

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 € 2.713.481,00 Interamente versato

Partita IVA: 02989080169

Relazione sulla gestione

Bilancio Consolidato al 30/06/2026

Signori Soci, nella nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 30/06/2026; 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'Semestre al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Informativa sul Gruppo

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

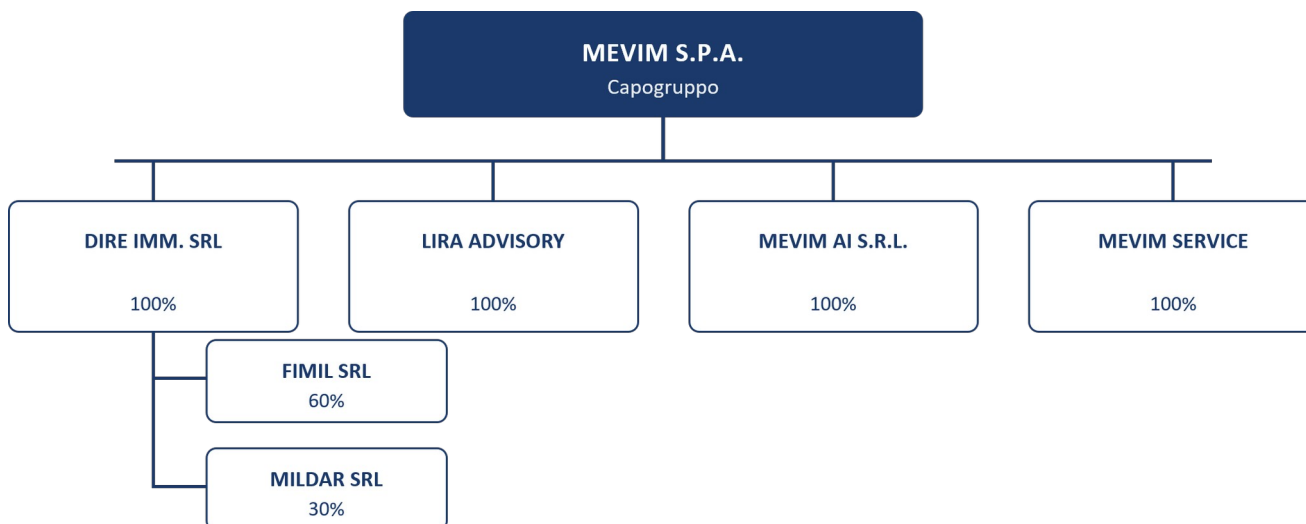
In particolare, MEVIM S.p.A. detiene partecipazioni di controllo diretto (100%) ed esercita attività di direzione e coordinamento sulle seguenti società:

- DISMISSIONI IMMOBILAIRI. 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 DISMISSIONI IMMOBILAIRI (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.

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



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

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

Analisi del Mercato

Il contesto Macroeconomico:

Il primo semestre 2026 si è svolto in un contesto macroeconomico caratterizzato da crescita modesta e da una ripresa delle spinte inflazionistiche. Secondo le proiezioni macroeconomiche pubblicate dalla Banca d'Italia nel giugno 2026, il prodotto interno lordo italiano è atteso in crescita dello 0,5% nel 2026, dello 0,4% nel 2027 e dello 0,9% nel 2028; tenendo conto della revisione dei conti nazionali Istat, la crescita 2026 si collocherebbe allo 0,6%. L'inflazione al consumo (IPCA) è stimata al 3,1% nel 2026, in accelerazione per effetto del rincaro delle componenti energetiche, per rientrare al 2,0% nel 2027 e all'1,9% nel 2028; al netto di energia e alimentari la dinamica dei prezzi si mantiene intorno al 2%.

I consumi delle famiglie rallentano sensibilmente (+0,4% nel 2026), mentre gli investimenti fissi lordi riducono il ritmo di crescita dal 3,8% del 2025 all'1,7% del 2026. L'occupazione continua a espandersi, ma a ritmi più contenuti, con il tasso di disoccupazione in discesa al 5,4%. Il quadro resta condizionato da elevata incertezza, riconducibile all'evoluzione dei prezzi delle materie prime, a possibili tensioni sui mercati finanziari, al riassetto delle catene di approvvigionamento internazionali e agli sviluppi della crisi mediorientale.

