

## Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: MEVIM S.P.A.

Sede: VIA VICTOR HUGO 2 MILANO MI

Capitale sociale: 2.663.481,00

Capitale sociale interamente versato: si

Codice CCIAA: MI

Partita IVA: 02989080169

Codice fiscale: 02989080169

Numero REA: 2612371

Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI

Settore di attività prevalente (ATECO): 681100

Società in liquidazione: no

Società con socio unico: no

Società sottoposta ad altrui attività di direzione e no coordinamento:

Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:

Appartenenza a un gruppo: si

Denominazione della società capogruppo: MEVIM S.P.A.

Paese della capogruppo: ITALIA

Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

# Bilancio al 31/12/2025

## Stato Patrimoniale Ordinario

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
1) costi di impianto e di ampliamento	50.326	77.297
2) costi di sviluppo	11.281	64.116
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	6.696	7.148
7) altre	6.750	13.500
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>75.053</b>	<b>162.061</b>
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
2) impianti e macchinario	2.498	3.317
4) altri beni	39.283	53.499
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>41.781</b>	<b>56.816</b>
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in	-	-

a) Imprese controllate	3.952.973	4.194.151
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>3.952.973</b>	<b>4.194.151</b>
2) crediti	-	-
a) verso imprese controllate	17.875	187.647
esigibili entro l'esercizio successivo	17.875	187.647
d-bis) verso altri	-	802
esigibili entro l'esercizio successivo	-	802
<b>Totale crediti</b>	<b>17.875</b>	<b>188.449</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>3.970.848</b>	<b>4.382.600</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>4.087.682</b>	<b>4.601.477</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	-	-
4) prodotti finiti e merci	512.000	556.185
<b>Totale rimanenze</b>	<b>512.000</b>	<b>556.185</b>
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	-	38.925
esigibili entro l'esercizio successivo	-	38.925
2) verso imprese controllate	104.915	462.659
esigibili entro l'esercizio successivo	104.915	462.659
5-bis) crediti tributari	33.019	16.053
esigibili entro l'esercizio successivo	33.019	16.053
5-ter) imposte anticipate	201.485	201.485
5-quater) verso altri	279.723	29.925
esigibili entro l'esercizio successivo	277.723	27.925
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.000	2.000
<b>Totale crediti</b>	<b>619.142</b>	<b>749.047</b>
IV - Disponibilità liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	1.508	910
3) danaro e valori in cassa	71	71
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>1.579</b>	<b>981</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>1.132.721</b>	<b>1.306.213</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>1.483</b>	<b>5.560</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>5.221.886</b>	<b>5.913.250</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>	<b>1.889.665</b>	<b>2.368.481</b>
I - Capitale	2.663.481	22.811.440
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	(18.580.265)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(773.816)	(1.862.694)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>1.889.665</b>	<b>2.368.481</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
2) per imposte, anche differite	65.278	64.753
4) altri	6.318	895.552
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>71.596</b>	<b>960.305</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>34.504</b>	<b>25.645</b>
<b>D) Debiti</b>		
2) obbligazioni convertibili	125.000	-
esigibili entro l'esercizio successivo	125.000	-
3) debiti verso soci per finanziamenti	460.200	150.000
esigibili entro l'esercizio successivo	460.200	150.000
4) debiti verso banche	107	16.202
esigibili entro l'esercizio successivo	107	16.202
7) debiti verso fornitori	868.864	716.028
esigibili entro l'esercizio successivo	868.864	716.028

9) debiti verso imprese controllate	106.176	255.207
esigibili entro l'esercizio successivo	106.176	255.207
12) debiti tributari	1.166.968	1.118.581
esigibili entro l'esercizio successivo	807.757	593.755
esigibili oltre l'esercizio successivo	359.211	524.828
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	46.482	65.742
esigibili entro l'esercizio successivo	46.482	65.742
14) altri debiti	446.058	235.374
esigibili entro l'esercizio successivo	446.058	230.523
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	4.851
<b>Totale debiti</b>	<b>3.219.855</b>	<b>2.557.134</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>8.266</b>	<b>1.685</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>5.221.886</b>	<b>5.913.250</b>

## Conto Economico Ordinario

	31/12/2025	31/12/2024
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	241.700	943.408
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(44.185)	-
5) altri ricavi e proventi	-	-
altri	929.304	82.505
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>929.304</b>	<b>82.505</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>1.126.819</b>	<b>1.025.913</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.367	83.336
7) per servizi	846.710	911.910
8) per godimento di beni di terzi	118.541	124.029
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	180.979	200.982
b) oneri sociali	68.289	81.270
c) trattamento di fine rapporto	13.786	13.820
e) altri costi	9.377	10.498
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>272.411</b>	<b>306.570</b>
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	87.008	87.608
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	15.035	14.908
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	39.833	22.053
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>141.876</b>	<b>124.569</b>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	202.585
14) oneri diversi di gestione	112.054	143.418
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>1.495.959</b>	<b>1.896.417</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(369.140)</b>	<b>(870.504)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	-	1
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-

altri	180.472	106.030
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>180.472</i>	<i>106.030</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>(180.472)</i>	<i>(106.029)</i>
<b>D) Rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie</b>		
18) rivalutazioni	-	-
a) di partecipazioni	9.018	8.642
<i>Totale rivalutazioni</i>	<i>9.018</i>	<i>8.642</i>
19) svalutazioni	-	-
a) di partecipazioni	256.515	952.679
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	4.171	-
<i>Totale svalutazioni</i>	<i>260.686</i>	<i>952.679</i>
<i>Totale delle rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie (18-19)</i>	<i>(251.668)</i>	<i>(944.037)</i>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+C+-D)</b>	<b>(801.280)</b>	<b>(1.920.570)</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
Imposte differite e anticipate	-	(31.814)
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	27.464	26.262
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>(27.464)</i>	<i>(57.876)</i>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(773.816)</b>	<b>(1.862.694)</b>



## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2025	Importo al 31/12/2024
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(773.816)	(1.862.694)
Imposte sul reddito	(27.464)	(57.876)
Interessi passivi/(attivi)	180.472	106.029
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>(620.808)</i>	<i>(1.814.541)</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	213.468	803.083
Ammortamenti delle immobilizzazioni	102.043	114.477
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	340.119	168.813
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	13.318	9.055
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>668.948</i>	<i>1.093.428</i>
<b>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>48.140</b>	<b>(721.113)</b>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	44.185	272.585
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(908)	6.016
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	152.836	(283.954)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	4.077	3.637
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	4.581	(3.483)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	700.374	400.233
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>905.145</i>	<i>395.034</i>
<b>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>953.285</b>	<b>(326.079)</b>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(10.876)	(106.029)
(Imposte sul reddito pagate)		57.876
(Utilizzo dei fondi)	(1.102.177)	(44.520)
Altri incassi/(pagamenti)	(4.459)	(479)
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(1.117.512)</i>	<i>(93.152)</i>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>(164.227)</b>	<b>(419.231)</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)		(6.500)
Immobilizzazioni immateriali		

(Investimenti)		(101.807)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	40.720	339.699
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>40.720</b>	<b>231.392</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(16.095)	16.202
Accensione finanziamenti	435.200	150.000
(Rimborso finanziamenti)		(488)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(295.000)	
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>124.105</b>	<b>165.714</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>598</b>	<b>(22.125)</b>
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	910	23.035
Danaro e valori in cassa	71	71
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	981	23.106
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.508	910
Danaro e valori in cassa	71	71
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.579	981
Differenza di quadratura		

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Criteri di formazione

#### Redazione del bilancio

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

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

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

#### Principi di redazione

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

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

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

#### Continuità aziendale

Il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto delle iniziative già avviate dal management finalizzate all'ottimizzazione della struttura dei costi e al rafforzamento della flessibilità operativa della Società, nonché della necessità di proseguire il processo di sviluppo e



riposizionamento del modello di business, anche in seguito alla variazione del perimetro successiva alla cessione dell'intera partecipazione detenuta in Im home S.r.l., ha avviato valutazioni in merito a possibili operazioni straordinarie potenzialmente idonee a rafforzare la struttura patrimoniale, finanziaria e industriale della Società nel settore immobiliare.

Il Consiglio di Amministrazione ha altresì preso atto della disponibilità manifestata dal socio di riferimento IPG S.r.l. a continuare a supportare finanziariamente la Società ove necessario.

Gli Amministratori, tenuto conto i) delle azioni già implementate e di quelle ulteriormente attuabili in relazione al contenimento dei costi generali e al monitoraggio dei fabbisogni; ii) dell'impegno del socio di riferimento IPG a supportare finanziariamente la Società; e iii) del residuo importo ancora disponibile del POC sottoscritto lo scorso 22 maggio 2025 nonché iv) di operazioni strategiche di rafforzamento del business sul settore immobiliare italiano attualmente in fase di studio, hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale, pur in presenza di elementi di incertezza che richiedono un costante monitoraggio dell'evoluzione della situazione patrimoniale e finanziaria della Società.

