

# 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 Interamente versato  
Partita IVA: 02989080169

## Relazione sulla gestione

*Bilancio Ordinario 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.

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.

### **Informativa sulla società**

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

### **Composizione del gruppo societario**

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.

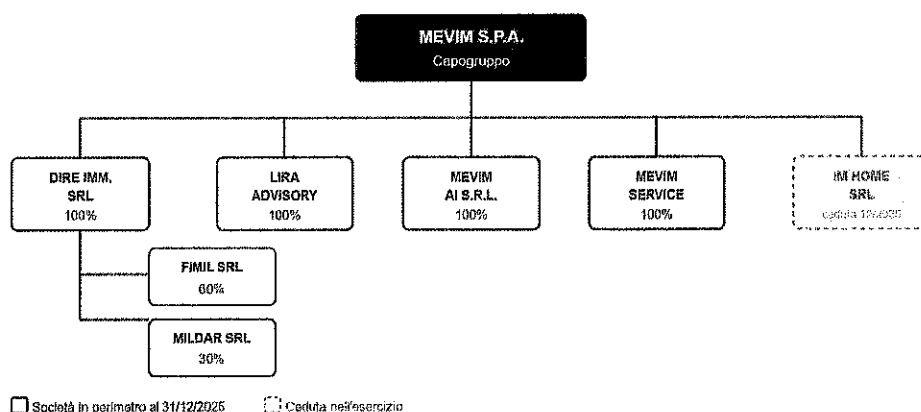
Contesto e motivazioni strategiche. La decisione si inserisce nell'ambito del più ampio processo di razionalizzazione della struttura del Gruppo avviato nel corso dell'esercizio, finalizzato alla riduzione dei costi operativi e alla concentrazione delle risorse nelle attività a maggiore redditività e 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 Niela 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

Riportiamo di seguito alcuni fatti di particolare rilevanza che si ritiene utile evidenziare alla Vostra attenzione

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

In data 22 maggio 2025, nell'ambito dell'analisi delle attività svolte e da svolgere finalizzate all'ottimizzazione della struttura dei costi, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di sottoporre all'Assemblea degli azionisti la proposta di modifica per riduzione del compenso spettante al Consiglio di Amministrazione, con decorrenza dalla data di delibera sino a scadenza del mandato. Inoltre, sempre nell'ambito dell'attività svolte e da svolgere finalizzate all'ottimizzazione della struttura dei costi, sono state avviate attività finalizzate ad una riduzione del debito commerciale mediante la stipula di accordi con le rispettive controparti. A tal riguardo, inoltre, sempre nell'ambito delle attività finalizzate alla riduzione del debito in essere, e al fine di rafforzare ulteriormente il patrimonio netto della Società, il Consiglio di Amministrazione



nella medesima riunione consiliare del 22 maggio 2025, con specifico riguardo alle somme versate in favore della Società, in più volte nel corso degli anni 2024 e 2025, a titolo di finanziamenti infruttiferi, da parte dei soci Maghen Capital S.p.A. e i IPG S.r.l, 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 a tutti i componenti del 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 2022).

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

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.

**Fatti di rilievo avvenuti successivamente al 31 dicembre 2025**

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.

In data 06.03.2026 è stato sottoscritto l'accordo di Proposta di finanziamento soci infruttifero di interessi con Lira Consutilg S.r.l. - finanziamenti infruttiferi per l'importo complessivo di Euro 300.000 -, da versare in più soluzioni entro il 31.07.2026.

In data 25 maggio 2026 il socio IPG ha formalizzato l'impegno a fornire garanzie finanziarie tramite un finanziamento soci per un importo massimo complessivo di Euro 450.000.