Sul fronte della politica monetaria si è aperta una fase di inversione del ciclo: in data 11 giugno 2026 la Banca Centrale Europea ha deliberato un rialzo di 25 punti base dei tassi di riferimento, cui ha fatto seguito un ulteriore rialzo di pari entità deliberato il 10 settembre 2026, con efficacia dal 16 settembre 2026, che ha portato il tasso sui depositi presso la banca centrale al 2,50%. Le ipotesi tecniche sottostanti alle proiezioni di giugno collocano l'Euribor a tre mesi al 2,4% nel 2026 e il rendimento del BTP decennale al 3,8%.

In tale contesto il costo del debito e le condizioni di accesso al credito tornano a rappresentare una variabile critica sia per gli investimenti immobiliari sia per la domanda abitativa finanziata da mutuo.

Il mercato immobiliare italiano ha confermato nel primo semestre 2026 la fase di tenuta avviata nel biennio precedente, pur in un quadro reso incerto dalle tensioni geopolitiche e dall'inversione del ciclo dei tassi di interesse.

Secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel primo semestre 2026 le compravendite residenziali sono cresciute del 2,11% rispetto al corrispondente periodo del 2025; nel secondo trimestre si sono registrate oltre 201.500 transazioni, sostanzialmente stabili rispetto al secondo trimestre 2025 (+0,1%). L'andamento è differenziato per area geografica: capoluoghi +0,5%, Nord-Ovest +0,4%, Sud +0,6%, mentre il Centro segna una flessione dello 0,7%. Si distingue il comparto delle nuove costruzioni, in crescita del 15,6% su base annua e pari al 6,4% del totale delle transazioni, a fronte di una lieve contrazione dell'usato (-0,8%).

Il ricorso al credito si conferma elemento centrale: il 46,6% degli acquisti da parte di persone fisiche è assistito da mutuo ipotecario, in aumento rispetto all'anno precedente, con un tasso medio stabile intorno al 3,6% e un capitale complessivamente finanziato superiore a 12 miliardi di euro nel solo secondo trimestre (circa 325 milioni in più rispetto al corrispondente periodo del 2025). L'agevolazione "prima casa" ha interessato quasi il 73% degli acquisti. Secondo il 2° Rapporto sul mercato immobiliare 2026 di Nomisma, presentato il 9 luglio 2026, le nuove erogazioni di mutui sono cresciute del 6,6% nel primo trimestre, a fronte di una riduzione del 2,1% dello stock complessivo dei mutui alle famiglie, per effetto del minor ricorso alle surroghe.

Sul fronte dei prezzi, Nomisma rileva nelle tredici principali città incrementi tendenziali dell'1,4% per le abitazioni in ottimo stato e dell'1,8% per quelle in buono stato, con un rallentamento di Milano rispetto alla media nazionale che segnala il progressivo divario fra capacità di spesa delle famiglie e valori immobiliari. I dati sui prezzi richiesti elaborati da Immobiliare.it Insights (Market Monitor H1 2026) indicano una crescita media del 4,3% su base annua, a 2.200 euro al metro quadro, trainata dal Nord-Est (+6,0%) e dal Nord-Ovest (+5,7%); fra le grandi città Milano resta la piazza più cara (5.675 euro/mq), seguita da Firenze (4.700), Roma (3.826, +6,1%) e Bologna (3.821, +5,7%), con Torino in maggiore accelerazione (+8,3%).

Anche i comparti non residenziali mostrano segnali positivi: nel secondo trimestre 2026 il settore commerciale cresce del 2,6% complessivo, con negozi e laboratori in aumento del 5,7% e magazzini del 5,2%, il produttivo di circa il 3%, mentre gli uffici registrano una lieve flessione (-0,6%). Sul fronte dell'attività edilizia la riqualificazione continua a prevalere sulla nuova costruzione, pur in presenza di incentivi fiscali progressivamente ridimensionati; i costi di costruzione restano una variabile strategica nelle scelte di investimento in interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione.

L'efficienza energetica degli immobili assume rilievo crescente nelle scelte di acquisto e nella formazione dei prezzi, con una quota progressivamente maggiore di compravendite relative a unità nelle classi energetiche più elevate e un corrispondente ampliamento del divario di valore rispetto al patrimonio non riqualificato.