#### **Struttura e contenuto del prospetto di bilancio**

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

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

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

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

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

#### **Cambiamenti di principi contabili**

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

#### **Problematiche di comparabilità e di adattamento**

Ai sensi dell'art. 2423 ter del Codice Civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio



precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

#### **Criteria di valutazione applicati**

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

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 1 del Codice Civile si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del Codice Civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

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

#### **Immobilizzazioni Immateriali**

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

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

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

<b>Voci immobilizzazioni immateriali</b>	<b>Periodo</b>
Costi di impianto e di ampliamento	5 anni
Costi di sviluppo	3 anni
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	18 anni
Altre immobilizzazioni immateriali	5 anni

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

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

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario



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

*Costi di impianto e di ampliamento*

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

**Immobilizzazioni materiali**

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

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

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

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

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

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

**Immobilizzazioni finanziarie**

*Partecipazioni*

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

*Crediti*

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono stati rilevati



in bilancio secondo il criterio del costo, come definito dall'art.2426 comma 2 del Codice Civile, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del Codice Civile.

Peraltro si specifica che, in base alle disposizioni dell'art. 12 comma 2 del D.lgs. 139/2015, la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato ai crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso

prima del 1° gennaio 2016, è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, ed è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo..

#### **Rimanenze**

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

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

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

#### **Prodotti finiti**

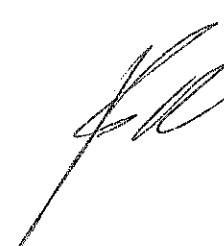
Il costo delle rimanenze dei prodotti finiti e delle merci di natura fungibile è stato calcolato a costi specifici, ovvero attribuendo ai singoli beni i costi specificatamente sostenuti per gli stessi. Il valore così determinato è stato opportunamente confrontato, come esplicitamente richiesto dall'art.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

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

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

#### **Crediti iscritti nell'attivo circolante**

Per i crediti iscritti nell'attivo circolante è stata verificata



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

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

#### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

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

#### **Ratei e risconti attivi**

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi. L'entità della quota di competenza, ove non diversamente determinabile, è stata calcolata proporzionalmente in base a criteri temporali.

#### **Patrimonio netto**

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

#### **Fondi per rischi e oneri**

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

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

#### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

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



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

#### **Debiti**

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

#### **Ratei e risconti passivi**

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi. L'entità della quota di competenza, ove non diversamente determinabile, è stata calcolata proporzionalmente in base a criteri temporali

#### **Altre informazioni**

##### **Operazioni con obbligo di retrocessione a termine**

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

#### **Nota integrativa, attivo**

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

#### **Immobilizzazioni**

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

##### **Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite da costi di impianto



e ampliamento sostenuti per la modifica dello statuto sociale, da marchi e da spese di manutenzione su beni di terzi.

#### Movimenti delle Immobilizzazioni Immateriali

Dopo l'iscrizione a conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari complessivamente a € 87.008 (voce B.10.a del C.E.), le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2025 ammontano a € 75.053 (rispetto a € 162.061 al 31/12/2024), con una diminuzione di € 87.008 interamente ascrivibile agli ammortamenti di competenza. Nel corso dell'esercizio non sono stati sostenuti nuovi costi capitalizzabili...

	Costi di impianto e ampliamento	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
Costo	137.855	158.519	8.151	33.750	338.275
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	60.558	94.403	1.003	20.250	176.214
Valore di bilancio	77.297	64.116	7.148	13.500	162.061
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Ammortamento dell'esercizio	26.971	52.834	452	6.750	87.007
<b>Totale variazioni</b>	<b>(26.971)</b>	<b>(52.834)</b>	<b>(452)</b>	<b>(6.750)</b>	<b>(87.007)</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	137.855	158.519	8.151	33.750	338.275
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	87.529	147.237	1.455	27.000	263.221
Valore di bilancio	50.326	11.282	6.696	6.750	75.054

Nessuno degli elementi presenti tra le immobilizzazioni immateriali iscritte a bilancio è stato oggetto di rivalutazione monetaria e/o economica. Nel corso dell'esercizio non si sono registrati incrementi nelle immobilizzazioni immateriali; le variazioni riflettono esclusivamente le quote di ammortamento dell'esercizio.

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

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

#### Costi di impianto e ampliamento

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

Descrizione	Dettaglio	2025	2024	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>					
	Spese societarie	125.855	125.855	-	-
	Costi di impianto e di ampliamento	12.000	12.000	-	-
	F.do amm.to spese societarie	75.529-	50.358-	25.171-	50
	F.do amm.to costi di impianto e ampliam.	12.000-	10.200-	1.800-	18
	<b>Totale</b>	<b>50.326</b>	<b>77.297</b>	<b>26.971-</b>	

## Immobilizzazioni materiali

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Nel corso dell'esercizio, le immobilizzazioni materiali sono passate da un valore contabile netto di € 56.816 a € 41.781. La movimentazione ha riguardato esclusivamente ammortamenti dell'esercizio, per un totale di € 15.035, suddivisi come segue:

- € 818 su impianti e macchinario;
- € 14.217 su altre immobilizzazioni materiali.

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

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

	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	4.549	94.946	99.495
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.233	41.447	42.680
Valore di bilancio	3.316	53.499	56.815
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Ammortamento dell'esercizio	818	14.217	15.035
<i>Totale variazioni</i>	<i>(818)</i>	<i>(14.217)</i>	<i>(15.035)</i>
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	4.549	94.946	99.495
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.051	55.663	57.714
Valore di bilancio	2.498	39.283	41.781

Nel corso dell'esercizio non sono state effettuate acquisizioni di immobilizzazioni materiali. L'unica movimentazione è rappresentata dagli ammortamenti di competenza, calcolati applicando le aliquote previste dal D.M. 31/12/1988 ai rispettivi costi storici, costanti rispetto all'esercizio precedente. Tutti i costi sostenuti per la manutenzione ordinaria sono stati imputati integralmente a conto economico. Nessuno degli elementi presenti tra le immobilizzazioni materiali iscritte a bilancio è stato oggetto di rivalutazione monetaria e/o economica.

### Operazioni di locazione finanziaria

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

### Immobilizzazioni finanziarie

Di seguito viene fornita adeguata informazione sulle immobilizzazioni finanziarie presenti a bilancio. Le

immobilizzazioni finanziarie dell'esercizio sono pari a € 3.970.848, costituiti per € 3.952.973 da partecipazioni e per € 17.875 da crediti immobilizzati verso imprese controllate..

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

Nella seguente tabella vengono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto. Nel corso dell'esercizio la principale movimentazione ha riguardato la dismissione dell'intera partecipazione detenuta in IM HOME S.R.L., avvenuta in data 18 dicembre 2025, con eliminazione del relativo costo storico e del fondo svalutazione di pari importo (entrambi pari a € 8.608.725). Le ulteriori variazioni sono relative all'adeguamento al patrimonio netto delle partecipazioni residue..

	Partecipazioni In Imprese controllate	Totale partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
Costo	12.942.165	12.942.165
Rivalutazioni	29.145	29.145
Svalutazioni	8.777.159	8.777.159
Valore di bilancio	4.194.151	4.194.151
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	9.018	9.018
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	256.515	256.515
Totale variazioni	(247.497)	(247.497)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	4.333.440	4.333.440
Rivalutazioni	26.102	26.102
Svalutazioni	406.569	406.569
Valore di bilancio	3.952.973	3.952.973

Il costo storico è passato da €12.942.165 a €4.333.440, con una riduzione di €8.608.725 (-66,52%), interamente imputabile alla cessione dell'intera partecipazione detenuta in IM HOME S.R.L., perfezionata in data 18/12/2025. I costi storici delle partecipazioni residue — DIRE IMMOBILIARE S.R.L. (€3.552.245), LIRA ADVISORY S.R.L. (€761.195), MEVIM AI S.R.L. (€10.000) e MEVIM SERVICE S.R.L. (€10.000) — sono rimasti invariati, non essendo intervenuti apporti o rimborsi di capitale.

Il fondo svalutazione partecipazioni è passato da un saldo netto di €8.748.014 a €380.467, con una riduzione di €8.367.547 (-95,65%). Tale variazione si scompone in due componenti: l'eliminazione del fondo accumulato su IM HOME S.R.L. per €8.608.725, azzerato contestualmente alla dismissione della partecipazione (il valore netto di IM HOME era già a zero, per effetto di svalutazioni accumulate negli esercizi precedenti); e l'incremento netto da equity method sulle partecipazioni residue di €241.178, risultante dalle rivalutazioni e svalutazioni dell'esercizio descritte di seguito.

