

MEVIM S.P.A.

Sede legale: VIA VICTOR HUGO 2 MILANO (MI)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

C.F. e numero iscrizione: 02989080169

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

Capitale Sociale sottoscritto € 2.663.481,00 Interamente versato

Partita IVA: 02989080169

Relazione sulla gestione

Bilancio Consolidato al 31/12/2025

Signori Soci, nella nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2025; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Informativa sul Gruppo

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

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

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

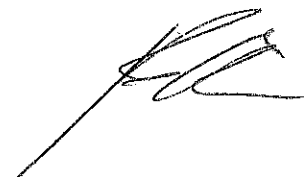
LIRA ADVISORY S.R.L., specializzata in consulenza finanziaria e strategica;

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

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

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

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



CESSIONE DELLA PARTECIPAZIONE IN IM HOME S.R.L.

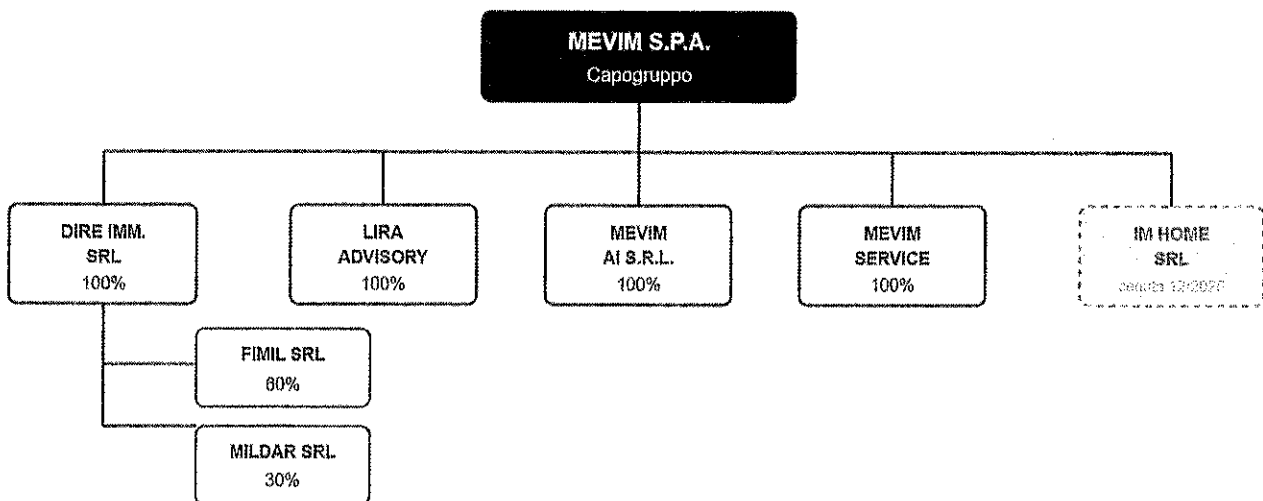
Nel corso dell'esercizio 2025 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, in data 17 dicembre 2025, la cessione dell'intera partecipazione detenuta in IM HOME S.R.L. (già Invest Short Rent S.r.l.) — società operante nel segmento degli affitti brevi e mid-rent — in favore di IPG S.r.l., al prezzo simbolico di € 1,00, con atto pubblico rogato il 18 dicembre 2025 dinanzi al Notaio dott. Avv. Giuseppe Aloisi in Milano.

Contesto e motivazioni strategiche. La decisione si inserisce nell'ambito del più ampio processo di razionalizzazione della struttura del Gruppo avviato nel corso dell'esercizio, finalizzato alla riduzione dei costi operativi e alla concentrazione delle risorse nelle attività a maggiore redditività e potenziale di sviluppo. Ancorché IM HOME S.R.L. generasse una redditività operativa positiva, i significativi costi di gestione connessi all'avvio e al rafforzamento dell'attività — accentuati dalla recente dismissione di alcune strutture oggetto di gestione per decisione delle proprietà degli asset — unitamente alle perdite pregresse accumulate, rendevano la partecipazione non più strategica nell'ambito del piano di rilancio del Gruppo. La cessione consente al Gruppo di eliminare un centro di costo strutturalmente in tensione e di focalizzare le risorse umane e finanziarie sulle linee di business dell'intermediazione immobiliare, dell'advisory e della gestione di asset, che presentano le migliori prospettive di sviluppo nel medio periodo.

