

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 € 2.713.481 Interamente versato
Partita IVA: 02989080169

Nota Integrativa

Bilancio Consolidato al 30/06/2026

Introduzione alla Nota Integrativa

Il bilancio consolidato è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa, redatti secondo i criteri previsti dalla vigente normativa ed in conformità ai principi contabili nazionali. Tale documento riflette le risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute dalla capogruppo e dalle società controllate, rettificata dalle eliminazioni proprie del processo di consolidamento, nonché dalle appostazioni delineate nel seguito di questa nota.

La situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico del gruppo sono rappresentati in modo chiaro, veritiero e corretto conformemente alle disposizioni di cui al D.Lgs. 127/91 e, qualora necessario, vengono inoltre fornite le indicazioni supplementari richieste dall'art. 29, comma 3 del citato decret ed è redatta in conformità al principio contabile OIC 30 "I bilanci intermedi", nella versione pubblicata dalla Fondazione OIC l'11 giugno 2025 e applicabile ai bilanci intermedi relativi agli esercizi che iniziano dal 1° gennaio 2026, nonché – in quanto compatibili

In particolare, il rendiconto finanziario, redatto ai sensi dell'OIC10, evidenzia i flussi finanziari del gruppo opportunamente depurati di quelli da riferirsi alle posizioni infragruppo.

La nota integrativa illustra, oltre ai criteri di consolidamento, anche i principi di valutazione seguiti per la redazione del bilancio consolidato, nel rispetto della normativa civilistica in materia; vengono inoltre riportati: gli elenchi delle imprese

incluse ed escluse dal consolidamento, il prospetto di raccordo fra patrimonio netto della capogruppo come risultante dal bilancio di esercizio e il patrimonio netto come risultante dal bilancio consolidato.

Il bilancio consolidato è inoltre corredato da una relazione del Consiglio di Amministrazione della società capogruppo in ordine alla situazione del gruppo e sull'andamento della relativa gestione.

Informativa sulla composizione del gruppo societario

Il gruppo societario risulta così composto:

Partecipata - Ragione Sociale	Partecipante - Ragione Sociale	Ruolo	Tipo di controllo rispetto alla Capogruppo	% di controllo diretto / % di voti esercitabili	% di consolidamento
MEVIM S.P.A.		Holding			
DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	MEVIM S.P.A.	Controllata	Diretto	100,00	100,00
MEVIM AI S.R.L.	MEVIM S.P.A.	Controllata	Diretto	100,00	100,00
MEVIM SERVICE S.R.L.	MEVIM S.P.A.	Controllata	Diretto	100,00	100,00
LIRA ADVISORY S.R.L.	MEVIM S.P.A.	Controllata	Diretto	100,00	100,00
MILDAR S.R.L.	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	Controllata	Indiretto	60,00	
FIMIL SRL	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	Collegata	Indiretto	30,00	

Le imprese FIMIL S.R.L. e MILDAR S.R.L. rispettivamente controllata e collegata indirettamente sono state escluse dal consolidamento in quanto la loro inclusione era irrilevante per le finalità di cui all'art. 29 del D. Lgs. 127/91, avvalendosi pertanto della deroga prevista dall'art. 28, comma 2, lettera a) del citato decreto

Partecipata - Ragione Sociale	Partecipante - Ragione sociale	Sede Legale	Capitale Sociale
Imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale:			
Controllate direttamente:			
DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	MEVIM S.P.A.	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	25.000
MEVIM AI S.R.L.	MEVIM S.P.A.	VIA LEOPARDI 8 MILANO (MI)	10.000

Partecipata - Ragione Sociale	Partecipante - Ragione sociale	Sede Legale	Capitale Sociale
MEVIM SERVICE S.R.L.	MEVIM S.P.A.	VIA GIACOMO LEOPARDI 8 MILANO (MI)	10.000
LIRA ADVISORY S.R.L.	MEVIM S.P.A.	VIA LUPETTA 1 MILANO (MI)	50.000
Imprese escluse dal consolidamento e valutate col metodo del costo:			
Controllate indirettamente:			
FIMIL S.R.L.	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	10.000
Collegate indirettamente:			
MILDAR S.R.L.	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	10.000

Criteri generali di redazione del bilancio consolidato

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli articoli 29 e 34 del D.Lgs. 127/91.

Per la redazione del bilancio consolidato sono stati utilizzati i bilanci di esercizio, con riferimento alla data del 30/06/2026 delle società appartenenti al gruppo come formulati dai rispettivi organi amministrativi ed approvati dalle rispettive assemblee dei soci.

I bilanci utilizzati per la redazione del bilancio consolidato erano tutti redatti applicando criteri di valutazione uniformi a quelli utilizzati dalla società capogruppo nel proprio bilancio di esercizio.

La struttura e il contenuto dello stato patrimoniale, del conto economico e del rendiconto finanziario sono quelli previsti per i bilanci di esercizio delle società consolidate, non ricorrendo i presupposti di cui al secondo periodo dell'art. 32, comma 1 del D.Lgs. 127/91.

Il bilancio consolidato è redatto in unità di euro.

Principi di consolidamento

Le partecipazioni in imprese controllate sono state consolidate utilizzando il metodo integrale.

Nella redazione del bilancio consolidato, ai sensi dell'art. 31, comma 2 del D.Lgs. 127/91, oltre alle partecipazioni in imprese incluse nel consolidamento, di cui si dirà, sono stati eliminati:

- tutti i crediti e i debiti delle imprese incluse nel consolidamento;
- i proventi ed oneri relativi ad operazioni intercorse tra le imprese medesime;
- gli utili e le perdite conseguenti ad operazioni effettuate tra tali imprese e relativi a valori compresi nel patrimonio, diversi da lavori in corso su ordinazione di terzi.