Le rettifiche di valore operate nell'esercizio iscritte alla sezione D del conto economico sono le seguenti. Le rivalutazioni (voce D.18.a) ammontano a €9.018, in aumento di €376 rispetto agli €8.642 del 2024 (+4,35%), e riflettono la quota di patrimonio netto di competenza della partecipata Lira Advisory. Le svalutazioni

(voce D.19.a) ammontano a €256.515 nel 2025, in significativa riduzione rispetto ai €952.679 del 2024 (-€696.164, -73,07%). La contrazione è interamente spiegata dall'uscita di IM HOME S.R.L. dall'area di consolidamento: tale società aveva generato nel 2024 perdite di competenza di notevole entità, che nel 2025 non gravano più sul conto economico della capogruppo. Di questi €256.515, la quota di €250.196 riduce direttamente il valore di libro delle partecipazioni con saldo positivo, mentre €6.318 eccedono il valore netto di MEVIM SERVICE S.R.L. (già a zero) e vengono rilevati mediante accantonamento al fondo copertura perdite di società partecipate descritto di seguito..

#### Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso imprese controllate	187.647	(169.772)	17.875	17.875
Crediti verso altri	802	(802)	-	-
<b>Totale</b>	<b>188.449</b>	<b>(170.574)</b>	<b>17.875</b>	<b>17.875</b>

Nel corso dell'esercizio i crediti verso imprese controllate hanno registrato una diminuzione complessiva pari a € 169.772, riconducibile principalmente alla compensazione dei crediti e dei debiti nei confronti della IM HOME S.R.L. (€ 167.277), nell'ambito dell'operazione di cessione della partecipazione perfezionata in data 18/12/2025, nonché al rimborso parziale del finanziamento concesso a LIRA ADVISORY S.R.L. (€ 10.000). Tali movimenti in uscita sono stati parzialmente compensati dall'erogazione di un nuovo finanziamento a MEVIM AI S.R.L. pari a € 7.505. Il credito residuo di € 17.875 è esigibile entro i dodici mesi successivi alla data di chiusura dell'esercizio.

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

#### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

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

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	ROMA (RM)	13703131006	25.000	25.000	100,000	3.158.886
MEVIM AI S.R.L.	MILANO (MI)	11919310968	10.000	10.000	100,000	13.147
IM HOME S.R.L.	ROMA (RM)	13034251002	7.358.726	7.358.726	-	-
MEVIM SERVICE S.R.L.	MILANO (MI)	12685790961	10.000	10.000	100,000	-
LIRA ADVISORY S.R.L.	MILANO (MI)	12994970965	50.000	50.000	100,000	780.940
<b>Totale</b>						<b>3.952.973</b>

Ai sensi dell'articolo 2426, comma 1, n. 4, Codice Civile e con riferimento al Principio Contabile OIC n. 17, per le partecipazioni

valutate con il metodo del patrimonio netto si precisa quanto segue:

- MEVIM AI S.R.L. (già Invest-Dire S.r.l.) è stata costituita dalla Società nel 2021 ed è controllata dalla stessa, che ne detiene il 100% del capitale sociale; svolge attività nel settore immobiliare.
- LIRA ADVISORY S.R.L. dal 28/06/2023 è controllata dalla Società, che ne detiene il 100% del capitale sociale; svolge attività di consulenza finanziaria ed aziendale.
- DIRE IMMOBILIARE S.R.L. dal 28/06/2023 è controllata dalla Società, che ne detiene il 100% del capitale sociale; svolge attività di intermediazione immobiliare.
- MEVIM SERVICE S.R.L. (già Invest Service S.r.l.) è stata costituita dalla Società nel dicembre 2022 ed è controllata dalla stessa, che ne detiene il 100% del capitale sociale; svolge attività di amministrazione di condomini.
- IM HOME S.R.L. (già Invest Short Rent S.r.l., già Angizia S.r.l.), che si occupava della gestione delle attività di short e mid rent, è stata ceduta in data 18 dicembre 2025. La partecipazione, già integralmente svalutata negli esercizi precedenti (valore netto di bilancio pari a zero), è stata dismessa senza impatto rilevante sul conto economico. A tale data la società è uscita dall'area delle imprese controllate.

#### Valore delle immobilizzazioni finanziarie

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

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

Con particolare riferimento alla partecipazione di controllo della Lira Advisory S.R.L e della Dire Immobiliare S.R.L., il patrimonio netto contabile ed il risultato di esercizio economico sono stati rettificati per riflettere la differenza tra costo sostenuto per il loro acquisto e valore netto contabile alla data di acquisto.

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

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

Conseguentemente, il maggior valore attribuito verrà ammortizzato



con gli stessi criteri di cui all'art 2426 n.6 c.c., come di seguito riportato.

Valutazione metodo del PN - DIRE IMMOBILIARE SRL	
Costo	3.552.244,70
PN Contabile	32.240,93
Differenza	3.520.003,77
Imputabile ad attività	-
Avviamento	3.520.003,77
Quota ammortamento 18 anni	(195.712,21)
Perdita di esercizio 2025	(41.274,00)

## Movimentazione DIRE IMMOBILIARE

Descrizione	Valore
Valore partecipazione al 01/01	(3.158.885,89)
Risultato di esercizio	(41.274,00)
Ammortamento avviamento	(195.712,21)
(Svalutazione)/Rivalutazione dell'esercizio	(236.986,21)
Valore partecipazione al 31/12	2.932.867,14

Valutazione metodo del PN - LIRA ADVISORY SRL	
Costo	761.195,30
PN Contabile	752.000,00
Differenza	9.195,30
Imputabile ad attività	-
Avviamento	9.195,30
Quota ammortamento 10 anni	(919,53)
Utile di esercizio	9.938,00

Descrizione	Valore
Valore partecipazione al 01/01	771.921,48
Risultato di esercizio	9.938,00
Ammortamento avviamento	(919,53)
(Svalutazione)/Rivalutazione dell'esercizio	9.018,47
Valore partecipazione al 31/12	780.939,95

### Attivo circolante

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

Rimanenze

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
prodotti finiti e merci	556.185	(44.185)	512.000
<b>Totale</b>	<b>556.185</b>	<b>(44.185)</b>	<b>512.000</b>
acconti	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Nel corso dell'esercizio le rimanenze si sono ridotte di €44.185 (-7,94%), passando da €556.185 a €512.000. Il decremento è ascrivibile alla vendita di n. 2 unità immobiliari e riferite

all'operazione "Genova".

Crediti iscritti nell'attivo circolante

#### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti	38.925	(38.925)	-	-	-
Crediti verso imprese controllate	462.659	(357.744)	104.915	104.915	-
Crediti tributari	16.053	16.966	33.019	33.019	-
Imposte anticipate	201.485	-	201.485	-	-
Crediti verso altri	29.925	249.798	279.723	277.723	2.000
<b>Totale</b>	<b>749.047</b>	<b>(129.905)</b>	<b>619.142</b>	<b>415.657</b>	<b>2.000</b>

### Crediti verso clienti

Il saldo netto si è azzerato (2024: €38.925; variazione -€38.925, -100%). Rimangono iscritti crediti lordi verso terzi per €57.683, integralmente coperti dal fondo svalutazione di pari importo, con valore netto pari a zero. Le posizioni più significative riguardano M.C. Real Estate S.r.l. (€26.352, in aumento di €13.664 rispetto all'esercizio precedente), Equeyre S.r.l. (€12.200) e Arte Edile F.lli D'Amico S.a.s. (€8.250). Nel corso dell'esercizio sono stati definitivamente stralciati i crediti verso SAE S.p.A. (€1.917.719) e verso Astrim S.p.A. (€70.797), entrambi già integralmente coperti dal fondo svalutazione negli esercizi precedenti, con conseguente riduzione speculare sia del lordo che del fondo. Nel 2025 sono stati effettuati nuovi accantonamenti al fondo svalutazione crediti per complessivi €39.833 (CE voce B.10.d), in aumento di €17.780 (+80,63%) rispetto ai €22.053 del 2024.