#### **Attività di direzione e coordinamento**

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 5 del codice civile si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

#### **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. %
<b>CAPITALE CIRCOLANTE</b>	<b>948.594</b>	<b>18,17 %</b>	<b>1.296.737</b>	<b>21,93 %</b>	<b>(348.143)</b>	<b>(26,85) %</b>
Liquidità immediate	1.579	0,03 %	981	0,02 %	598	60,96 %
Disponibilità liquide	1.579	0,03 %	981	0,02 %	598	60,96 %
<b>Liquidità differite</b>	<b>435.015</b>	<b>8,33 %</b>	<b>739.571</b>	<b>12,51 %</b>	<b>(304.556)</b>	<b>(41,18) %</b>
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	415.657	7,96 %	545.582	9,23 %	(129.905)	(23,81) %
Crediti immobilizzati a breve termine	17.875	0,34 %	188.449	3,19 %	(170.574)	(90,51) %
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	1.483	0,03 %	5.580	0,09 %	(4.077)	(73,33) %
Rimanenze	512.000	9,80 %	556.185	9,41 %	(44.185)	(7,94) %
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>4.273.292</b>	<b>81,83 %</b>	<b>4.818.513</b>	<b>78,07 %</b>	<b>(343.221)</b>	<b>(7,43) %</b>
Immobilizzazioni immateriali	75.053	1,44 %	162.081	2,74 %	(87.008)	(53,69) %
Immobilizzazioni materiali	41.781	0,80 %	56.816	0,96 %	(15.035)	(26,46) %
Immobilizzazioni finanziarie	3.952.973	75,70 %	4.194.151	70,93 %	(241.178)	(5,75) %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/ termine	203.485	3,90 %	203.485	3,44 %		
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>5.221.888</b>	<b>100,00 %</b>	<b>5.913.250</b>	<b>100,00 %</b>	<b>(691.364)</b>	<b>(11,69) %</b>

### Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>CAPITALE DI TERZI</b>	<b>3.332.221</b>	<b>63,81 %</b>	<b>3.544.769</b>	<b>59,95 %</b>	<b>(212.548)</b>	<b>(6,00) %</b>
<b>Passività correnti</b>	<b>2.866.910</b>	<b>54,90 %</b>	<b>2.029.142</b>	<b>34,32 %</b>	<b>837.768</b>	<b>41,29 %</b>
Debiti a breve termine	2.860.644	54,78 %	2.027.457	34,29 %	833.187	41,10 %
Ratei e risconti passivi	6.266	0,12 %	1.685	0,03 %	4.581	271,87 %
<b>Passività consolidate</b>	<b>466.311</b>	<b>8,91 %</b>	<b>1.515.627</b>	<b>25,83 %</b>	<b>(1.050.316)</b>	<b>(69,30) %</b>
Debiti a m/ termine	359.211	6,88 %	529.677	8,98 %	(170.466)	(32,18) %
Fondi per rischi e oneri	71.596	1,37 %	980.305	16,24 %	(888.709)	(92,54) %
TFR	34.504	0,66 %	25.645	0,43 %	8.859	34,54 %
<b>CAPITALE PROPRIO</b>	<b>1.889.665</b>	<b>36,19 %</b>	<b>2.368.481</b>	<b>40,05 %</b>	<b>(478.816)</b>	<b>(20,22) %</b>
Capitale sociale	2.683.481	51,01 %	22.811.440	385,77 %	(20.147.959)	(88,32) %
Riserve						
Utili (perdite) portati a nuovo			(18.580.265)	(314,21) %	18.580.265	100,00 %
Utile (perdita) dell'esercizio	(773.816)	(14,82) %	(1.862.694)	(31,50) %	1.088.878	58,46 %
Perdita ripianata dell'esercizio						
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>5.221.886</b>	<b>100,00 %</b>	<b>5.913.250</b>	<b>100,00 %</b>	<b>(691.364)</b>	<b>(11,69) %</b>

### Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

	Importo al 31/12/2025	Importo al 31/12/2024
a) Disponibilità liquide e prontamente liquidabili (< 3 mesi)	1.579,00	981,00
b) Attività finanziarie a breve (< 12 mesi)	17.875,00	188.449,00
c) Attività finanziarie a medio lungo termine (> 12 mesi)		
<b>TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE (a+b+c)</b>	<b>19.454,00</b>	<b>189.430,00</b>
d) Passività finanziarie a breve	585.307,00	166.202,00
e) Passività finanziarie a medio lungo termine		
<b>TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE (d+e)</b>	<b>585.307,00</b>	<b>166.202,00</b>
<b>Posizione finanziaria netta di BREVE PERIODO</b>		
Posizione finanziaria netta I livello = (a-d)	583.728,00-	165.221,00-
Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - d	585.853,00-	23.228,00
<b>Posizione finanziaria di LUNGO PERIODO</b>		
Posizione finanziaria netta I livello = a - (d+e)	583.728,00-	165.221,00-
Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - (d+e)	566.853,00-	23.228,00

Posizione finanziaria netta complessiva = (a+b+c) - (d+e) 565.853,00- 23.228,00

**INDICATORI DI PERFORMANCE FINANZIARIA**

Posizione finanziaria netta complessiva (in valore assoluto) / Capitale proprio 0,30 0,01

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

Posizione finanziaria netta complessiva (in valore assoluto) / Capitale investito netto operativo 2,36- 0,24

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

Posizione finanziaria netta complessiva (in valore assoluto) / Vendite 2,34 0,02

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.) 0,54- 0,03-

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

Capitale proprio	1.889.665,00	2.368.481,00
Capitale investito netto operativo	240.030,00-	97.959,00
Vendite	241.700,00	943.408,00
Margine operativo lordo (E.B.I.T.D.A.)	1.044.514,00-	685.022,00-

**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. %
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>230.931</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1.025.913</b>	<b>100,00 %</b>	<b>(794.982)</b>	<b>(77,49) %</b>
- Consumi di materie prime	4.387	1,89 %	285.921	27,87 %	(281.534)	(98,47) %
- Spese generali	965.251	417,98 %	1.035.939	100,96 %	(70.688)	(6,82) %
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>(738.687)</b>	<b>(319,87) %</b>	<b>(295.947)</b>	<b>(28,85) %</b>	<b>(442.740)</b>	<b>(149,60) %</b>
- Altri ricavi	33.416	14,47 %	82.505	8,04 %	(49.089)	(59,50) %
- Costo del personale	272.411	117,96 %	306.570	29,88 %	(34.159)	(11,14) %
- Accantonamenti						
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>(1.044.514)</b>	<b>(452,31) %</b>	<b>(665.022)</b>	<b>(66,77) %</b>	<b>(359.492)</b>	<b>(52,48) %</b>
- Ammortamenti e svalutazioni	141.876	61,44 %	124.569	12,14 %	17.307	13,89 %
<b>RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)</b>	<b>(1.186.390)</b>	<b>(513,74) %</b>	<b>(809.591)</b>	<b>(78,91) %</b>	<b>(376.799)</b>	<b>(46,54) %</b>
+ Altri ricavi	33.416	14,47 %	82.505	8,04 %	(49.089)	(59,50) %
- Oneri diversi di gestione	112.054	48,52 %	143.418	13,98 %	(31.364)	(21,87) %
<b>REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>(1.265.028)</b>	<b>(547,79) %</b>	<b>(870.504)</b>	<b>(84,85) %</b>	<b>(394.524)</b>	<b>(45,32) %</b>
+ Proventi finanziari			1		(1)	(100,00) %
+ Utlili e perdite su cambi						