Le partecipazioni sono state eliminate, unitamente alla corrispondente frazione del patrimonio netto, con riferimento ai valori contabili alla data di acquisizione o alla data in cui le imprese sono state incluse per la prima volta nel consolidamento.

La differenza positiva di euro **2.840.988** iscritta nella voce "Avviamento", è relativa al consolidamento delle partecipazioni nelle seguenti società:

Società	Importo	
	Esercizio attuale	Esercizio precedente
DIRE IMMOBILIARE Srl	2.835.011,04	2.932.867,14
LIRA ADVISORY SRL	5.976,95	6.436,71
TOTALE	2.840.988	2.939.304

Criteri di valutazione applicati

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

Ai sensi dell'art. 38, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 127/1991 si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Costi di impianto e di ampliamento	5 anni
Costi di sviluppo	3 anni
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	18 anni
Avviamento	10 anni 18 anni
Altre immobilizzazioni immateriali	5 anni

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

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

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Costi di impianto e ampliamento

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

Beni immateriali

I beni immateriali sono rilevati al costo di acquisto comprendente anche i costi accessori e sono ammortizzati entro il limite legale o contrattuale previsto per gli stessi.

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

Terreni e fabbricati

Con particolare riferimento agli immobili sociali costituiti da abitazioni e/o da terreni, si precisa che gli stessi non sono stati assoggettati ad ammortamento, dal momento che tali cespiti non subiscono significative riduzioni di valore per effetto dell'uso. Eventuali riduzioni di valore risultano infatti compensate dalle manutenzioni conservative di cui sono oggetto.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

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

Crediti

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426 comma 2 del codice civile, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile.

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

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

Rimanenze

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

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

Il costo di produzione non comprende i costi di indiretta imputazione in quanto questi ultimi non sono risultati imputabili secondo un metodo oggettivo.

Prodotti finiti

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

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art. 2426 comma 2 del codice civile, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile.

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

Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed

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

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

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

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi. Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti attivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale.

Patrimonio netto

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

Continuità Aziendale

Gli Amministratori, tenuto conto i) delle azioni già implementate e 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; iii) della disponibilità dei soci a costituire una riserva in conto futuro aumento di capitale, iv) del residuo importo ancora disponibile del POC sottoscritto in data 22 maggio 2025 nonché v) nonché delle eventuali operazione strategica di rafforzamento del business sul settore immobiliare italiano attualmente in corso di definizione, 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.

Fondi per rischi e oneri

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Debiti

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

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi. Nell' iscrizione così come nel riesame di risconti passivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale. Laddove tale condizione risulta cambiata sono state apportate le opportune variazioni che di seguito si evidenziano.

Stato Patrimoniale Attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, ove previsto dalla normativa vigente.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad euro 168.945, le immobilizzazioni immateriali ammontano ad euro 3.486.440.

Per una valutazione ed analisi completa sulle movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto si rimanda a quanto riportato dettagliatamente nelle pagine in allegato.

.

Costi di impianto e ampliamento

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

Descrizione	Dettaglio	2026	2025	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>					

Descrizione	Dettaglio	2026	2025	Variaz. assoluta	Variaz. %
	Spese societarie	138.733	138.733	-	-
	Costi di impianto e di ampliamento	12.000	12.000	-	-
	F.do amm.to spese societarie	97.302-	83.966-	13.336-	16
	F.do amm.to costi di impianto e ampliament.	12.000-	12.000-	-	-
	Arrotondamento	-	1	1-	
	Totale	41.431	54.768	13.337-	

I costi di impianto e ampliamento sono esposti al netto degli ammortamenti complessivamente pari ad euro 41.431, iscritti direttamente a decremento dei costi capitalizzati.

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>								
	Spese societarie	138.733	-	138.733	-	-	-	138.733
	Costi di impianto e di ampliamento	12.000	-	12.000	-	-	-	12.000
	F.do amm.to spese societarie	-	-	83.966-	-	-	13.336	97.302-
	F.do amm.to costi di impianto e ampliament.	-	-	12.000-	-	-	-	12.000-
Totale		150.733	-	54.767	-	-	13.336	41.431
<i>costi di sviluppo</i>								
	Costi di sviluppo	158.519	-	158.519	-	-	-	158.519
	F.do amm.to costi di sviluppo	-	-	147.237-	-	-	5.600	152.837-
Totale		158.519	-	11.282	-	-	5.600	5.682
<i>concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>								

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
	Marchi	8.151	-	8.151	-	-	-	8.151
	F.do ammortamento marchi	-	-	1.455-	-	-	224	1.679-
Totale		8.151	-	6.696	-	-	224	6.472
<i>avviamento</i>								
	Avviamento	638.424	-	638.424	2.840.988	-	-	3.479.412
	F.do ammortamento avviamento	-	-	127.685-	-	-	31.666	159.351-
Totale		638.424	-	510.739	2.840.988	-	31.666	3.320.061
<i>altre</i>								
	Spese di manutenzione da ammortizzare	93.370	-	93.370	-	-	-	93.370
	Spese manut.su beni di terzi da ammort.	33.750	-	33.750	-	-	-	33.750
	Altre spese pluriennali	-	-	-	118.269	-	-	118.269
	F.do amm.to spese di manutenzione	-	-	31.998-	-	-	4.631	36.629-
	F.do amm.to spese di manut.beni di terzi	-	-	27.000-	-	-	3.348	30.348-
	F.do amm. altre spese pluriennali	-	-	-	-	-	65.618	65.618-
Totale		127.120	-	68.122	118.269	-	73.597	112.794

"Segue la ripartizione dettagliata delle attività, comprensiva delle componenti infragruppo.