Effetti patrimoniali ed economici. La partecipazione era stata integralmente svalutata negli esercizi precedenti, con iscrizione in bilancio di un fondo rischi a copertura delle passività eccedenti il valore di carico, pari a € 895.552 al 31 dicembre 2025. Per effetto della cessione, il trasferimento integrale dei rischi e degli oneri in capo all'acquirente ha consentito il rilascio dell'intero fondo, con rilevazione di una sopravvenienza attiva non imponibile di € 895.552, iscritta alla voce A.5 del conto economico. L'operazione non ha pertanto generato effetti negativi sul risultato d'esercizio, contribuendo anzi a limitare l'entità della perdita consolidata dell'esercizio.

Profili di governance e compliance. L'acquirente, IPG S.r.l., è riconducibile al Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato dott. Raffaele Israilovici, che ne detiene direttamente il 2% del capitale e indirettamente il restante 98% tramite persona strettamente collegata. L'operazione configura pertanto una transazione con Parte Correlata di Maggiore Rilevanza ai sensi della Procedura OPC adottata dalla Società in conformità al Regolamento CONSOB n. 17221/2010 e un'operazione significativa ai sensi dell'art. 12 del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan. In ottemperanza alle disposizioni applicabili, la delibera del Consiglio di Amministrazione è stata assunta con l'astensione del dott. Israilovici ai sensi dell'art. 2391 c.c. e previo parere favorevole (non vincolante) dell'amministratore indipendente dott.ssa Maria Nicla Corvacchiola. Il documento informativo è stato reso disponibile al pubblico nei termini previsti dall'art. 13 del Regolamento Emittenti EGM.

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



Società in perimetro al 31/12/2025

Ceduta nell'esercizio

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

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

Analisi del Mercato

Il contesto Macroeconomico:

Il 2025 si è confermato un anno di transizione caratterizzato da dinamiche macroeconomiche complesse che hanno influenzato il contesto economico e industriale in cui opera la società. Nonostante una crescita globale che si è mantenuta resiliente, stimata dal Fondo Monetario Internazionale intorno al 3,2% nel 2025, l'economia mondiale si trova in una fase di progressiva stabilizzazione, con previsioni di crescita pari a circa 2,9% nel 2026.

Il quadro internazionale continua, tuttavia, a essere condizionato da diversi fattori di incertezza, tra cui l'evoluzione delle politiche commerciali globali, le tensioni geopolitiche e il progressivo riassetto delle catene di approvvigionamento internazionali.

Nel contesto italiano, il quadro macroeconomico evidenzia segnali di crescita moderata ma stabile. Secondo le più recenti stime della Banca d'Italia, il PIL italiano è previsto in crescita dello 0,6% sia nel 2025 sia nel 2026, con una lieve accelerazione attesa a partire dal 2027 (+0,8%). Analoghe indicazioni emergono dalle previsioni di Istat e Oxford Economics, che collocano la crescita del 2026 in una forchetta compresa tra 0,7% e 0,8%.

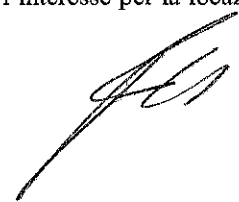
In tale contesto, la dinamica degli investimenti produttivi rimane un elemento chiave per sostenere la competitività del sistema industriale nazionale.

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

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

I prezzi delle abitazioni registrano delle variazioni semestrali comprese tra 0,8% e 1,3% e tendenziali, di poco superiori, tra l'1,1% e 1,4%. Mentre i tassi semestrali sono soggetti a stagionalità, con i primi semestri che tendono a crescere leggermente più dei secondi, quelli annuali si riducono progressivamente negli ultimi 3 anni passando dal +2,0% del 2023 al +1,4% del 2025, nel caso delle abitazioni in buono stato mentre, per quelle in ottimo stato, si passa dal +2,7% tendenziale del 2022 al +1,1% del 2025.