<b>RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)</b>	<b>(1.265.028) (547,79) %</b>	<b>(870.503) (84,85) %</b>	<b>(394.525) (45,32) %</b>
+ Oneri finanziari	(180.472) (78,15) %	(106.030) (10,34) %	(74.442) (70,21) %
<b>REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>(1.445.500) (825,94) %</b>	<b>(976.533) (95,19) %</b>	<b>(468.967) (48,02) %</b>
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	(251.668) (108,98) %	(944.037) (92,02) %	692.369 73,34 %
+ Quota ex area straordinaria	895.888 387,95 %		895.888
REDDITO ANTE IMPOSTE	(801.280) (346,98) %	(1.920.570) (187,21) %	1.119.290 58,28 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	(27.464) (11,89) %	(57.876) (5,64) %	30.412 52,66 %
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>(773.816) (335,09) %</b>	<b>(1.862.694) (181,66) %</b>	<b>1.088.878 58,46 %</b>

## Principali indicatori della situazione economica

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

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
<b>R.O.E.</b>			
= 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	(40,95) %	(78,65) %	47,93 %
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa			
<b>R.O.I.</b>			
= [ [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - A.5) Altri ricavi e proventi (quota ordinaria) ] - [ B) Costi della produzione (quota ordinaria) - B.14) Oneri diversi di gestione (quota ordinaria) - B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria) ] - [ B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria) ] ] / TOT. ATTIVO	(22,72) %	(13,69) %	(65,96) %
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica			
<b>R.O.S.</b>			
= [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) ] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	(523,39) %	(92,27) %	(467,24) %
L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo			
<b>R.O.A.</b>			
= [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) ] / TOT. ATTIVO	(24,23) %	(14,72) %	(64,61) %
L'indice misura la redditività del capitale investito con riferimento al risultato ante gestione finanziaria			
<b>E.B.I.T. NORMALIZZATO</b>			
= [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) + C.15) Proventi da partecipazioni (quota ordinaria) + C.16) Altri proventi finanziari (quota ordinaria) + C.17-bis) Utili e perdite su cambi (quota ordinaria) + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (quota ordinaria) ]	(1.516.696,00)	(1.814.540,00)	16,41 %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio senza tener conto delle componenti straordinarie e degli oneri finanziari. Include il risultato dell'area accessoria e dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari.			
<b>E.B.I.T. INTEGRALE</b>			
= [ A) Valore della produzione - B) Costi della produzione + C.15) Proventi da partecipazioni + C.16) Altri proventi finanziari + C.17-bis) Utili e perdite su cambi + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie ]	(620.808,00)	(1.814.540,00)	65,78 %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio tenendo conto del risultato dell'area accessoria, dell'area finanziaria (con esclusione degli oneri finanziari) e dell'area straordinaria.			

## 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.

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.

In merito ai 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 fisso. Ove opportuno, la Società potrà ricorrere a strumenti finanziari di copertura valutando periodicamente l'opportunità di effettuare coperture generiche/specifiche.



Per quanto concerne i 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, ai fini di una migliore comprensione della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione, si forniscono, nel seguito, alcuni indicatori non finanziari inerenti l'attività specifica della società:

#### **Informativa sull'ambiente**

La società, attiva nel settore immobiliare con focus su operazioni di trading, riconosce l'importanza di integrare considerazioni ambientali nelle proprie attività di acquisizione, riqualificazione e dismissione di immobili. Nell'ambito della valorizzazione degli asset, particolare attenzione è riservata all'efficienza energetica degli edifici e alla riduzione dell'impatto ambientale delle opere di ristrutturazione.

Durante l'esercizio, la società ha privilegiato interventi orientati alla sostenibilità, promuovendo soluzioni tecniche a basso impatto ambientale (quali sistemi ad alta efficienza energetica, materiali certificati, miglioramento dell'isolamento termico e acustico) e favorendo, ove possibile, l'ottenimento o il mantenimento di certificazioni energetiche di classe elevata.

In fase di due diligence tecnica sugli immobili in portafoglio o oggetto di acquisizione, sono sistematicamente considerati anche i profili ambientali, inclusi la conformità alle normative vigenti in materia di efficienza energetica, la presenza di materiali inquinanti e l'adeguatezza degli impianti sotto il profilo ambientale.

La società non ha registrato, nel corso dell'esercizio, sanzioni o contenziosi connessi a violazioni della normativa ambientale.