Descrizione	Consolidato	MEVIM S.P.A.	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	MEVIM AI S.R.L.	MEVIM SERVICE S.R.L.	LIRA ADVISORY S.R.L.
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	3.486.440	53.397	52.651	377	1.955	537.071

Costi di impianto e di ampliamento	41.431	37.841		377	1.955	1.257
Costi di sviluppo	5.682	5.682				
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	6.472	6.472				
Avviamento	3.320.061	2.840.988				479.073
Altre immobilizzazioni immateriali	112.794	3.402	52.651			56.741

L'avviamento iscritto nell'attivo consolidato ammonta complessivamente ad euro 3.320.061, di cui euro 2.840.988 rilevati in sede di consolidamento – quale differenza fra il costo sostenuto per l'acquisto delle partecipazioni e la corrispondente frazione di patrimonio netto contabile alla data di acquisto, relativa a DISMISSIONI IMMOBILIARI S.r.l. (già DIRE IMMOBILIARE S.r.l.) e LIRA ADVISORY S.r.l. – ed euro 479.073 già iscritti nel bilancio della controllata LIRA ADVISORY S.r.l., esposti al netto del relativo fondo ammortamento di euro 159.351. L'ammortamento della differenza di consolidamento imputato al periodo, ragguagliato alla durata del semestre, ammonta ad euro 98.877.

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

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

Conseguentemente, il maggior valore attribuito verrà ammortizzato con gli stessi criteri di cui all'art 2426 n.6 c.c., come di seguito riportato.

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

Movimentazione DIRE IMMOBILIARE SRL

Descrizione	Valore
Valore partecipazione al 01/01	3.158.885,89
Risultato di esercizio al 30/06/2026	(37.257,19)
Ammortamento avviamento al 30/06/2026	(97.856,10)
(Svalutazione)/Rivalutazione dell'esercizio	(135.113,29)
Valore della partecipazione al 30/06	3.023.772,60

Valutazione metodo del PN - LIRA ADVISORY SRL

Costo	761.195,30
PN Contabile	752.000,00
Differenza	9.195,30
Imputabile ad attività	-
Avviamento	9.195,30
Costo	761.195,30
PN Contabile	752.000,00

Movimentazione - LIRA ADVISORY SRL

Descrizione	Valore
Valore partecipazione al 01/01	780.939,95
Ammortamento avviamento al 30/06/2026	(6.195,85)
Risultato di esercizio al 30/06/2026	(459,77)
(Svalutazione)/Rivalutazione dell'esercizio	(6.655,62)
Valore partecipazione al 31/12	774.284,34

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi ammortamento ammontano ad euro 152.939; i fondi di ammortamento risultano essere pari ad euro 101.169.

Descrizione	Consolidato	MEVIM S.P.A.	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	MEVIM AI S.R.L.	MEVIM SERVICE S.R.L.	LIRA ADVISORY S.R.L.
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	51.770	34.782	10.527		1.047	5.414
Terreni e fabbricati	580		580			
Impianti e macchinario	2.624	2.092	532			
Altri beni materiali	48.565	32.689	9.415		1.047	5.414

Operazioni di locazione finanziaria

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

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del patrimonio netto, con esclusione della partecipazione in imprese collegate non significative ai fini del bilancio consolidato valutate con il metodo del costo di acquisto, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.).

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
imprese controllate	6.000	-	6.000	-	-	-	6.000
verso imprese controllate	44.500	-	44.500	-	-	-	44.500
verso altri	5.400	-	5.400	-	-	-	5.400
Totale	55.900	-	55.900	-	-	-	55.900

L'importo di euro 6.000, si riferisce alla partecipazione del 60% della controllata DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L. nell'impresa FIMIL S.R.L. controllata indirettamente esclusa dal consolidamento, così come l'importo di 44.500. Partecipazioni in imprese:

Partecipata - Ragione Sociale	Partecipante - Ragione sociale	Sede Legale	Capitale Sociale
Controllate indirettamente:			
FIMIL S.R.L.	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	10.000
Collegate indirettamente:			
MILDAR S.R.L.	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	10.000

Crediti

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426 comma 2 del codice civile, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile.

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

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie

Per una valutazione ed analisi completa sulle movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto si rimanda a quanto riportato dettagliatamente nelle pagine in allegato.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per durata residua e per area geografica

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie in oggetto sono prevalentemente riferiti alla regione Lombardia e per quanto concerne le fees per intermediazione immobiliare anche al Lazio.

Immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al fair value

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

Attivo circolante

Rimanenze

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

Descrizione	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
prodotti finiti e merci	512.000	-	-	-	-	512.000	-	-

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Totale	512.000	-	-	-	-	512.000	-	-

Alla data di riferimento, le rimanenze iscritte in bilancio risultano complessivamente pari a euro 512.000, totalmente della capogruppo

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Non sono presenti immobilizzazioni materiali destinate alla vendita.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art. 2426 comma 2 del codice civile, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile.