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



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

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

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

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

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

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

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

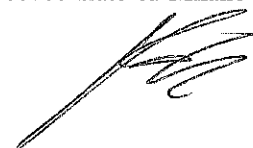
Il mercato degli affitti in Italia attraversa una fase di profonda trasformazione, caratterizzata da una crescita sostenuta dei canoni che ha raggiunto il +7,8% su base annuale e il +2,3% mensile ad aprile 2025, portando il canone medio nazionale a un nuovo massimo storico di 14,5 euro al metro quadro.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

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

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

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

Con riguardo all'attività di intermediazione immobiliare sono state realizzate circa 300 transazioni nell'anno prevalentemente di vendita (228 transazioni) e principalmente residenziali; le operazioni concentrate su Milano e Roma



hanno generato un volume di vendite di oltre 65 Mil di euro .sono in definizione definizione di nuovi mandati che genereranno ricavi nei prossimi anni, nonché si prevede un importante espansione nel settore commerciale

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

Le attività di Agenzia/Mediazione immobiliare e di Advisory immobiliare sviluppate dalle controllate Dismissioni Immobiliare e Lira Advisory hanno consentito di avere effetti economici positivi, così come l'attività di property management

Fatti di particolare rilievo

Nel corso del 2025 il socio IPG S.r.l. si è impegnato a sostenere la Società e, a tal fine, ha versato somme, in più volte, a titolo di finanziamenti infruttiferi, per l'importo complessivo di Euro 310.200

In data 24 gennaio 2025, a seguito di intervenute dimissioni del dott. Calciano (sindaco effettivo) per molteplici impegni professionali tali da ledere l'idoneità del lavoro dallo stesso svolto in favore della Società, è subentrato ai sensi dell'art. 2401 del Codice Civile il sindaco supplente Giorgio di Stefano

In data 13 maggio 2025, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il piano industriale per il triennio 2025-2027 ed ha deliberato in merito all'avvio di attività finalizzate alla negoziazione con Tenet Securities Ltd (l'"Investitore") di un accordo di investimento (l'"Accordo di Investimento") avente ad oggetto l'eventuale emissione di un prestito obbligazionario convertibile ai sensi dell'articolo 2420-bis, comma 1, Codice Civile per l'importo massimo complessivo di Euro 870.000,00 suddiviso in tranches, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5, Codice Civile in quanto da riservarsi esclusivamente alla sottoscrizione dell'Investitore, previa approvazione da parte dell'Assemblea degli azionisti, conferendo mandato all'amministratore delegato Raffaele Israilovici per procedere con le attività di negoziazione finalizzate alla sottoscrizione dell'Accordo di Investimento.

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

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

In data 25 giugno 2025 l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti, stante l'approvazione del bilancio di esercizio 31 dicembre 2024 e tenuto conto della perdita di esercizio pari ad Euro 1.862.694, nonché di tutte le perdite pregresse (seppur sterilizzate) per complessivi Euro 18.580.265 (di cui Euro 11.179.028 sterilizzate e Euro 7.401.237 porta a nuovo), stante la proposta del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'articolo 2446 Codice Civile, ha deliberato la copertura integrale mediante

riduzione proporzionale del capitale sociale da Euro 22.811.439,60 ad Euro 2.368.481, confermando la sussistenza della continuità aziendale.