### Crediti verso imprese controllate

Il saldo è passato da €462.659 a €104.915 (variazione -€357.744, -77,32%), con componente interamente esigibile entro i dodici mesi. La riduzione è quasi interamente ascrivibile alla cessione di IM HOME S.r.l. (18/12/2025), che ha determinato l'eliminazione dei correlati crediti commerciali (€59.429), dei crediti derivanti dai trasferimenti nell'ambito della liquidazione IVA di gruppo (€180.332) e di ulteriori crediti vari (€99.262), per un totale complessivo riferito a IM HOME di circa €339.023. Il saldo residuo al 31/12/2025 si compone di: crediti commerciali verso LIRA ADVISORY S.r.l. per €9.345 (2024: €23.845; -€14.500, -60,8%), a fronte di servizi di direzione e coordinamento riaddebitati dalla Società; crediti per consolidato fiscale nazionale (artt. 117-129 TUIR) per complessivi €52.188, di cui €27.464 per la posizione 2025 e €24.724 per la posizione 2024; crediti verso MEVIM AI S.r.l. per €11.426; crediti verso MEVIM SERVICE S.r.l. per €572; crediti da trasferimenti IVA di gruppo verso MEVIM SERVICE



S.r.l. per €31.384.

### Crediti tributari e crediti per imposte anticipate

Il saldo è passato da €16.053 a €33.019 (variazione +€16.966, +105,69%), interamente esigibile entro i dodici mesi. L'incremento è riconducibile a due nuove posizioni: un credito IVA potenziale (c/to 35.01.13, "VW41") per €15.522 e un credito IRPEF su redditi da lavoro dipendente emergente dalla dichiarazione 770/2025 per €1.444. Le posizioni preesistenti — credito IVA da compensare (€2.861), ritenute su interessi attivi (€172), crediti d'imposta da leggi speciali (€650), crediti IRES da consolidato fiscale (€6.614), crediti trasferiti al consolidato da MEVIM AI (€5.750) e altri tributi minori (€7).

Le imposte anticipate per €201.485 sono ritenute recuperabili in virtù dei risultati futuri attesi.

### Crediti verso altri

Il saldo netto è passato da €29.925 a €279.723 (variazione +€249.798, +834,75%), di cui €277.723 esigibili entro i dodici mesi e €2.000 oltre. L'aumento è rilevante e si spiega come segue. Il credito lordo complessivo ammonta a €401.089, contro un fondo svalutazione residuo di €121.366. Nel corso dell'esercizio sono stati definitivamente stralciati, a fronte dell'utilizzo del fondo preesistente, i crediti verso Fin Astrim S.p.A. (€1.872.626), nonché altri crediti vari verso terzi (€464.826 complessivi) già integralmente svalutati negli esercizi precedenti. Per quanto riguarda le variazioni in aumento, la principale è rappresentata da crediti per risarcimenti (c/to 15.05.11) per €197.051, voce assente nel 2024. Concorrono inoltre all'incremento nuovi anticipi a fornitori e consulenti per €49.444.

#### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
ITALIA	104.915	33.019	201.485	279.723	619.142
<b>Totale</b>	<b>104.915</b>	<b>33.019</b>	<b>201.485</b>	<b>279.723</b>	<b>619.142</b>

#### Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	910	598	1.508
danaro e valori in cassa	71	-	71
<b>Totale</b>	<b>981</b>	<b>598</b>	<b>1.579</b>

Le disponibilità liquide ammontano a € 1.579 (2024: € 981), con un incremento di € 598 (+60,96%), interamente riconducibile all'aumento dei depositi bancari.

I depositi bancari e postali passano da € 910 a € 1.508 (+598; +65,71%) e si articolano come segue: conto corrente BPM 8809 € 1.196 (2024: € 860), conto corrente Banca Finnat 61450 € 305 (2024: assente), conto corrente BCC Milano € 7 (2024: € 50). Il denaro e i valori in cassa si attestano a € 71, invariato rispetto all'esercizio precedente.

#### **Ratei e risconti attivi**

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	5.560	(4.077)	1.483
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>5.560</b>	<b>(4.077)</b>	<b>1.483</b>

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>		
	risconti attivi	1.483
	<b>Totale</b>	<b>1.483</b>

#### **Oneri finanziari capitalizzati**

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

#### **Nota integrativa, passivo e patrimonio netto**

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

#### **Patrimonio netto**

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

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, nella seguente tabella sono esposte le variazioni intervenute nelle singole voci del patrimonio netto, incluse le destinazioni del risultato dell'esercizio precedente, le variazioni di altra natura e la formazione del risultato dell'esercizio corrente.

Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Attribuzione di dividendi	Altre variazioni - Incrementi	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Differenza di quadratura	Valore di fine esercizio
----------------------------	---	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------	--------------------------	--------------------------

Capitale	22.811.440	-	295.000	20.442.958	-	(1)	2.863.482
Utili (perdite) portati a nuovo	(18.580.265)	-	-	(18.580.265)	-	-	-
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.862.694)	1.862.694	-	-	(773.816)	-	(773.816)
<b>Totale</b>	<b>2.368.481</b>	<b>1.862.694</b>	<b>295.000</b>	<b>1.862.693</b>	<b>(773.816)</b>	-	<b>1.889.666</b>

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

Perdite	Saldo iniziale	Movimenti nell'esercizio	Saldo finale
Esercizio 2020	7.383.320	(7.383.320)	-
Perdite pregresse	3.795.708	(3.795.708)	-
<b>Totale</b>	<b>11.179.028</b>	<b>(11.179.028)</b>	-

Nel corso dell'esercizio il patrimonio netto ha subito due variazioni di rilievo.

(i) Riduzione del capitale per copertura perdite. Con delibera dell'Assemblea Ordinaria e Straordinaria del 25 giugno 2025, depositata al Registro delle Imprese il 3 luglio 2025, il capitale sociale è stato ridotto da € 22.811.440 a € 2.368.481 ai sensi dell'art. 2446 c.c. (riduzione di € 20.442.958), a copertura integrale della perdita d'esercizio 2024 (€ 1.862.694) e delle perdite portate a nuovo (€ 18.580.265). Tra queste ultime erano ricomprese le perdite degli esercizi 2020 e 2021, originariamente rinviate ai sensi dell'art. 6 D.L. 23/2020 (conv. L. 40/2020), il cui termine quinquennale è scaduto nel corso del 2025.

(ii) Aumento di capitale per conversione del prestito obbligazionario convertibile. La medesima assemblea ha deliberato l'emissione di un prestito obbligazionario convertibile ("POC") ai sensi dell'art. 2420-bis c.c., riservato alla sottoscrizione da parte di Tenet Securities Ltd per un importo massimo complessivo (capitale più sovrapprezzo) di € 870.000, con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441, comma 5, c.c. Il POC è articolato in più tranche, ciascuna costituita da obbligazioni del valore nominale di € 2.500. Nel corso dell'esercizio sono state emesse e progressivamente convertite obbligazioni per un valore nominale complessivo di € 295.000, con emissione di nuove azioni ordinarie a favore dell'investitore e corrispondente aumento del capitale sociale di pari importo. Poiché le azioni sono prive di valore nominale espresso, l'intero controvalore delle conversioni è stato imputato al capitale sociale. Il capitale al 31 dicembre 2025 ammonta a € 2.663.482.

Tutte le azioni sottoscritte sono state interamente versate.

## **PRESTITO OBBLIGAZIONARIO CONVERTIBILE**

### *Descrizione dell'operazione*

In data 22 maggio 2025 la Società ha sottoscritto con Tenet Securities Ltd (società di diritto inglese, con sede in Birchin Court,

20 Birchin Lane, Londra, EC3V 9DJ, Regno Unito) un accordo per l'emissione di un prestito obbligazionario convertibile in azioni ordinarie di nuova emissione ("POC"), ai sensi dell'art. 2420-bis c.c. L'operazione è stata autorizzata dall'Assemblea Straordinaria del 25 giugno 2025 con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, c.c.

#### *Caratteristiche principali*

L'importo massimo complessivo del POC è pari a € 870.000. Le obbligazioni hanno valore nominale unitario di € 2.500 e sono sottoscritte al 100% del valore nominale. Il POC è strutturato in più tranche successive, nell'arco di un periodo di commitment di 24 mesi dalla data di sottoscrizione dell'accordo: le prime due tranche sono composte da 34 obbligazioni ciascuna (importo nominale € 85.000 per tranche); le tranche successive sono composte da un massimo di 20 obbligazioni (importo nominale massimo € 50.000 per tranche). La scadenza di ciascuna obbligazione è fissata a 18 mesi dalla rispettiva data di emissione (closing date). Le obbligazioni sono infruttifere (tasso di interesse: 0%).

#### *Meccanismo di conversione*

Il portatore ha il diritto di convertire le obbligazioni in azioni ordinarie quotate su Euronext Growth Milan in qualsiasi momento durante il Conversion Period (dalla data di sottoscrizione fino alla scadenza). Se non convertite alla scadenza, il portatore è tenuto a richiederne la conversione. Il prezzo di conversione è variabile ed è pari al 93% del VWAP (volume weighted average price) giornaliero più basso registrato nei 10 giorni di negoziazione precedenti la data di conversione (Pricing Period), con esclusione dei giorni in cui il portatore abbia negoziato oltre il 25% del volume giornaliero. Il numero di azioni da emettersi per ciascuna conversione si determina dividendo l'importo nominale convertito per il prezzo di conversione così calcolato; le frazioni sono arrotondate all'unità inferiore.