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

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

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
verso clienti	537.998	640.152	102.154
crediti tributari	221.730	101.536	(120.194)
imposte anticipate	201.485	201.485	-
verso altri	415.434	354.298	(61.136)
Totale	1.376.647	1.297.471	(79.176)

I crediti risultano ripartiti tra le società del gruppo:

Crediti verso clienti

Alla data di riferimento, i crediti verso clienti risultano complessivamente pari a euro 640.152, e sono così ripartiti tra le società del gruppo:

Descrizione	MEVIM S.P.A.	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	MEVIM AI S.R.L.	MEVIM SERVICE S.R.L.	LIRA ADVISORY S.R.L.
Crediti verso clienti	1.638	142.740		56.645	443.000
Crediti tributari	61.219	33.366		70	6.881
Crediti verso altri	217.837	77.380		119	58.963
Imposte anticipate	201485				

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per durata residua e per area geografica

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

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
verso clienti	640.152	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	640.152	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
crediti tributari	101.536	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	101.536	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
imposte anticipate	201.485	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
verso altri	354.298	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	354.298	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

Disponibilità liquide

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

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
depositi bancari e postali	173.219	-	-	-	89.075	84.144	89.075-	51-
danaro e valori in cassa	243	700	-	-	-	943	700	288
Totale	173.462	700	-	-	89.075	85.087	88.375-	51-

Di seguito la ripartizione delle disponibilità liquide del gruppo

Descrizione	MEVIM S.P.A.	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	MEVIM AI S.R.L.	MEVIM SERVICE S.R.L.	LIRA ADVISORY S.R.L.
DISPONIBILITA' LIQUIDE	366	40.964		1.063	41.751
Depositi bancari e postali	71	872			
Denaro e valori in cassa	366	40.964		1.063	41.751

Ratei e risconti attivi

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>Ratei e risconti</i>				
	Risconti attivi	19.118	144.215	125.097
	Totale	19.118	144.215	125.097

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Ratei e risconti	19.118	125.097	-	-	-	144.215	125.097	654
Totale	19.118	125.097	-	-	-	144.215	125.097	654

Nel seguente prospetto e' illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Risconti attivi (DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.)	11.084
	Risconti attivi (LIRA ADVISORY S.R.L.)	482
	risconti attivi (MEVIM S.P.A.)	131.009
	Risconti attivi (MEVIM SERVICE S.R.L.)	1.639
	Arrotondamento	1
	Totale	144.215

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 38, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 127/1991 si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Stato Patrimoniale Passivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, ove previsto dalla normativa vigente.

Patrimonio Netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle seguenti tabelle vengono esposte:

- le variazioni delle singole voci del patrimonio netto consolidato, includendo anche le quote riferite al patrimonio netto di terzi;
- il prospetto di raccordo tra il patrimonio netto e il risultato dell'esercizio del bilancio d'esercizio della società controllante e il patrimonio netto e il risultato dell'esercizio del bilancio consolidato.

Descrizione	Saldo iniziale dell'esercizio	Giroconto risultato	Dividendi distribuiti	Altri movimenti - Incrementi	Altri movimenti - Decrementi	Risultato d'esercizio	Saldo finale dell'esercizio
Capitale	2.663.481			50.000			2.713.481
Versamenti in conto futuro aumento di capitale				697.700			697.700
Varie altre riserve							
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(15.484)				(57.300)		(72.784)
Utili (perdite) portati a nuovo		(774.266)			447		(773.819)
Utile (perdita) dell'esercizio	(774.266)	774.266				(704.079)	(704.079)
Totale Patrimonio Netto di gruppo	1.873.731			747.700	(56.853)	(704.079)	1.860.499
Totale Patrimonio Netto	1.873.731			747.700	(56.853)	(704.079)	1.860.499

Il capitale sociale del Gruppo alla fine dell'esercizio ammonta a euro 2.713.481 e si riferisce al valore del capitale sociale della Capogruppo.

Nel corso dell'esercizio il capitale sociale si è incrementato di € 50.000 per effetto della conversione di obbligazioni rivenienti dal prestito obbligazionario convertibile ("POC") emesso ai sensi dell'art. 2420-bis c.c. e riservato alla sottoscrizione da parte di Tenet Securities Ltd (l'"Investitore"), deliberato dall'Assemblea Ordinaria e Straordinaria del 25 giugno 2025 con esclusione del diritto di opzione ex art. 2441, comma 5, c.c., per un importo massimo complessivo (capitale più sovrapprezzo) di € 870.000 e articolato in più tranche, ciascuna costituita da obbligazioni del valore nominale di € 2.500 cadauna. L'operazione si inquadra nell'ambito dell'accordo di investimento sottoscritto con l'Investitore in data 22 maggio 2025.

In particolare sono state perfezionate le seguenti conversioni:

in data 14 gennaio 2026, conversione di n. 10 obbligazioni relative alla quinta tranche, di valore nominale complessivo pari a € 25.000, al prezzo di conversione di € 0,09, con emissione di n. 277.777 nuove azioni ordinarie a favore dell'Investitore; per effetto di tale conversione, che ha completato la quinta tranche, il capitale sociale è passato da € 2.663.481 (n. 5.879.180 azioni) a € 2.688.481 (n. 6.156.957 azioni);

in data 4 febbraio 2026, conversione parziale di n. 10 obbligazioni relative alla sesta tranche, di valore nominale complessivo pari a € 25.000, al prezzo di conversione di € 0,10, con emissione di n. 250.000 nuove azioni ordinarie; il capitale sociale è conseguentemente passato da € 2.688.481 (n. 6.156.957 azioni) a € 2.713.481 (n. 6.406.957 azioni).

Poiché le azioni sono prive di valore nominale espresso, l'intero controvalore delle conversioni è stato imputato a capitale sociale, senza rilevazione di alcun sovrapprezzo. Le relative variazioni sono state depositate presso il competente Registro delle Imprese nei termini di legge.

Alla data di chiusura dell'esercizio il capitale sociale, interamente sottoscritto e versato, ammonta pertanto a € 2.713.481, suddiviso in n. 6.406.957 azioni ordinarie prive di valore nominale; complessivamente, dall'emissione del POC risultano convertite obbligazioni per un valore nominale di € 345.000, con un residuo disponibile di € 525.000 rispetto all'importo massimo deliberato.