#### **Informazioni sulla gestione del personale**

Nel corso dell'esercizio, il numero medio dei dipendenti della società, calcolato secondo i criteri previsti dalla normativa civilistica, è stato pari a 3,28 unità (2024: 5,43).

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:

Qualifica	Descrizione	Numero medio 2025	Numero medio 2024
3	Dirigenti	0,85	1,00
2	Impiegati (full-time)	2,08	3,72
2	Impiegati (part-time)	0,34	—
1	Operai	—	0,08
0	Altri	—	0,63
Totale		3,28	5,43

La riduzione del numero medio, pari a -2,15 unità (-39,6). Alla chiusura dell'esercizio, l'organico risulta composto da 4 dipendenti 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, privilegiando il mantenimento delle competenze strategiche necessarie all'attività di indirizzo e controllo sulle società controllate.

#### **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**

Ai sensi dell'articolo 2428, comma 3, punto 2 del codice civile, si segnala che nel corso dell'esercizio la società ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Tutte le operazioni, con l'eccezione dei finanziamenti infruttiferi, sono state regolate a condizioni equivalenti a quelle di mercato, non presentano profili di anomalia né conflitti di interesse e sono state concluse nel rispetto dei principi di correttezza, trasparenza e coerenza economica.

Tutte le operazioni, con l'eccezione dei finanziamenti infruttiferi, sono state regolate a condizioni equivalenti a quelle di mercato, non presentano profili di anomalia né conflitti di interesse e sono state concluse nel rispetto dei principi di correttezza, trasparenza e coerenza economica. Con particolare riferimento ai finanziamenti infruttiferi infragruppo, si precisa che tali operazioni non sono state concluse a condizioni di mercato, in quanto prive di remunerazione e prive di garanzie; esse sono tuttavia riconducibili a finalità di sostegno finanziario nell'ambito della stretta interrelazione societaria di Gruppo e hanno avuto un effetto positivo sull'equilibrio finanziario a breve termine della Società, in assenza di oneri finanziari.

L'evento di maggior rilievo dell'esercizio nei rapporti con le controllate è rappresentato dalla cessione di IM HOME S.R.L., perfezionata il 18 dicembre 2025, che ha determinato l'azzeramento di tutte le posizioni creditorie e debitorie precedentemente in essere con tale società ad eccezione dell credito v. Per i dettagli dell'operazione si rimanda alla sezione dedicata della presente Relazione.

Nei prospetti che seguono sono riportati i saldi dei rapporti con le parti correlate al 31 dicembre 2025 e al 31 dicembre 2024.

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



#### **Crediti verso le consociate 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>

Alla data di chiusura dell'esercizio risultano iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie i finanziamenti infruttiferi concessi a società controllate, finalizzati a sostenere le esigenze operative e di sviluppo delle partecipate. La situazione al 31 dicembre 2025 è la seguente:

Società	Importo 2025	Importo 2024
LIRA ADVISORY S.R.L.	10.000,00	20.000,00
MEVIM AI S.R.L.	7.505,18	—
MEVIM SERVICE S.R.L.	369,87	369,87
IM HOME S.R.L.	—	167.277,24
<b>Totale</b>	<b>17.875,05</b>	<b>187.647,11</b>

La riduzione di € 169.772 (-90,5%) è quasi interamente riconducibile all'azzeramento del credito verso IM HOME S.R.L. per effetto della cessione. I finanziamenti residui non sono assistiti da garanzie, non presentano scadenze contrattuali predeterminate e non sono soggetti a piani di rimborso prefissati. Non si rilevano elementi che giustifichino svalutazioni.