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

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

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

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

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

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

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

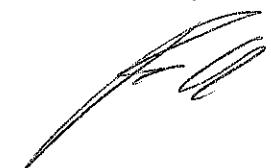
in data 21 agosto 2025 la Società ha convertito n. 20 obbligazioni relative alla seconda tranche del POC, al prezzo di conversione di Euro 0,37, di valore nominale di Euro 50.000,00, per un importo complessivo di Euro 50.000,00. Per effetto della conversione, la Società ha emesso n. 135.135 nuove azioni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

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

in data 03 ottobre 2025 la Società ha convertito n. 10 obbligazioni relative alla terza tranche del POC, al prezzo di conversione di Euro 0,28, di valore nominale di Euro 25.000,00, per un importo complessivo di Euro 25.000,00. Per effetto della conversione, la Società ha emesso n. 89.285 nuove azioni ordinarie a favore dell'Investitore e pertanto il capitale sociale sarà costituito da n. 5.053.351 (pari ad Euro 2.563.481)

in data 06 novembre 2025 la società ha convertito n. 10 obbligazioni relative alla terza tranche del POC, al prezzo di conversione di Euro 0,16, di valore nominale di Euro 25.000,00, per un importo complessivo di Euro 25.000,00. Per effetto della conversione, la Società ha emesso n. 156.250 nuove azioni ordinarie a favore dell'Investitore e pertanto il capitale sociale sarà costituito da n. 5.209.601 (pari ad Euro 2.588.481)

in data 28 novembre 2025 la Società ha convertito n. 10 obbligazioni relative alla quarta tranche del POC, al prezzo di conversione di Euro 0,13, di valore nominale di Euro 25.000,00, per un importo complessivo di Euro 25.000,00. Per effetto



della conversione, la Società ha emesso n. 192.307 nuove azioni ordinarie a favore dell'Investitore e pertanto il capitale sociale sarà costituito da n. 5.401.908 azioni (pari ad Euro 2.613.481)

in data 10 dicembre 2025 la Società ha convertito n. 10 obbligazioni relative alla quarta tranche del POC, al prezzo di conversione di Euro 0,11, di valore nominale di Euro 25.000,00, per un importo complessivo di Euro 25.000,00. Per effetto della conversione, la Società ha emesso n. 227.272 nuove azioni ordinarie a favore dell'Investitore e pertanto il capitale sociale sarà costituito da n. 5.629.180 azioni (pari ad Euro 2.638.481)

in data 24 dicembre 2025 la Società ha convertito n.10 obbligazioni relative alla quinta tranche del POC, al prezzo di conversione di Euro 0,10, di valore nominale di Euro 25.000,00, per un importo complessivo di Euro 25.000,00. Per effetto della conversione, la Società ha emesso n. 250.000 nuove azioni ordinarie a favore dell'Investitore e pertanto il capitale sociale sarà costituito da n. 5.879.180 azioni. (pari ad Euro 2.663.481)

In data 18 dicembre 2025 è avvenuta la cessione del 100% della partecipazione detenuta in IM HOME S.r.l., costituente l'intero capitale sociale di quest'ultima, nell'ottica

L'operazione si colloca nell'ambito delle attività di razionalizzazione dei costi e rilancio del business in corso di esecuzione, rendendo la partecipazione non più strategica, tanto che la stessa risulta integralmente svalutata nel bilancio della Società.