Si segnala che il Patrimonio netto dei terzi risulta totalmente azzerato in quanto le società oggetto del consolidato con il metodo integrale sono interamente possedute dalla Capogruppo.

Prospetto di raccordo del patrimonio netto consolidato

Il raccordo tra il patrimonio netto ed il risultato dell'esercizio della Capogruppo e quelli risultanti dal Bilancio Consolidato è riportato nella seguente tabella:

Descrizione	P.N.-es.corrente	Risultato d'es.-es.corrente	P.N.-es.precedente	Risultato d'es.-es.precedente
P.N. e risultato d'es.come riportati nel bilancio d'es.della società controllante	1.933.847	(703.518)	1.889.665	(773.816)
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:				
- differenza fra il valore di carico e il valore pro quota del patrimonio netto	159.603	159.603	247.496	247.496
- risultati pro-quota conseguiti dalle partecipate	(61.287)	(61.287)	(51.314)	(51.314)
- plusvalori attribuiti ai cespiti alla data di acquisizione delle partecipate				
- differenza di consolidamento	(159.603)	(159.603)	(196.632)	(196.632)
- altre partite			(15.454)	
TOTALE	(61.287)	(61.287)	(15.904)	(450)
Eliminazione degli effetti di operazioni				

Descrizione	P.N.-es.corrente	Risultato d'es.- es.corrente	P.N.-es.precedente	Risultato d'es.- es.precedente
compiute tra società consolidate:				
- profitti infragruppo compresi nel valore delle rimanenze finali				
- utili su cessioni infragruppo di cespiti				
- altre operazioni	(12.060)	60.727	(30)	
TOTALE	(12.060)	60.727	(30)	
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza del gruppo	1.860.500	(704.078)	1.873.731	(774.266)
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza di terzi				
Patrimonio netto e risultato d'esercizio come riportati nel Bilancio consolidato	1.860.500	(704.078)	1.873.731	(774.266)

Fondi per rischi e oneri

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spont. nella voce	Spont. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>per imposte, anche differite</i>									
	Fondo imposte	74.617	42.465	-	-	51.981	65.101	9.516-	13-
	Totale	74.617	42.465	-	-	51.981	65.101	9.516-	

L'utilizzo del fondo imposte nell'esercizio, è ascrivibile principalmente della Capogruppo e deriva dalla ricezione di avvisi bonari e/o cartelle di pagamento per le quali era stato stanziato apposito fondo negli esercizi precedenti.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Consist. finale
<i>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</i>					
	Fondo TFR	98.336	42.272	29.534	111.074
	Totale	98.336	42.272	29.534	111.074

Descrizione	MEVIM S.P.A.	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	MEVIM AI S.R.L.	MEVIM SERVICE S.R.L.	LIRA ADVISORY S.R.L.
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	42.231	28.722		12.458	27.663

La voce Trattamento di Fine Rapporto (“T.F.R.”) di lavoro subordinato alla fine dell’esercizio risulta pari ad euro 111.074 ed accoglie il debito per trattamento di fine rapporto nei confronti del personale dipendente del gruppo.

Debiti

Variazioni dei debiti

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei debiti.

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
obbligazioni convertibili	125.000	175.000	50.000
debiti verso soci per finanziamenti	460.200	-	460.200-
debiti verso banche	167.343	116.911	50.432-
debiti verso altri finanziatori	-	65.000	65.000
acconti	12.239	7.800	4.439-
debiti verso fornitori	910.446	1.012.453	102.007
debiti tributari	1.452.259	1.267.180	185.079-
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	77.088	105.195	28.107
altri debiti	649.566	732.068	82.502

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
Totale	3.854.141	3.481.607	372.534-

Suddivisione dei debiti per durata residua e per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per durata residua e per area geografica.

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
obbligazioni convertibili	-	-	175.000	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	-	-	175.000	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti verso banche	116.911	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	116.911	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti verso altri finanziatori	65.000	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	65.000	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
acconti	7.800	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	7.800	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti verso fornitori	1.012.453	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	1.012.453	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti tributari	1.267.180	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	1.002.728	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	264.452	-	-	-

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	105.195	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	105.195	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
altri debiti	732.068	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	732.068	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

Debiti per obbligazioni convertibili

Il saldo di € 175.000 rappresenta il valore nominale delle obbligazioni emesse nell'ambito del Prestito Obbligazionario Convertibile ("POC") deliberato dall'Assemblea Straordinaria del 25 giugno 2025 ai sensi dell'art. 2420-bis c.c. – verbale a rogito del notaio Giuseppe Aloisi di Milano, rep. n. 5674/4601 del 26 giugno 2025 – scindibile, per un importo complessivo massimo di € 870.000 e con scadenza al 22 maggio 2027, riservato alla sottoscrizione di Tenet Securities Ltd in forza dell'accordo del 22 maggio 2025, non ancora convertite alla data del 30 giugno 2026, corrispondenti a n. 70 obbligazioni del valore nominale di € 2.500 cadauna. *Debiti verso soci per finanziamenti*

La voce non presenta saldo alla data del 30 giugno 2026 (31 dicembre 2025: € 460.200). I finanziamenti soci in essere, infruttiferi, non assistiti da garanzie e privi di un termine contrattuale di rimborso, ammontavano a € 697.700 – così composti: I.P.G. S.r.l. € 337.700, LIRA CONSULTING S.r.l. € 210.000 e MAGHEN CAPITAL S.p.A. € 150.000 – e sono stati integralmente estinti in data 30 giugno 2026 poiché i soci hanno formalmente comunicato la volontà irrevocabile di compensare i crediti vantati nei confronti della Società per per finanziamenti soci complessivi Euro 697.700, con destinazione del relativo importo alla costituzione di una riserva in conto futuro aumento di capitale.