Il mercato della locazione, che secondo Nomisma rappresenta ormai circa il 50% della domanda abitativa, mostra una sostanziale stazionarietà nel numero dei contratti (+0,3% tendenziale nel primo trimestre 2026), a fronte di una pressione della domanda che si scontra con un'offerta limitata. I canoni richiesti crescono del 2,9% su base annua, attestandosi a 14,7 euro al metro quadro, con il Centro Italia in testa (+5,6%).

Prosegue inoltre la crescita dei contratti transitori e per studenti, sospinta dalla maggiore mobilità lavorativa e dalla domanda di flessibilità locativa.

L'accessibilità abitativa resta il principale elemento di criticità: secondo il Market Monitor H1 2026 risulta accessibile a un single soltanto il 13,4% delle abitazioni offerte in affitto e il 30,5% di quelle in vendita, quote che salgono rispettivamente al 56,0% e al 58,4% per le coppie; Firenze si conferma la piazza meno accessibile.

Il mercato degli investimenti immobiliari corporate ha registrato una decisa accelerazione: nel primo semestre 2026 i volumi investiti hanno raggiunto 7,24 miliardi di euro, in crescita del 31,3% rispetto al corrispondente periodo del 2025 (elaborazioni del Centro Studi IPI); secondo CBRE il solo secondo trimestre ha espresso 4,4 miliardi di euro, con i comparti retail e hotel a trainare la raccolta e il segmento industrial & logistics in crescita anche sul fronte delle locazioni.

Per i prossimi trimestri la tenuta dell'attività transattiva dovrebbe sostenere la crescita dei valori nominali, che tuttavia continuerà a tradursi in variazioni reali contenute. L'inversione del ciclo dei tassi avviata dalla BCE nel giugno 2026 rappresenta il principale fattore di rischio per la sostenibilità della ripresa, per i suoi effetti sull'accessibilità del credito e sul costo del debito degli operatori.

Con riguardo all'attività di intermediazione immobiliare, svolta dalla controllata Dismissioni Immobiliari S.r.l., le operazioni restano concentrate sulle piazze di Milano e Roma e prevalentemente sul comparto residenziale.

Con riguardo all'attività di consulenza e advisory, svolta dalla controllata Lira Advisory S.r.l., è proseguita l'acquisizione e la definizione di mandati di strutturazione di nuove iniziative di sviluppo e trading immobiliare.

Le attività di agenzia e mediazione immobiliare e di advisory sviluppate dalle controllate Dismissioni Immobiliari S.r.l. e Lira Advisory S.r.l. hanno prodotto nel semestre ricavi delle vendite e delle prestazioni per Euro 307.720 ed Euro 178.268 rispettivamente, cui si aggiungono Euro 70.489 di Mevim Service S.r.l. ed Euro 40.045 della Capogruppo. Il valore della

produzione consolidato del periodo ammonta a Euro 592.272, i costi della produzione a Euro 1.280.537 e la perdita consolidata a Euro 704.079.

Fatti di particolare rilievo

Si riepilogano di seguito i fatti di particolare rilievo intervenuti nel corso del semestre.

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 15 giugno 2026 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di sospendere le attività propedeutiche all'operazione di rafforzamento patrimoniale annunciata nel dicembre 2025 – che prevedeva un aumento di capitale da liberarsi mediante compensazione dei crediti vantati dai soci IPG S.r.l. e Maghen Capital S.p.A. – rinviando ogni valutazione definitiva a un momento successivo, in considerazione dell'attuale capitalizzazione di mercato della Società e in attesa degli esiti delle valutazioni strategiche di sviluppo del business in corso.

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 soci I.P.G. S.r.l., LIRA CONSULTING S.r.l. e MAGHEN CAPITAL S.p.A. hanno dichiarato di rinunciare irrevocabilmente alla restituzione dei crediti per finanziamenti soci infruttiferi erogati in favore della Società, rispettivamente per Euro 337.700, Euro 210.000 ed Euro 150.000, per complessivi Euro 697.700, chiedendo che a fronte della rinuncia sia costituita una riserva di patrimonio netto in conto futuro aumento di capitale di pari importo.