Situazione patrimoniale e finanziaria

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

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	1.964.042	33,22 %	2.664.380	35,43 %	(700.338)	(26,29) %
Liquidità immediate	173.462	2,93 %	112.121	1,49 %	61.341	54,71 %
Disponibilità liquide	173.462	2,93 %	112.121	1,49 %	61.341	54,71 %
Liquidità differite	1.278.580	21,63 %	1.868.933	24,85 %	(590.353)	(31,59) %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	1.157.162	19,57 %	1.721.551	22,89 %	(564.389)	(32,78) %
Crediti immobilizzati a breve termine	45.000	0,76 %	45.802	0,61 %	(802)	(1,75) %
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie	57.300	0,97 %	57.300	0,76 %		
Ratei e risconti attivi	19.118	0,32 %	44.280	0,59 %	(25.162)	(56,82) %
Rimanenze	512.000	8,66 %	683.326	9,09 %	(171.326)	(25,07) %
IMMOBILIZZAZIONI	3.947.533	66,78 %	4.855.982	64,57 %	(908.449)	(18,71) %
Immobilizzazioni immateriali	3.654.824	61,82 %	4.113.312	54,70 %	(458.488)	(11,15) %
Immobilizzazioni materiali	61.824	1,05 %	247.405	3,29 %	(185.581)	(75,01) %
Immobilizzazioni finanziarie	11.400	0,19 %	136.000	1,81 %	(124.600)	(91,62) %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	219.485	3,71 %	359.265	4,78 %	(139.780)	(38,91) %
TOTALE IMPIEGHI	5.911.575	100,00 %	7.520.362	100,00 %	(1.608.787)	(21,39) %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
PASSIVITA' CORRENTI	3.366.222	56,94 %	3.508.682	46,66 %	(142.460)	(4,06) %
Debiti a breve termine	3.355.472	56,76 %	3.487.847	46,38 %	(132.375)	(3,80) %
Ratei e risconti	10.750	0,18 %	20.835	0,28 %	(10.085)	(48,40) %
PASSIVITA' CONSOLIDATE	671.622	11,36 %	1.658.729	22,06 %	(987.107)	(59,51) %
Debiti a m/l termine	498.669	8,44 %	1.380.788	18,36 %	(882.119)	(63,89) %
Fondi per rischi e oneri	74.617	1,26 %	153.411	2,04 %	(78.794)	(51,36) %
TFR	98.336	1,66 %	124.530	1,66 %	(26.194)	(21,03) %
PATRIMONIO NETTO	1.873.731	31,70 %	2.352.951	31,29 %	(479.220)	(20,37) %
Patrimonio netto di gruppo	1.873.731	31,70 %	2.352.951	31,29 %	(479.220)	(20,37) %
Capitale	2.663.481	45,06 %	22.811.440	303,33 %	(20.147.959)	(88,32) %
Riserve	(15.484)	(0,26) %	(15.485)	(0,21) %	1	0,01 %
Utili (perdite) portati a nuovo			(18.580.265)	(247,07) %	18.580.265	100,00 %
Utile (perdita) dell'esercizio	(774.266)	(13,10) %	(1.862.739)	(24,77) %	1.088.473	58,43 %
Patrimonio netto di terzi						
Capitale e riserve di terzi						
Risultato di pertinenza di terzi						
TOTALE FONTI	5.911.575	100,00 %	7.520.362	100,00 %	(1.608.787)	(21,39) %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

	Importo al 31/12/2025	Importo al 31/12/2024
a) Disponibilità liquide e prontamente liquidabili (< 3 mesi)	173.462,00	112.121,00
b) Attività finanziarie a breve (< 12 mesi)	102.300,00	103.102,00
c) Attività finanziarie a medio lungo termine (> 12 mesi)	5.400,00	130.000,00
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE (a+b+c)	281.162,00	345.223,00
d) Passività finanziarie a breve	615.551,00	271.806,00
e) Passività finanziarie a medio lungo termine	136.992,00	266.446,00
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE (d+e)	752.543,00	538.252,00
Posizione finanziaria netta di BREVE PERIODO		
Posizione finanziaria netta I livello = (a-d)	442.089,00-	159.685,00-
Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - d	339.789,00-	56.583,00-
Posizione finanziaria di LUNGO PERIODO		

	Importo al 31/12/2025	Importo al 31/12/2024
Posizione finanziaria netta I livello = a - (d+e)	579.081,00-	426.131,00-
Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - (d+e)	476.781,00-	323.029,00-
Posizione finanziaria netta complessiva = (a+b+c) - (d+e)	471.381,00-	193.029,00-

INDICATORI DI PERFORMANCE FINANZIARIA

Posizione finanziaria netta complessiva (in valore assoluto) / Capitale proprio	0,25	0,08
--	-------------	-------------

L'indice misura quanto l'indebitamento netto eccede il capitale apportato dai soci a titolo di capitale sociale

Posizione finanziaria netta complessiva (in valore assoluto) / Capitale investito netto operativo	0,12	0,04
--	-------------	-------------

L'indice misura quanto l'indebitamento ha contribuito agli investimenti aziendali

Posizione finanziaria netta complessiva (in valore assoluto) / Vendite	0,19	0,03
---	-------------	-------------

L'indice misura il tasso di assorbimento della posizione finanziaria netta, ossia la capacità dell'azienda di rimborsare il suo indebitamento mediante le vendite

Posizione finanziaria netta complessiva (in valore assoluto) / Margine operativo lordo (E.B.I.T.D.A.)	0,58-	0,27-
--	--------------	--------------

L'indice misura la capacità, e di conseguenza la tempistica, di rimborsare l'indebitamento netto mediante i flussi reddituali della gestione caratteristica.