.

Debiti verso banche

La voce debiti verso banche presenta un incremento ascrivibile principalmente alla controllata Dismissioni immobiliari Srl

Debiti verso fornitori

La voce Debiti verso fornitori ammonta ad euro 1.012.453 ed esprime i debiti verso i fornitori terzi del Gruppo; rispetto al 31 dicembre 2025 (euro 910.446) si registra un incremento di euro 102.007, pari all'11,2%.

Descrizione	MEVIM S.P.A.	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	MEVIM AI S.R.L.	MEVIM SERVICE S.R.L.	LIRA ADVISORY S.R.L.
Debiti verso fornitori	960.	38.0		1	12.249

	388	35		.780	
--	-----	----	--	------	--

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Alla data di riferimento, i debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale ammontano complessivamente a euro 105.195. Tali debiti si riferiscono principalmente a contributi previdenziali e assistenziali dovuti a enti quali INPS, INAIL e altri istituti obbligatori, calcolati sulle retribuzioni corrisposte al personale dipendente e ai collaboratori nel corso dell'esercizio.

Descrizione	MEVIM S.P.A.	DISMISSIONI IMMOBILIAR I S.R.L.	MEVIM AI S.R.L.	MEVIM SERVICE S.R.L.	LIRA ADVISORY S.R.L.
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	67. 932	5.96 4		25.14 9	6.1 49

Debiti tributari

La voce Debiti tributari, pari ad euro 1.267.180, accoglie prevalentemente dei debiti IRES e IRAP delle controllate per imposte differite passive e debiti da ritenute alla fonte nonché per altri debiti residui per tributi locali e imposta di registro. La voce Debiti tributari, pari a euro 1.267.180, rappresenta i debiti verso l'Erario delle società del Gruppo. In particolare, la componente principale è riferibile a MEVIM S.p.A., per euro 1.166.968, mentre la restante parte è imputabile alle altre società consolidate.

Tali debiti sono riconducibili prevalentemente a passività per imposte correnti (IRES e IRAP), debiti per ritenute e debito IVA, anche nell'ambito della liquidazione Iva di gruppo, nonché a piani di rateizzazione in essere, tra cui quelli relativi alla definizione agevolata dei carichi affidati all'Agente della riscossione (l. 197/2022) e a rateizzazioni conseguenti a controlli automatici ex artt. 36-bis D.P.R. 600/1973 e 54-bis D.P.R. 633/1972.

Descrizione	MEVIM S.P.A.	DISMISSIONI IMMOBILIAR I S.R.L.	MEVIM AI S.R.L.	MEVIM SERVICE S.R.L.	LIRA ADVISORY S.R.L.
Debiti tributari	1.151.223	6.164	3.077	32.396	74.321

Debiti Altri Debiti

La voce Altri Debiti, pari ad euro 732.068, presenta un incremento di euro 82.501 (+12,7%) rispetto al 31 dicembre 2025 e fa riferimento principalmente ai debiti della capogruppo nei confronti degli Amministratori, del Collegio sindacale e della Società di Revisione, nonché ai debiti delle controllate. Di seguito il dettaglio

Descrizione	MEVIM S.P.A.	DISMISSIONI IMMOBILIAR I S.R.L.	MEVIM AI S.R.L.	MEVIM SERVICE S.R.L.	LIRA ADVISORY S.R.L.
Altri debiti	533.414	165.243		19.931	13.480

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Nel seguente prospetto, distintamente per ciascuna voce, sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

Ratei e risconti passivi

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>Ratei e risconti</i>				
	Ratei passivi	6.352	1.700	(4.652)
	Risconti passivi	4.398	112.901	108.503
	Totale	10.750	114.601	103.851

Conto Economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

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

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

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

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

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio secondo il principio della competenza economica, ai sensi dell'art. 2425-bis del codice civile, al netto di resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse alle operazioni di vendita o prestazione di servizi.

In conformità alle disposizioni dell'OIC 34, il prezzo complessivo del contratto, laddove ritenuto necessario in quanto rilevante, è stato allocato alle singole unità elementari di contabilizzazione individuate in base alle prestazioni specifiche oggetto del rapporto contrattuale. La rilevazione del ricavo avviene al momento del trasferimento sostanziale dei rischi e dei benefici, o, per le prestazioni di servizi, in funzione dello stato di avanzamento.'

Nel seguente prospetto è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo categorie di attività e aree geografiche.

Descrizione	Dettaglio	Importo	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
<i>ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>						
	Prestazioni di servizi	178.250	178.250	-	-	-
	Provvigioni attive	307.720	307.720	-	-	-
	Prestazioni di servizi	69.214	69.214	-	-	-
	Soprav.attiv.imp.da ricavi es.precedenti	1.293	1.293	-	-	-
	Totale	556.477	556.477	-	-	-

Nel dettaglio i suddetti importi sono da riferirsi:

Descrizione	MEVIM S.P.A.	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	MEVIM AI S.R.L.	MEVIM SERVICE S.R.L.	LIRA ADVISORY S.R.L.
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	40.045	307.720	-	70.489	178.268

Nel seguente prospetto è illustrata la ripartizione degli altri ricavi e proventi diversi secondo natura.

Nella voce A5 sono inclusi anche i contributi in c/esercizio erogati da enti vari, quali ad esempio contributi a fondo perduto, crediti d'imposta vari.