#### *Commissioni*

L'accordo prevede a favore dell'investitore una Commitment Fee complessiva di € 50.000 (€ 25.000 per ciascuna delle prime due tranche) e costi per due diligence e strutturazione per € 20.000 complessivi (€ 10.000 per tranche), entrambi compensati contro il prezzo di sottoscrizione all'atto dell'emissione delle rispettive tranche.

#### *Rimborso e clausole di tutela dell'investitore*

*La Società ha facoltà di riscattare anticipatamente le obbligazioni al 105% del valore nominale. Al verificarsi di un Event of Default, di un Change of Control o di un Material Adverse Change, l'investitore ha il diritto di richiedere il rimborso anticipato (Investor Put Option) al 105% del valore nominale entro 60 giorni lavorativi dalla notifica. Le obbligazioni costituiscono obbligazioni dirette, incondizionate, non garantite e non subordinate*



dell'emittente, pari passu rispetto a tutti gli altri debiti non garantiti e non subordinati.

### Movimentazione nell'esercizio e saldo al 31 dicembre 2025

Nel corso dell'esercizio 2025 sono state emesse obbligazioni per un valore nominale complessivo di € 420.000. Di queste, € 295.000 sono state convertite in azioni ordinarie (con conseguente emissione di nuove azioni a favore di Tenet Securities Ltd e aumento del capitale sociale di pari importo, come illustrato nella sezione "Patrimonio netto"); le restanti € 125.000 risultano ancora in circolazione alla chiusura dell'esercizio e sono classificate interamente nella quota corrente dei debiti, in quanto soggette a conversione entro il successivo esercizio. Il valore massimo residuo autorizzabile ma non ancora emesso al 31 dicembre 2025 è pari a € 450.000.

### Trattamento contabile

In conformità ai principi contabili italiani (OIC 19), il POC è iscritto per intero come passività finanziaria al valore nominale, senza separazione della componente di debito da quella patrimoniale. Il debito si estingue per effetto delle conversioni in azioni, con imputazione dell'intero controvalore al capitale sociale, le cui azioni sono prive di valore nominale espresso. In assenza di interesse contrattuale, non sono rilevati oneri finanziari sul POC.

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

### Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle voci di patrimonio netto

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	2.663.481	Capitale	B
Utile (perdite) portati a nuovo		- Capitale	E
<b>Totale</b>	<b>2.663.481</b>		

Quota non distribuibile

Residua quota distribuibile

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

Il capitale sociale di € 2.663.481 è vincolato alla sola copertura delle perdite ai sensi dell'art. 2432 c.c. e non è distribuibile. Non sono presenti riserve di qualsiasi natura. La perdita dell'esercizio (€ 773.816), riduce il patrimonio netto complessivo a € 1.889.665.

### Fondi per rischi e oneri

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
--	----------------------------	--	--------------------------------------	------------------------------------	--------------------------

Fondo per imposte, anche

differite	64.753	36.301	35.776	525	65.278
Altri fondi	895.552	177.167	1.066.401	(889.234)	6.318
<b>Totale</b>	<b>960.305</b>	<b>213.468</b>	<b>1.102.177</b>	<b>(888.709)</b>	<b>71.596</b>

Il fondo per imposte, anche differite si attesta a € 65.278 a fine esercizio (€ 64.753). Accoglie accantonamenti per imposte dirette e indirette scadute e non pagate e per rischi fiscali probabili. Nell'esercizio sono stati effettuati nuovi accantonamenti per € 36.301 e utilizzato il fondo per € 35.776, con variazione netta di € 525.

Altri fondi. Il saldo finale è pari a € 6.318 (inizio: € 895.552). La voce comprende il fondo a copertura delle perdite eccedenti il valore di carico delle partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto. La variazione netta dell'esercizio (€ 889.234 in diminuzione) è principalmente riconducibile alla cessione della partecipazione in IM HOME S.r.l., che ha determinato il rilascio del relativo fondo (€ 895.552 precedentemente accantonati a fronte di perdite eccedenti il valore di carico). Il saldo residuo di € 6.318 rappresenta il nuovo accantonamento a copertura della quota di perdite di MEVIM SERVICE S.r.l. eccedente il valore della partecipazione, esposto a zero in bilancio..

#### **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.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	25.645	13.318	4.459	8.859	34.504
<b>Totale</b>	<b>25.645</b>	<b>13.318</b>	<b>4.459</b>	<b>8.859</b>	<b>34.504</b>

Il TFR è iscritto in conformità all'art. 2120 c.c. L'importo accantonato nell'esercizio, pari a € 13.318 al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione, rappresenta la quota maturata per competenza relativa al personale dipendente in forza. L'utilizzo di € 4.459 si riferisce alle liquidazioni di TFR corrisposte nel periodo a seguito di cessazioni del rapporto di lavoro. Il fondo TFR di fine esercizio, pari a € 34.504 (esercizio precedente: € 25.645), riflette il debito potenziale verso i dipendenti in essere, al netto degli importi eventualmente trasferiti a forme pensionistiche complementari o al Fondo di Tesoreria INPS.

#### **Debiti**

Si espone di seguito l'informativa concernente i debiti.

Variazioni e scadenza dei debiti

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

Valore di Inizio	Variazione	Valore di fine	Quota scadente	Quota scadente
------------------	------------	----------------	----------------	----------------

	esercizio	nell'esercizio	esercizio	entro l'esercizio	oltre l'esercizio
Debiti per obbligazioni convertibili	-	125.000	125.000	125.000	-
Debiti verso soci per finanziamenti	150.000	310.200	460.200	460.200	-
Debiti verso banche	16.202	(16.095)	107	107	-
Debiti verso fornitori	716.028	152.836	868.864	868.864	-
Debiti verso imprese controllate	255.207	(149.031)	106.176	106.176	-
Debiti tributari	1.118.581	48.387	1.166.968	807.757	359.211
Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	65.742	(19.260)	46.482	46.482	-
Altri debiti	235.374	210.684	446.058	446.058	-
<b>Totale</b>	<b>2.557.134</b>	<b>662.721</b>	<b>3.219.855</b>	<b>2.860.644</b>	<b>359.211</b>

*Debiti per obbligazioni convertibili*

Il saldo di € 125.000 rappresenta il valore nominale delle obbligazioni emesse nell'ambito del Prestito Obbligazionario Convertibile ("POC") deliberato dall'Assemblea Straordinaria del 25 giugno 2025 ai sensi dell'art. 2420-bis c.c., riservato alla sottoscrizione di Tenet Securities Ltd, non ancora convertite in azioni alla data di chiusura dell'esercizio. Le obbligazioni sono classificate integralmente nella quota corrente in quanto soggette a conversione entro il successivo esercizio. Per la descrizione dell'operazione si rimanda alla sezione "Patrimonio netto" della presente nota.

*Debiti verso soci per finanziamenti*

Il saldo al 31 dicembre 2025 ammonta a € 460.200 (esercizio precedente: € 150.000), con un incremento di € 310.200. Il saldo include il finanziamento infruttifero erogato nell'esercizio precedente dal socio Maghen Capital S.p.A. (€ 150.000) nonché ulteriori finanziamenti ricevuti nell'esercizio per € 310.200 dal Socio IPG Srl. I finanziamenti sono infruttiferi, non assistiti da garanzie.

*Debiti verso banche*

Il saldo si azzera sostanzialmente a € 107 (esercizio precedente: € 16.202), per effetto del rimborso pressoché integrale degli scoperti di conto corrente.

*Debiti verso fornitori*

Il saldo ammonta a € 868.864 (esercizio precedente: € 716.028), con un incremento di € 152.836 (+21,3%), riconducibile all'aumento delle posizioni debitorie verso fornitori di beni e servizi maturate nel corso dell'esercizio. Tutti i debiti sono esigibili entro l'esercizio successivo.

*Debiti verso imprese controllate*

Il saldo ammonta a € 106.176 (esercizio precedente: € 255.207), con una riduzione di € 149.031 (-58,4%), riconducibile prevalentemente al regolamento dei rapporti Intercompany a seguito della cessione della partecipazione in IM HOME S.r.l. L'intera voce è classificata come corrente.