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	Semestre 2026	%	Esercizio 2025	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	1.881.788	33,41 %	1.964.042	33,22 %	(82.254)	(4,19) %
Liquidità immediate	85.087	1,51 %	173.462	2,93 %	(88.375)	(50,95) %
Disponibilità liquide	85.087	1,51 %	173.462	2,93 %	(88.375)	(50,95) %
Liquidità differite	1.284.701	22,81 %	1.278.580	21,63 %	6.121	0,48 %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	1.095.986	19,46 %	1.157.162	19,57 %	(61.176)	(5,29) %

Voce	Semestre 2026	%	Esercizio 2025	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Crediti immobilizzati a breve termine	44.500	0,79 %	45.000	0,76 %	(500)	(1,11) %
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie			57.300	0,97 %	(57.300)	(100,00) %
Ratei e risconti attivi	144.215	2,56 %	19.118	0,32 %	125.097	654,34 %
Rimanenze	512.000	9,09 %	512.000	8,66 %		
IMMOBILIZZAZIONI	3.751.094	66,59 %	3.947.533	66,78 %	(196.439)	(4,98) %
Immobilizzazioni immateriali	3.486.440	61,89 %	3.654.824	61,82 %	(168.384)	(4,61) %
Immobilizzazioni materiali	51.769	0,92 %	61.824	1,05 %	(10.055)	(16,26) %
Immobilizzazioni finanziarie	11.400	0,20 %	11.400	0,19 %		
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	201.485	3,58 %	219.485	3,71 %	(18.000)	(8,20) %
TOTALE IMPIEGHI	5.632.882	100,00 %	5.911.575	100,00 %	(278.693)	(4,71) %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Semestre 2026	%	Esercizio 2025	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
PASSIVITA' CORRENTI	3.331.756	59,15 %	3.366.222	56,94 %	(34.466)	(1,02) %
Debiti a breve termine	3.217.155	57,11 %	3.355.472	56,76 %	(138.317)	(4,12) %
Ratei e risconti	114.601	2,03 %	10.750	0,18 %	103.851	966,06 %
PASSIVITA' CONSOLIDATE	440.627	7,82 %	671.622	11,36 %	(230.995)	(34,39) %
Debiti a m/l termine	264.452	4,69 %	498.669	8,44 %	(234.217)	(46,97) %
Fondi per rischi e oneri	65.101	1,16 %	74.617	1,26 %	(9.516)	(12,75) %
TFR	111.074	1,97 %	98.336	1,66 %	12.738	12,95 %
PATRIMONIO NETTO	1.860.499	33,03 %	1.873.731	31,70 %	(13.232)	(0,71) %
Patrimonio netto di gruppo	1.860.499	33,03 %	1.873.731	31,70 %	(13.232)	(0,71) %
Capitale	2.713.481	48,17 %	2.663.481	45,06 %	50.000	1,88 %
Riserve	624.913	11,09 %	(15.484)	(0,26) %	640.397	4.135,86 %
Utili (perdite) portati a nuovo	(773.816)	(13,74) %			(773.816)	
Utile (perdita) dell'Semestre	(704.079)	(12,50) %	(774.266)	(13,10) %	70.187	9,06 %
Patrimonio netto di terzi						
Capitale e riserve di terzi						
Risultato di pertinenza di terzi						
TOTALE FONTI	5.632.882	100,00 %	5.911.575	100,00 %	(278.693)	(4,71) %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

	Importo al 30/06/2026	Importo al 31/12/2025
a) Disponibilità liquide e prontamente liquidabili (< 3 mesi)	85.087,00	173.462,00
b) Attività finanziarie a breve (< 12 mesi)	44.500,00	102.300,00
c) Attività finanziarie a medio lungo termine (> 12 mesi)	5.400,00	5.400,00
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE (a+b+c)	134.987,00	281.162,00
d) Passività finanziarie a breve	356.911,00	615.551,00
e) Passività finanziarie a medio lungo termine		136.992,00
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE (d+e)	356.911,00	752.543,00
Posizione finanziaria netta di BREVE PERIODO		
Posizione finanziaria netta I livello = (a-d)	271.824,00-	442.089,00-
Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - d	227.324,00-	339.789,00-
Posizione finanziaria di LUNGO PERIODO		
Posizione finanziaria netta I livello = a - (d+e)	271.824,00-	579.081,00-
Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - (d+e)	227.324,00-	476.781,00-
Posizione finanziaria netta complessiva = (a+b+c) - (d+e)	221.924,00-	471.381,00-
INDICATORI DI PERFORMANCE FINANZIARIA		
Posizione finanziaria netta complessiva (in valore assoluto) / Capitale proprio	0,12	0,25
L'indice misura quanto l'indebitamento netto eccede il capitale apportato dai soci a titolo di capitale sociale		
Posizione finanziaria netta complessiva (in valore assoluto) / Capitale investito netto operativo	0,06	0,12
L'indice misura quanto l'indebitamento ha contribuito agli investimenti aziendali		
Posizione finanziaria netta complessiva (in valore assoluto) / Vendite	0,40	0,19
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.)	0,47-	0,58-
L'indice misura la capacità, e di conseguenza la tempistica, di rimborsare l'indebitamento netto mediante i flussi reddituali della gestione caratteristica.		
Capitale proprio	1.860.499,00	1.873.731,00
Capitale investito netto operativo	3.677.908,00	3.856.200,00

