rischi è coerente con potenziali passività future oggi trasferite all'Acquirente;

2) Congruità economica del corrispettivo

- Il prezzo pari a € 1,00 (uno) è valutato congruo in quanto la partecipazione risulta integralmente svalutata e non risultano elementi che giustifichino un *fair value* positivo;
- L'assenza di interessamento esterno rafforza la valutazione economica proposta.

3) Trasparenza e proceduralità OPC

- Ai sensi della Procedura OPC e anche ai sensi del principio contabile internazionale ISA 24 *pro tempore* vigente applicabile, IPG S.r.l. è Parte Correlata di MEVIM, in quanto riconducibile al Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato Raffaele Israilovici, –il quale ricopre altresì la carica di Amministratore Unico– in quanto il capitale sociale è da esso detenuto direttamente per una quota pari al 2% e da persona ad esso strettamente collegata (madre) per il 98%;
- l’impatto della cessione della Partecipazione sull’area di consolidamento del Gruppo, pur considerando il prezzo di cessione simbolico di € 1,00 (uno) e l’assenza di garanzie e manleva con assunzione in capo all’Acquirente della gestione dei rischi futuri, in considerazione del fondo rischi prudenzialmente iscritto a bilancio per Euro 1.066.401,00 a copertura delle eventuali passività relative alla Partecipata ceduta, si configura per MEVIM quale operazione con Parte Correlata di Maggiore Rilevanza ai sensi della Procedura OPC in ragione del fatto che il valore del predetto fondo rischi calcolato sul patrimonio netto consolidato tratto dal bilancio consolidato intermedio al 30 giugno 2025 risulta superiore del 5% (lett. b) Indice di Rilevanza del Controvalore “Allegato B – Indici per l’individuazione delle Operazioni di Maggiore Rilevanza della Procedura OPC”);
- Inoltre, la medesima Operazione integra per MEVIM altresì un’operazione significativa ai sensi dell’art. 12 del Regolamento Emittenti EGM in ragione del fatto che il valore del fondo rischi iscritto a bilancio per Euro 1.066.401,00 a copertura delle eventuali passività relative alla Partecipata ceduta sul patrimonio netto consolidato tratto dal bilancio consolidato intermedio al 30 giugno 2025 risulta superiore del 25% (Indice di Rilevanza del Controvalore “Scheda Tre del Regolamento Emittenti EGM).
- Il flusso informativo è stato completo, tempestivo e adeguato ai fini deliberativi e sono stati rispettati i principi di trasparenza e i processi previsti dalla Procedura OPC;
- L’Amministratore Delegato correlato è escluso dalla discussione e dal voto.

Conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto, l'Amministratore Indipendente rappresenta che l'operazione di cessione della Partecipata è condotta nel rispetto della Procedura a OPC e ne evidenzia la coerenza con un principio di correttezza economica, ritenendola nell'interesse della Società, in quanto potrà complessivamente generare effetti positivi scaturenti dall'esclusione della Partecipata con i relativi diritti e obblighi attivi e passivi dall'area di consolidamento del Gruppo Mevim.

Pertanto, la scrivente esprime parere positivo dell'Operazione.

Il presente parere viene rilasciato a valle della discussione consiliare del 17 dicembre 2025.

Milano, 17 dicembre 2025

L'Amministratore Indipendente
Dott.ssa Nica Corvacchiola

Firmato digitalmente da:
CORVACCHIOLA MARIA
Data: 18/12/2025 08:43:01