## Debiti tributari

Il saldo al 31 dicembre 2025 ammonta a € 1.166.968 (esercizio precedente: € 1.118.581), di cui € 807.757 con scadenza entro l'esercizio ed € 359.211 con scadenza oltre. La quota oltre l'esercizio è riconducibile alle rate residue della rottamazione concessa ai sensi della L. 197/2022 (c.d. Legge di Bilancio 2023), concessa in data 31 luglio 2023, nonché alle rateizzazioni concesse a seguito di controlli automatici ex art. 36-bis D.P.R. 600/1973 e art. 54-bis D.P.R. 633/1972. L'Erario c/liquidazione IVA esprime il debito emergente dalla liquidazione IVA di gruppo ai sensi dell'art. 73 D.P.R. 633/1972. Al 31 dicembre 2025 risultano debiti tributari scaduti per € 625.650,89; a fronte di tali debiti è stato stanziato un fondo per imposte di € 65.278, come esposto nella sezione "Fondi per rischi e oneri" della presente nota.

## Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Il saldo al 31 dicembre 2025 ammonta a € 46.482 (esercizio precedente: € 65.742), con una riduzione di € 19.260 (-29,3%). La voce comprende i contributi previdenziali e le ritenute sociali dovute su retribuzioni di lavoratori dipendenti, amministratori e collaboratori, ivi inclusi gli importi in scadenza a inizio del successivo esercizio. L'intera posta è classificata come corrente.

## Altri debiti

Il saldo al 31 dicembre 2025 ammonta a € 446.058 (esercizio precedente: € 235.374), con un incremento di € 210.684 (+89,5%). La voce comprende principalmente: compensi maturati e non ancora corrisposti agli amministratori e ai consiglieri (complessivi € 294.900, di cui € 204.900 agli amministratori e € 90.000 ai consiglieri), debiti verso dipendenti per retribuzioni differite (€ 48.857), debiti verso fondi di previdenza complementare (€ 41.207), depositi cauzionali ricevuti da terzi (€ 4.851) e altri debiti diversi di natura non commerciale. Tutti i debiti risultano esigibili entro l'esercizio successivo e non sono assistiti da garanzie.

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	Obbligazioni convertibili	Debiti verso soci per finanziamenti	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori	Debiti verso imprese controllate	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia	-	460.200	107	868.864	106.176	1.166.968	46.482	446.058	3.094.855
United Kingdom	125.000	-	-	-	-	-	-	-	125.000
Totale	125.000	460.200	107	868.864	106.176	1.166.968	46.482	446.058	3.219.855

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

Finanziamenti effettuati da soci della società

Al 31 dicembre 2025 i debiti verso soci per finanziamenti ammontano complessivamente a €460.200, tutti infruttiferi e privi di scadenza determinata.

Scadenza Quota in scadenza	
Maghen Capital Spa	150.000
IPG Srl	310.200

### Ratei e risconti passivi

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

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	1.685	1.685
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>1.685</b>	<b>1.685</b>

### Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

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

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

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

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

### Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi, ai sensi dell'art. 2425-bis del c.c. Il prezzo



complessivo, ove ritenuto necessario in quanto rilevante, è stato allocato a ciascuna unità elementare di contabilizzazione secondo le varie disposizioni previste dall'OIC 34.

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

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

I ricavi delle vendite e delle prestazioni (voce A1 del conto economico) ammontano nell'esercizio 2025 a **€241.700**, con una riduzione di **€701.708** rispetto ai **€943.408** del 2024 (-74,4%).

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Prestazioni di servizi	25.200
Vendita prodotti finiti	27.000
Ricavi infragruppo Direzione&Coordinament	189.500
<b>Totale</b>	<b>241.700</b>

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	241.700
<b>Totale</b>	<b>241.700</b>

### **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.

I costi della produzione dell'esercizio 2025 ammontano complessivamente a **€1.495.959**, con una riduzione di **€400.458**



(-21,1%) rispetto ai €1.896.417 del 2024.

**B.6 – Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci (€4.367; – €78.969, -94,8%)**

Il saldo 2025 comprende esclusivamente acquisti di materiali di consumo (€733), cancelleria (€1.674) e materiale vario (€1.960), per complessivi €4.367, tutti riferibili alla gestione operativa corrente della struttura.

**B.7 – Costi per servizi (€846.710; –€65.200, -7,2%)**

Rappresentano la componente di costo più rilevante del conto economico. Il dettaglio per aggregato è il seguente:

Consulenze e prestazioni professionali. Le consulenze legali ammontano a €156.255 (2024: €143.708; +€12.547, +8,7%), con l'incremento riconducibile all'intensità dell'attività straordinaria dell'esercizio (emissione POC, gestione contenziosi, operazioni societarie). Le consulenze tecniche si attestano a €107.004 (2024: €130.030; –€23.026, -17,7%). Le consulenze afferenti diverse, comprensive dei costi per attività di Borsa e investor relations, ammontano a €87.335 (2024: €93.380; –€6.045, -6,5%). Le consulenze amministrative e fiscali, incluse le straordinarie, ammontano complessivamente a €44.539 (2024: €22.943; + €21.596, +94,1%), per effetto di incarichi non ricorrenti nell'esercizio. I servizi contabili di terzi ammontano a €99.970 (2024: €77.047; +€22.923, +29,7%). Le prestazioni di lavoro autonomo afferenti ammontano a €34.640 (2024: €18.810; +84,2%).

Compensi degli organi sociali. I compensi degli amministratori ammontano complessivamente a €168.931 (conto 61.05.01.03: €80.712 + conto 61.05.01.05: €88.219), rispetto a €200.000 del 2024 (co.co.co. non soci €140.000 + soci professionisti non corrisposti €60.000). La riduzione apparente va letta tenendo conto della diversa strutturazione dei rapporti con gli amministratori tra i due esercizi. I compensi del Collegio Sindacale ammontano a €20.800 (2024: €10.400; +100%), quelli del Revisore Legale a €42.200 (2024: €42.500; -0,7%) e quelli dell'Organismo di Vigilanza a €15.180 (2024: €12.480; +21,6%).

**Costi di struttura. I costi per pulizia locali ammontano a €16.732 (2024: €13.243; +26,4%). Le utenze (telefonia ed energia) ammontano a €9.438 (2024: €13.119; -28,1%). Le spese condominiali ammontano a €7.921, a fronte di un saldo negativo nel 2024 (-€1.343) per effetto di note di credito ricevute in quell'esercizio a rettifica di periodi precedenti.**

**B.9 – C Costi per il personale (€272.411; –€34.159, -11,1%)**

La riduzione del costo del lavoro è coerente con la contrazione dell'organico conseguente alla cessione di IM Home S.r.l. I salari e stipendi ammontano a €180.979 (2024: €200.982; –€20.003, -10,0%). Gli oneri sociali si riducono a €68.289 (2024: €81.270; –

€12.981, -16,0%). La quota TFR di competenza è €13.766 (2024: €13.820; -0,4%). Gli altri costi del personale ammontano a €9.377 (2024: €10.498; -10,7%). Il numero medio dei dipendenti è illustrato nel prospetto separato previsto dall'art. 2427, n. 15 c.c.

**B.10 – Ammortamenti e svalutazioni (€141.876; +€17.307, +13,9%)**

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali ammonta a €87.008 (2024: €87.608; -0,7%), sostanzialmente stabile, e riflette i piani di ammortamento in essere su costi di sviluppo (€52.834), spese societarie (€25.171), migliorie su beni di terzi (€6.750) e altri cespiti minori. L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali ammonta a €15.035 (2024: €14.908; +0,9%), anch'esso stabile. La svalutazione di crediti compresi nell'attivo circolante ammonta a **€39.833** (2024: €22.053; +€17.780, +80,6%), interamente accantonata al fondo svalutazione crediti verso clienti. La valutazione è effettuata con criterio **analitico**, stimando la recuperabilità di ciascuna posizione creditoria in essere alla data di chiusura dell'esercizio.]

**B.11 – Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci (€0; -€202.585, -100%)**

Nel 2024 MEVIM aveva rilevato un incremento di rimanenze di materie prime e merci per €202.585, coerente con l'attività diretta di vendita merci (A1: €380.000) svolta in quell'esercizio. Nel 2025 tale attività non è presente nel conto economico (saldo A1 "vendita merci": €0), con conseguente azzeramento della voce. Si segnala che la variazione delle rimanenze di prodotti finiti (voce A.2: -€44.185) è invece coerente con la residuale attività da costruzioni di MEVIM (ricavi A1 "vendita da attività costruzioni": €27.000; rimanenze finali prodotti finiti: €22.000)

**B.14 – Oneri diversi di gestione (€112.054; -€31.364, -21,9%)**

Le sopravvenienze passive e perdite indeducibili ammontano a €49.166 (2024: €33.515; +€15.651, +46,7%) e si riferiscono a componenti negativi di reddito di natura non ricorrente emersi nel corso dell'esercizio, classificati tra gli oneri diversi di gestione ai sensi di OIC 12.