Capitale proprio	1.873.731,00	2.352.951,00
Capitale investito netto operativo	3.856.200,00	5.019.302,00
Vendite	2.448.086,00	5.641.502,00
Margine operativo lordo (E.B.I.T.D.A.)	807.019,00-	706.534,00-

Situazione economica

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

Conto Economico

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.449.870	100,00 %	5.807.858	100,00 %	(3.357.988)	(57,82) %
- Consumi di materie prime	129.351	5,28 %	315.040	5,42 %	(185.689)	(58,94) %

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
- Spese generali	2.374.715	96,93 %	4.999.801	86,09 %	(2.625.086)	(52,50) %
VALORE AGGIUNTO	(54.196)	(2,21) %	493.017	8,49 %	(547.213)	(110,99) %
- Altri ricavi	46.586	1,90 %	166.356	2,86 %	(119.770)	(72,00) %
- Costo del personale	706.854	28,85 %	1.033.195	17,79 %	(326.341)	(31,59) %
- Accantonamenti						
MARGINE OPERATIVO LORDO	(807.636)	(32,97) %	(706.534)	(12,17) %	(101.102)	(14,31) %
- Ammortamenti e svalutazioni	440.628	17,99 %	482.702	8,31 %	(42.074)	(8,72) %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	(1.248.264)	(50,95) %	(1.189.236)	(20,48) %	(59.028)	(4,96) %
+ Altri ricavi	46.586	1,90 %	166.356	2,86 %	(119.770)	(72,00) %
- Oneri diversi di gestione	156.973	6,41 %	623.834	10,74 %	(466.861)	(74,84) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	(1.358.651)	(55,46) %	(1.646.714)	(28,35) %	288.063	17,49 %
+ Proventi finanziari			1		(1)	(100,00) %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	(1.358.651)	(55,46) %	(1.646.713)	(28,35) %	288.062	17,49 %
+ Oneri finanziari	(192.214)	(7,85) %	(132.084)	(2,27) %	(60.130)	(45,52) %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	(1.550.865)	(63,30) %	(1.778.797)	(30,63) %	227.932	12,81 %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	(4.171)	(0,17) %			(4.171)	
+ Quota ex area straordinaria	896.505	36,59 %			896.505	
REDDITO ANTE IMPOSTE	(658.531)	(26,88) %	(1.778.797)	(30,63) %	1.120.266	62,98 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	115.735	4,72 %	83.942	1,45 %	31.793	37,87 %
REDDITO NETTO	(774.266)	(31,60) %	(1.862.739)	(32,07) %	1.088.473	58,43 %

Principali indicatori della situazione economica

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

Informazioni ex art 2428 C.C.

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

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

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

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

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

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

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

rischi legati alla gestione finanziaria;

rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di interesse;

rischi di credito;

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

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

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

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

Rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di interesse

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

Rischi di credito

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

Principali indicatori non finanziari

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

Informativa sull'ambiente

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

Informazioni sulla gestione del personale

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



Attività di ricerca e sviluppo

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

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo delle controllanti

Per quanto riguarda il disposto di cui all'art. 2428, comma 3, punto 2 del codice civile si sottolinea che la società non detiene alcun tipo di rapporto di cui alla presente fattispecie.

Evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale

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

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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.

Conclusioni

Signori Azionisti,

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

· ad approvare il Bilancio consolidato chiuso al 31/12/2025 unitamente alla nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;

Milano, 25/05/2026

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, illegible name.