Voce	Descrizione	Dettaglio	2026	2025	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Ricavi e proventi diversi</i>						
		Sopravv.attive da gestione	35.249	8.899	26.350	296

Voce	Descrizione	Dettaglio	2026	2025	Variaz. assoluta	Variaz. %
		ordin.impon.				
		Arrotondamenti attivi diversi	28	5.137	(5.109)	(99)
		Rimborsi spese imponibili	450	3.852	(3.402)	(88)
		Altri ricavi e proventi imponibili	70	2.631	(2.561)	(97)
		Rimborso spese imponibili	-	1.372	(1.372)	(100)
		Differenza di arrotondamento all' EURO	1	-	1	-
		Sopravv.attive imp.da ev.str./es.prec.	(1)	-	(1)	-
		Arrotondamento	-	1	(1)	
		Totale	35.797	21.892	13.905	

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata, ai sensi dell'art. 2425-bis del c.c.

Descrizione	MEVIM S.P.A.	DISMISSIO NI IMMOBILI ARI S.R.L.	MEVIM AI S.R.L.	MEVIM SERVICE S.R.L.	LIRA ADVISORY S.R.L.	CONSOLIDATO
COSTI DELLA PRODUZIONE	619.969	339.025	438	87.800	174.472	1.280.537
Ammortamenti e svalutazioni	28.656	13.347	124	651	37.344	178.999
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	21.657	11.263	124	1.480	36.546	168.945

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	6. 999	2 .084		7 98	10.054
Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilit� liquide					-
Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci					-
Oneri diversi di gestione	64. 230	8. 785		1 .424	3 .319
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1 .716	6 54		8 41	-
Costi per servizi	309 .318	196 .890	227	13 .523	103 .880
Costi per godimento di beni di terzi	49. 437	25 .173			-
Costi per il personale	166 .613	94. 176	87	71. 121	29 .930
Salari e stipendi	109 .960	68. 664		51 .058	20 .628
Oneri sociali	41 .002	21 .351	87	15 .164	6. 690
Trattamento di fine rapporto	10 .309	4. 162		3 .202	2 .613
Altri costi per il personale	5 .342			1 .697	-

Proventi e oneri finanziari

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

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

Descrizione	Dettaglio	Importo	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso le banche	Altri
<i>altri</i>					
	Commissioni bancarie su finanziamenti	-87	-	-	-87
	Interessi passivi su mutui	-2.307	-	-2.307	-

Descrizione	Dettaglio	Importo	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso le banche	Altri
	Interessi passivi su finanzia. di terzi	-1.508	-	-	-1.508
	Inter.pass.per dilaz. pagamento imposte	-37	-	-	-37
	Interessi passivi indeducibili (no ROL)	-7.039	-	-	-7.039
	Oneri finanziari diversi	-2.730	-	-	-2.730
	Arrotondamento	-1			
	Totale	-13.709	-	-2.307	-11.401

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

Ricavo di entità o incidenza eccezionali

Nel seguente prospetto sono indicati l'importo e la natura dei singoli elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali.

In data 24/01/2026 la Capogruppo ha presentato domanda di adesione alla definizione agevolata dei carichi affidati all'Agente della riscossione nel periodo 1° gennaio 2000 – 31 dicembre 2023, introdotta dall'art. 1, commi 82 e seguenti, della L. 30 dicembre 2025, n. 199 (c.d. "Rottamazione-quinquies").

Per effetto dell'adesione il beneficio conseguito, pari a € 34.512,70, ha determinato la rilevazione di una sopravvenienza attiva di pari importo, classificata alla voce A.5 "Altri ricavi e proventi" del conto economico.

Voce di ricavo	Importo	Natura
altri ricavi e proventi	34.513	Rottamazione-quinquies

Costi di entità o incidenza eccezionali

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

Dipendenti	2026	2025
Operai	4	4
Impiegati	10	10
Dirigenti	1	1
Totale	15	15

Il Gruppo non ha subito variazioni rilevanti nell'organico del personale.

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

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 38, comma 1, lettera o) D.Lgs. 127/1991.

Gli importi si riferiscono ai compensi corrisposti agli amministratori della Capogruppo per euro 69.425 delle controllate Dismissioni immobiliari per euro 14.295

Compensi	Importo esercizio corrente
Amministratori:	
Compenso in misura fissa	83.719
Compenso in misura variabile	-
Indennità di fine rapporto	-

Compensi al revisore legale o società di revisione

Nel corso dell'esercizio sono stati erogati, alla società di revisione, i seguenti compensi:

Compensi	Importo esercizio corrente
Sindaci:	
Sindaci professionisti	14.877
Revisori professionisti	24.299

L'incarico di revisione legale è stato affidato alla società Audirevi S.p.A.
L'incarico di Vigilanza è affidato al Dott. Fabio Lattanzi

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Alla data di chiusura dell'esercizio non sussistono impegni, garanzie o passività potenziali non iscritti in bilancio, salvo quanto connesso al fabbisogno finanziario di breve termine della Società, la cui copertura è stata valutata dagli amministratori facendo affidamento sul supporto dei soci, sulle residue disponibilità del Prestito Obbligazionario Convertibile e sul possibile perfezionamento di operazioni straordinarie in corso di definizione. Tali circostanze, pur non integrando allo stato obbligazioni attuali da iscrivere tra le passività, costituiscono elementi rilevanti ai fini della valutazione della continuità aziendale.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate; si tratta di operazioni concluse a condizioni di mercato, pertanto, in base alla normativa vigente, non viene fornita alcuna informazione aggiuntiva.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale. Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

Non esistono le fattispecie di cui all'art. 38, c.1 lettera o-octies) e o-novies) D.lgs. 127/1991.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti prima della chiusura dell'esercizio

Nel corso del primo semestre 2026 si segnalano i seguenti fatti di rilievo.