L'accantonamento al fondo imposte e tasse ammonta a €36.301 (2024: €7.389; +€28.912, +391,3%) e rappresenta la stima prudenziale degli oneri relativi a imposte e tasse non ancora versate alla data di chiusura dell'esercizio, iscritto in applicazione del principio di competenza e del criterio di prudenza (OIC 31, §§ 33-35).

Le sanzioni su imposte e tasse ammontano a €6.053 (2024: €2.778; +117,9%) e si riferiscono a sanzioni e interessi maturati su debiti di natura tributaria..

## Proventi e oneri finanziari

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

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

Nel dettaglio, gli oneri finanziari dell'esercizio ammontano complessivamente a Euro 180.472, così suddivisi:

Descrizione	Dettaglio	Importo	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso le banche	Altri
<i>altri</i>					
	Interessi passivi bancari	-7	-	-	-
	Interessi passivi Indeducibili (no ROL)	-10.869	-	-	-
	Oneri finanziari diversi	-169.596	-	-	-
	<b>Totale</b>	<b>-180.472</b>	-	-	-

### Composizione dei proventi da partecipazione

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

### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	7	180.465	180.472

Gli interessi passivi bancari (€7) si riferiscono esclusivamente a rapporti con istituti di credito e risultano in forte calo rispetto al 2024 (€93) per effetto della riduzione delle linee di affidamento.

Gli interessi passivi indeducibili, pari a €10.869 (2024: €8.748), sono riferiti agli interessi su rateazioni tributarie con l'Agenzia delle Entrate, l'INPS e l'Agente della Riscossione, indeducibili ai sensi dell'art. 96 TUIR in quanto eccedenti il plafond di deducibilità.

Gli oneri finanziari diversi ammontano a €169.596 (2024: €72.189; +134,9%) e si compongono di due elementi:

Il disaggio su obbligazioni, pari a €70.000, rappresenta i costi di emissione del Prestito Obbligazionario Convertibile (POC) — commitment fee €50.000 e legal fee €20.000 — sostenuti nell'esercizio e interamente imputati a conto economico nell'esercizio di sostenimento, in quanto correlati all'operazione

finanziaria descritta nella specifica sezione della presente nota integrativa. Il POC è a tasso zero (zero coupon); non vi sono pertanto interessi attivi o passivi ad esso riferibili ai sensi dell'art. 2427, n. 12 c.c.

Le minusvalenze finanziarie, pari a €99.596 (2024: €72.189; +38,0%), derivano da operazioni su strumenti finanziari quotati svolte nell'ambito dell'attività di specialist di borsa, ossia quale operatore incaricato del sostegno della liquidità su mercati regolamentati e sistemi multilaterali di negoziazione (Euronext Growth Milan, Euronext MIV Milan, MOT ed ETFPlus). L'incremento rispetto all'esercizio precedente è riconducibile all'andamento dei mercati nel corso del 2025.

#### Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

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

Rivalutazioni pari ad euro €9.018

La rivalutazione ha interessato la partecipazione in:

Lira Advisory S.r.l. per €9.018,47, per effetto della variazione positiva del patrimonio netto della partecipata nell'esercizio (utile di competenza €9.938, al netto dell'ammortamento della differenza di consolidamento pari a €919,53).

Svalutazioni partecipazioni pari ad euro (€256.515)

Le svalutazioni hanno riguardato:

Dire Immobiliare S.r.l. per €236.986,21, per effetto della variazione negativa del patrimonio netto (perdita d'esercizio €41.274) e della quota di ammortamento della differenza da consolidamento imputata all'avviamento (€195.712,21), calcolata sulla vita utile residua del bene.

MEVIM Service S.r.l. per €17.511,24, per effetto della perdita d'esercizio della partecipata (€17.511). Il patrimonio netto della partecipata risulta negativo al 31 dicembre 2025 (€-6.318). La partecipazione è stata interamente svalutata a zero; la perdita eccedente il valore della partecipazione (€6.318) è stata accantonata al fondo per la copertura delle perdite di società partecipate, in conformità a OIC 21, §53.

MEVIM AI S.r.l. per €2.017,19, per effetto della perdita d'esercizio della partecipata.

Denominazione partecipazioni in imprese controllate	VALORE AL 01/01	FONDO SVALUTAZIONI 01/01	VALORE NETTO	SVALUTAZIONI/RI VALUTAZIONI	FONDO SVALUTAZIONI 31/12	VALORE AL 31/12
MEVIM AI S.R.L.	10.000,00	5.164,27	15.164,27	(2.017,27)	3.147,00	13.147,00
MEVIM SERVICE						

SRL	10.000,00	1.193,24	11.193,24	(17.511,24)	(16.318,00)	(6.318,00)
DIRE IMMOBILIARE	3.552.244,70	(156.372,80)	3.395.872,10	(236.986,21)	(393.358,81)	3.158.885,89
LIRA ADVISORY SRL	761.195,30	10.726,25	771.921,55	9.018,47	19.744,72	780.939,95
<b>TOTALI</b>	<b>4.333.440,00</b>	<b>(139.288,84)</b>	<b>4.194.151,16</b>	<b>(247.496,25)</b>	<b>(386.785,09)</b>	<b>3.946.654,84</b>

Di seguito l'effetto in bilancio.

Conto economico	Con riduzione di valore	Senza riduzione di valore	Scostamenti
Risultato prima delle imposte	801.280-	553.784-	247.496-
Imposte d'esercizio	27.464-	27.464-	-
Risultato d'esercizio netto	773.816-	526.320-	247.496-

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

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

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

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

#### Imposte differite e anticipate

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

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

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

Aliquote	Esercizio
----------	-----------

	successivo
IRES	24%

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

- la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a conto economico oppure a patrimonio netto;
- l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione; l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;
- le voci escluse dal computo e le relative motivazioni.

#### Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
<b>A) Differenze temporanee</b>		
Totale differenze temporanee deducibili	839.523	-
Differenze temporanee nette	(839.523)	-
<b>B) Effetti fiscali</b>		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(201.485)	-
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(201.485)	-

#### Dettaglio differenze temporanee deducibili

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

### Nota integrativa, rendiconto finanziario

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

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

### Nota integrativa, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal Codice Civile.

#### **Dati sull'occupazione**

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera. Il dato è stato determinato sulla base del rapporto tra i giorni lavorati da ciascun dipendente nell'anno solare e il numero totale di giorni dell'esercizio (365 giorni), considerando le assunzioni e le cessazioni intervenute nel periodo. Di seguito il dettaglio.

	Dirigenti	Impiegati	Totale dipendenti
Numero medio	1	2	3

Nel corso dell'esercizio si è registrata una riduzione dell'organico rispetto all'esercizio precedente. Il Dirigente presente in organico ha cessato il rapporto di lavoro nel corso del quarto trimestre dell'esercizio (dopo 312 giorni di servizio). Ulteriori movimenti hanno interessato la componente impiegatizia, con rapporti di lavoro che si sono conclusi prima della chiusura dell'esercizio.

Alla chiusura dell'esercizio, l'organico risulta composto da 4 dipendenti, di cui 4 a tempo indeterminato. Il personale è impiegato in funzioni amministrative e di supporto alla direzione e al coordinamento del gruppo.

La gestione delle risorse umane è stata improntata a criteri di efficienza e coerenza con i fabbisogni operativi della Società in qualità di holding.

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

Nel seguente prospetto sono espresse le informazioni richieste dall'art. 2427, n. 16 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	168.931	20.800

In data 25 giugno 2025, l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti ha deliberato di integrare il Consiglio di Amministrazione da quattro a cinque componenti, nominando il Dott. Fabio Ramondelli quale nuovo Consigliere, e ha contestualmente rideterminato il compenso complessivo annuo lordo spettante all'organo amministrativo in €140.000, con decorrenza immediata. La ripartizione individuale del compenso tra i consiglieri è rimessa alle determinazioni del Consiglio di Amministrazione, nel rispetto delle disposizioni di legge. Il mandato del Consiglio scade all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2026.

Il totale dei compensi di competenza dell'esercizio 2025 ammonta a €168.931, determinato in misura proporzionale ai due periodi di vigenza delle rispettive delibere assembleari.



Collegio Sindacale. I compensi di competenza del Collegio Sindacale ammontano complessivamente a €20.800]

Non risultano anticipazioni, crediti né impegni assunti per conto di amministratori o sindaci nel corso dell'esercizio.

#### Compensi al revisore legale o società di revisione

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

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

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

#### Compensi all'Organismo di Vigilanza)

La Società ha adottato il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e ha nominato un Organismo di Vigilanza (ODV) monocratico nella persona del dott. Fabio Lattanzi, incaricato di vigilare sul funzionamento e sull'osservanza del Modello e di curarne l'aggiornamento.