Crediti verso le consociate 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>

Commento

Crediti verso società controllate iscritti nell'attivo circolante

Alla data di chiusura dell'esercizio risultano iscritti nell'attivo circolante crediti verso società controllate per operazioni di natura commerciale, fiscale e finanziaria derivanti dall'ordinaria attività di gestione infragruppo. Il dettaglio al 31 dicembre 2025 è il seguente:

Società	Natura del credito	Importo 2025	Importo 2024
LIRA ADVISORY S.R.L.	Crediti commerciali	9.344,90	23.844,90
LIRA ADVISORY S.R.L.	Crediti diversi	52.188,00	—
MEVIM AI S.R.L.	Crediti diversi	11.426,00	11.426,00
MEVIM AI S.R.L.	Infragruppo consolidato	5.750,00	5.750,00
MEVIM SERVICE S.R.L.	Crediti diversi	572,18	572,18
MEVIM SERVICE S.R.L.	IVA di gruppo	31.383,74	18.311,70
IM HOME S.R.L.	Crediti commerciali	—	59.429,11
IM HOME S.R.L.	Crediti diversi	—	99.262,00
IM HOME S.R.L.	IVA di gruppo	—	180.331,94
Altre posizioni	Consolidato fiscale / varie	(4.749,82)	64.030,58
<b>Totale</b>		<b>104.915,00</b>	<b>462.659,41</b>

La riduzione di € 357.744 (-77,3%) è quasi interamente riconducibile all'uscita di IM HOME S.R.L. dal perimetro di Gruppo (2024: € 338.994 tra le tre voci). Non si rilevano posizioni scadute, in contenzioso o soggette a svalutazione.

Si segnala che, per effetto dell'adesione al regime IVA di gruppo, alla data di chiusura dell'esercizio residua ancora in bilancio un credito nei confronti di IM HOME S.R.L. derivante dal meccanismo di trasferimento dell'IVA infragruppo. Tale credito, originariamente classificato tra i crediti verso imprese controllate, è stato riclassificato nella voce "Crediti verso altri" dell'attivo circolante a seguito della cessione della partecipazione

.Debiti e finanziamenti passivi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
debiti verso imprese controllate	106.176	255.207	149.031-

## Commento

## Debiti e finanziamenti passivi verso consociate

Il dettaglio al 31 dicembre 2025 è il seguente:

Controparte	Natura del debito	Importo 2025	Importo 2024
MEVIM AI S.R.L.	Finanziamento infruttifero	33.470,00	33.470,00
MEVIM SERVICE S.R.L.	Finanziamento infruttifero	37.300,00	—
LIRA ADVISORY S.R.L.	Finanziamento infruttifero	25.000,00	25.000,00
MEVIM AI S.R.L.	IVA di gruppo	390,17	390,17
MEVIM AI S.R.L.	Infragrupo consolidato	5.750,00	5.750,00
Residuo debiti diversi	Varie	4.266,21	—
IM HOME S.R.L.	Forniture e TFR	—	184.182,03
Altre posizioni	Consolidato fiscale 2024	—	6.613,71
<b>Totale</b>		<b>106.176,38</b>	<b>255.207,38</b>

La riduzione di € 149.031 (-58,4%) è riconducibile principalmente all'azzeramento di tutti i debiti verso IM HOME S.R.L. (2024: € 184.182) per effetto della cessione, parzialmente compensato dall'emergere di un finanziamento passivo da MEVIM SERVICE S.R.L. (€ 37.300). I finanziamenti infragrupo sono tutti infruttiferi e privi di garanzie.

Azioni proprie

Ai sensi degli artt. 2435-bis e 2428 del codice civile, si precisa che la società, alla data di chiusura dell'esercizio, non possedeva azioni proprie.

Azioni/quote della società controllante

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo.

Evoluzione prevedibile della gestione e 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.

Gli organi societari continueranno pertanto a monitorare con attenzione l'andamento della gestione al fine di valutare tempestivamente eventuali scostamenti che potrebbero avere impatti significativi ed effetti negativi sull'attività aziendale, sia nel breve che nel medio periodo.

**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 nostra realtà aziendale.

**Conclusioni**

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

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 unitamente alla nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- 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.

Milano, 25/05/2026