In data 14 gennaio 2026 la Società ha convertito n. 10 obbligazioni della quinta tranche del POC, al prezzo di conversione di Euro 0,09, per un valore nominale complessivo di Euro 25.000, con emissione di n. 277.777 nuove azioni ordinarie; il capitale sociale è passato da Euro 2.663.481 (n. 5.879.180 azioni) a Euro 2.688.481 (n. 6.156.957 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 carichi affidati all'Agente della Riscossione, a fronte di un importo residuo complessivo di Euro 118.228,95 e di un totale da corrispondere in definizione agevolata pari a Euro 75.268,98, da versare in 54 rate bimestrali con prima scadenza al 31 luglio 2026.

In data 4 febbraio 2026 la Società ha convertito n. 10 obbligazioni della sesta tranche del POC, al prezzo di conversione di Euro 0,10, per un valore nominale complessivo di Euro 25.000, con emissione di n. 250.000 nuove azioni ordinarie; il capitale sociale è passato da Euro 2.688.481 a Euro 2.713.481 (n. 6.406.957 azioni).

In data 24 giugno 2026 la Società ha comunicato al mercato la variazione del capitale sociale, pari a Euro 2.713.481 e suddiviso in n. 6.406.957 azioni ordinarie a seguito dell'emissione di complessive n. 1.197.356 azioni rinvenienti dalle conversioni del POC, nonché le conseguenti variazioni delle partecipazioni rilevanti.

In data 30 giugno 2026 I.P.G. S.r.l., LIRA CONSULTING S.r.l. e MAGHEN CAPITAL S.p.A. hanno formalmente comunicato la volontà irrevocabile di compensare i crediti vantati nei confronti della Società per per finanziamenti soci complessivi Euro 697.700, con destinazione del relativo importo alla costituzione di una riserva in conto futuro aumento di capitale. Tale operazione ha determinato un rafforzamento patrimoniale della Società e costituisce un elemento rilevante nell'ambito delle valutazioni effettuate dagli amministratori in ordine al presupposto della continuità aziendale.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Successivamente alla chiusura dell'esercizio, la Società ha altresì proseguito le attività di razionalizzazione della struttura dei costi e di ricerca di soluzioni idonee al rafforzamento finanziario e patrimoniale, anche mediante eventuali operazioni strategiche e straordinarie attualmente in corso di definizione. Alla data di redazione del presente bilancio semestrale, tali elementi, pur rappresentando un presupposto rilevante delle prospettive aziendali, integrano un elemento di incertezza che gli amministratori hanno considerato nell'ambito della valutazione della continuità aziendale.

Resta rilevante, nel breve periodo, la disponibilità delle residue risorse finanziarie rivenienti dal Prestito Obbligazionario Convertibile, il cui utilizzo, unitamente al supporto dei soci e alle misure di contenimento dei costi, è stato considerato nelle analisi svolte dagli amministratori.

I fatti sopra descritti non hanno comportato rettifiche dei valori di bilancio alla data del 30/06/2026, ma sono ritenuti di rilievo ai fini di una corretta comprensione dell'evoluzione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica del Gruppo.

In data 1° luglio 2026 è stato pubblicato l'avviso di convocazione dell'Assemblea ordinaria degli azionisti in seconda convocazione per il 24 luglio 2026.

In data 21 luglio 2026 la Società ha convertito n. 10 obbligazioni della sesta tranche del POC, al prezzo di conversione di Euro 0,03, per un valore nominale complessivo di Euro 25.000, con emissione di n. 833.333 nuove azioni ordinarie; il capitale sociale è passato a Euro 2.738.481, suddiviso in n. 7.240.290 azioni ordinarie.

In data 23 luglio 2026 la Società ha comunicato al mercato la variazione del capitale sociale e delle partecipazioni rilevanti; il comunicato è stato successivamente rettificato in data 24 luglio 2026 per un errore materiale consistente nella duplicazione della partecipazione di Tenet Securities Limited, la cui quota è confermata nel 12,563% del capitale sociale.

In data 29 luglio 2026 la Società ha convertito n. 30 obbligazioni della settima tranche del POC (conversione integrale) e obbligazioni dell'ottava tranche (conversione parziale), al prezzo di conversione di Euro 0,05, per un valore nominale complessivo di Euro 75.000, con emissione di n. 1.500.000 nuove azioni ordinarie; il capitale sociale è passato a Euro 2.813.481, suddiviso in n. 8.740.290 azioni ordinarie.

Per effetto delle conversioni perfezionate successivamente alla data di riferimento, il capitale sociale è pertanto passato da Euro 2.713.481 (n. 6.406.957 azioni) a Euro 2.813.481 (n. 8.740.290 azioni).

In data 1 settembre 2026 la Società ha convertito n. 30 obbligazioni relative alla ottava tranche del POC (conversione integrale) e nona tranche (integrale), al prezzo di conversione di Euro 0,06, per un valore nominale complessivo di Euro 75.000, con emissione di n. 1.250.000 nuove azioni ordinarie; il capitale sociale è passato a Euro 2.888.481, suddiviso in n. 9.990.290 azioni ordinarie.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 38 c. 1, lettera o-ter) del D.lgs. 127/91

Informativa sul fair value dei warrant

La società del gruppo non hanno emesso nessun finanziari derivati ex art. 38 c. 1, lettera o-ter) del D.lgs. 127/91 nel corso dell'esercizio.

Conclusioni

Signori Consiglieri,

alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti, Vi invitiamo:

ad approvare il Bilancio consolidato chiuso al 30/06/2026 unitamente alla nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;

Milano 30/09/2026