Il compenso di competenza dell'esercizio 2025 ammonta a € 15.180, determinato in sede di conferimento dell'incarico. rispetto all'esercizio precedente riflette l'operatività a regime dell'ODV nel corso dell'intero esercizio 2025. Non risultano anticipazioni, crediti né impegni assunti per conto del componente l'ODV.

#### Categorie di azioni emesse dalla società

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

	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valor nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valor nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valor nominale
Azioni ordinarie	4.519.594	22.811.440	-	(20.442.959)	4.519.594	2.368.481
Azioni ordinarie	-	-	1.359.586	295.000	1.359.586	295.000
<b>Totale</b>	<b>4.519.594</b>	<b>22.811.440</b>	<b>1.359.586</b>	<b>(20.147.959)</b>	<b>5.879.180</b>	<b>2.663.481</b>

Il capitale sociale è rappresentato esclusivamente da azioni ordinarie, prive di valore nominale, con godimento regolare, attribuenti uguali diritti patrimoniali e amministrativi. Le azioni sono nominative e non quotate su mercati regolamentati.

Nel corso dell'esercizio 2025 si sono verificate due movimentazioni rilevanti sul capitale sociale, dettagliate nella tabella di cui sopra:

Riduzione di capitale (art. 2446 c.c.). Con delibera dell'Assemblea Straordinaria del 25 giugno 2025 il capitale sociale è stato ridotto da € 22.811.439,60 a € 2.368.481,00, ai sensi dell'art. 2446 c.c., per copertura delle perdite accumulate. La riduzione ha interessato

esclusivamente il valore implicito unitario delle azioni. il numero di azioni in circolazione è rimasto invariato a 4.519.594.

Conversioni POC. Nel corso del 2025 il Prestito Obbligazionario Convertibile deliberato nella medesima Assemblea del 25 giugno 2025 ha dato luogo a conversioni per un valore nominale complessivo di € 295.000, con corrispondente aumento del capitale sociale al netto di eventuali riserve. Il meccanismo di conversione, il Conversion Price (determinato in base alla media ponderata VWAP) e le singole tranche sono illustrati nella sezione "Prestito obbligazionario convertibile" della presente nota integrativa, cui si rimanda.

#### **Titoli emessi dalla società**

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

#### **Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società**

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

#### **Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**

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

#### **Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare**

##### **Patrimoni destinati ad uno specifico affare**

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

##### **Finanziamenti destinati ad uno specifico affare**

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

#### **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate.

#### **Operazioni con soci nell'esercizio 2025**

IPG S.r.l. — Il finanziamento infruttifero in essere con IPG S.r.l per euro 310.200,00, riconducibile al Presidente e Amministratore Delegato dott. Raffaele Israilovici, è descritto nella sezione "Finanziamenti dei soci" della presente nota integrativa, cui si rimanda.



Il totale dei debiti verso soci al 31 dicembre 2025 ammonta a € 460.200 (2024: € 410.200)

### **Cessione della partecipazione in IM HOME S.r.l. — OPC di Maggiore Rilevanza**

In data 17 dicembre 2025 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la cessione del 100% della partecipazione detenuta in IM HOME S.r.l. in favore di IPG S.r.l., società riconducibile all'Amministratore Delegato dott. Raffaele Israilovici (acquirente diretto per il 2%, indiretto per il 98% tramite persona strettamente collegata). L'atto pubblico di cessione è stato rogato il 18 dicembre 2025 dinanzi al Notaio dott. Avv. Giuseppe Aloisi in Milano. Il prezzo di cessione è simbolico pari a € 1,00, senza garanzie post-closing, con immediato passaggio di diritti e rischi in capo all'acquirente.

L'operazione si inquadra nell'attività di razionalizzazione dei costi e rilancio del business del Gruppo: la partecipazione risultava integralmente svalutata nel bilancio della Società, con iscrizione di un fondo rischi di € 895.551,83 al 31 dicembre 2025 a copertura delle passività correlate. Per effetto della cessione, il fondo è stato integralmente stornato con rilevazione di una sopravvenienza attiva non imponibile di pari importo, iscritta alla voce A.5 del conto economico.

L'acquirente riveste la qualifica di Parte Correlata di MEVIM ai sensi della Procedura OPC e del Regolamento CONSOB n. 17221/2010. L'operazione si configura come OPC di Maggiore Rilevanza (indice di rilevanza del controvalore superiore al 5% del patrimonio netto consolidato) e come operazione significativa ai sensi dell'art. 12 del Regolamento Emittenti EGM (indice superiore al 25%). Pertanto:

la delibera del CdA è stata assunta con l'astensione del dott. Raffaele Israilovici, ai sensi dell'art. 2391 c.c.;

il parere favorevole (non vincolante) è stato rilasciato dall'amministratore indipendente dott.ssa Maria Nicla Corvacchiola, come previsto dalla Procedura OPC; è stato pubblicato il documento informativo ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Emittenti EGM entro i termini previsti.

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

#### **Debiti e finanziamenti passivi verso controllate**

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
debiti verso imprese controllate	106.176	255.207	149.031-
<b>Totale</b>	<b>106.176</b>	<b>255.207</b>	<b>149.031-</b>

Di seguito il dettaglio dei debiti



## Crediti verso le controllate iscritti nelle Immobilizzazioni

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
verso imprese controllate	17.875	187.647	169.772-
<b>Totale</b>	<b>17.875</b>	<b>187.647</b>	<b>169.772-</b>

## Crediti verso le controllate iscritti nell'Attivo Circolante

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
verso imprese controllate	104.915	462.659	357.744-
<b>Totale</b>	<b>104.915</b>	<b>462.659</b>	<b>357.744-</b>

### 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

Con riferimento ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio si rappresenta che:

Successivamente alla chiusura dell'esercizio sono state perfezionate ulteriori conversioni del POC sottoscritto da Tenet Securities Ltd.:

Quinta tranche — 14 gennaio 2026. Sono state convertite n. 10 obbligazioni della quinta tranche del POC, al prezzo di conversione di € 0,09, per un valore nominale complessivo di € 25.000. Per effetto della conversione sono state emesse n. 277.777 nuove azioni ordinarie. Il capitale sociale è passato da € 2.663.481 (n. 5.879.180 azioni) a € 2.688.481 (n. 6.156.957 azioni).

Sesta tranche — 4 febbraio 2026. Sono state convertite n. 10 obbligazioni della sesta tranche del POC (conversione parziale), al prezzo di conversione di € 0,10, per un valore nominale complessivo di € 25.000. Per effetto della conversione sono state emesse n. 250.000 nuove azioni ordinarie. Il capitale sociale è passato da € 2.688.481 (n. 6.156.957 azioni) a € 2.713.481 (n. 6.406.957 azioni).

In data 27 gennaio 2026 la Società ha presentato dichiarazione di adesione alla Definizione Agevolata ("Rottamazione-quinquies") ai sensi dell'art. 1, commi da 82 a 101, della legge n. 199/2025, per n. 6 cartelle/avvisi affidati all'Agente della Riscossione (n. 4 relative ad Amministrazione Finanziaria – Direzione Provinciale di Roma, n. 2 relative a INPS), tutte in presenza di rateizzazione in corso. L'importo residuo complessivo risultante dal prospetto informativo predisposto da Agenzia delle Entrate-Riscossione alla data del 25 gennaio 2026 è pari a € **118.228,95**; il totale da corrispondere in definizione agevolata — corrispondente al solo capitale dei carichi, con integrale azzeramento degli interessi di mora e degli oneri di



riscossione — ammonta a € 75.268,98, con un risparmio potenziale stimato in € 42.959,97. La Società ha optato per il pagamento nel numero massimo di rate previsto dalla legge (54 rate bimestrali di pari importo, con prima scadenza il 31 luglio 2026 e ultima il 31 maggio 2035; sulle rate sono dovuti interessi al tasso del 3% annuo a decorrere dal 1° agosto 2026). L'ammontare complessivo e il piano rate definitivi saranno comunicati dall'Agente della Riscossione entro il 30 giugno 2026 (art. 1, comma 92, L. 199/2025). Non sussistono giudizi pendenti relativi ai carichi inclusi nell'adesione.

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

La società non è controllata da nessuna altra società.

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

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

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

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

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

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

**Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

La perdita dell'esercizio pari a € 773.816 risulta inferiore al terzo del capitale, non si configura l'obbligo di convocazione assembleare ai sensi dell'art. 2446, c. 2, c.c.

Il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea degli Azionisti di rinviare a nuovo la perdita dell'esercizio pari a € 773.816.

**Nota integrativa, parte finale**

.Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Milano, 25/05/2026

Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato

Raffaele Israilovici