	Importo al 30/06/2026	Importo al 31/12/2025
Vendite	556.477,00	2.448.086,00

	Importo al 30/06/2026	Importo al 30/06/2025
Margine operativo lordo (E.B.I.T.D.A.)	467.305,00-	332.472,00-

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	Semestre 2026	%	Semestre 2025	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	592.274	100,00 %	2.930.332	100,00 %	(2.338.058)	(79,79) %
- Consumi di materie prime	3.211	0,54 %	32.904	1,12 %	(29.693)	(90,24) %
- Spese generali	658.642	111,21 %	2.725.703	93,02 %	(2.067.061)	(75,84) %
VALORE AGGIUNTO	(69.579)	(11,75) %	171.725	5,86 %	(241.304)	(140,52) %
- Altri ricavi	35.797	6,04 %	21.892	0,75 %	13.905	63,52 %
- Costo del personale	361.929	61,11 %	482.305	16,46 %	(120.376)	(24,96) %
- Accantonamenti						
MARGINE OPERATIVO LORDO	(467.305)	(78,90) %	(332.472)	(11,35) %	(134.833)	(40,55) %
- Ammortamenti e svalutazioni	178.999	30,22 %	238.595	8,14 %	(59.596)	(24,98) %
RISULTATO CARATTERISTICO OPERATIVO (Margine Operativo Netto)	(646.304)	(109,12) %	(571.067)	(19,49) %	(75.237)	(13,17) %
+ Altri ricavi e proventi	35.797	6,04 %	21.892	0,75 %	13.905	63,52 %
- Oneri diversi di gestione	77.757	13,13 %	162.706	5,55 %	(84.949)	(52,21) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	(688.264)	(116,21) %	(711.881)	(24,29) %	23.617	3,32 %
+ Proventi finanziari						
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	(688.264)	(116,21) %	(711.881)	(24,29) %	23.617	3,32 %
+ Oneri finanziari	(13.709)	(2,31) %	(25.184)	(0,86) %	11.475	45,56 %
REDDITO ANTE GESTIONE STRAORDINARIA (Margine corrente)	(701.973)	(118,52) %	(737.065)	(25,15) %	35.092	4,76 %
+ Rettifiche di valore di attività finanziarie						
+ Proventi e oneri straordinari						
REDDITO ANTE IMPOSTE	(701.973)	(118,52) %	(737.065)	(25,15) %	35.092	4,76 %

Voce	Semestre 2026	%	Semestre 2025	%	Variaz. assolute	Variaz. %
- Imposte sul reddito dell'Semestre	2.106	0,36 %	19.694	0,67 %	(17.588)	(89,31) %
REDDITO NETTO	(704.079)	(118,88) %	(756.759)	(25,83) %	52.680	6,96 %

Principali indicatori della situazione economica

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

INDICE	Semestre 2026	Semestre 2025	Variazioni %
R.O.E.			
= 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	(37,84) %	(46,95) %	19,40 %
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa			
R.O.I.			
= [[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	(11,50) %	(6,86) %	(67,64) %
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica			
R.O.S.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	(124,13) %	(24,48) %	(407,07) %
L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo			
R.O.A.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / TOT. ATTIVO	(12,23) %	(8,55) %	(43,04) %
L'indice misura la redditività del capitale investito con riferimento al risultato ante gestione finanziaria			
E.B.I.T. NORMALIZZATO			
= [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)]	(689.172,00)	(711.881,00)	3,19 %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio senza tener conto delle componenti straordinarie e degli oneri finanziari. Include il			

INDICE	Semestre 2026	Semestre 2025	Variazioni %
risultato dell'area accessoria e dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari.			
E.B.I.T. INTEGRALE			
= [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	(688.264,00)	(711.881,00)	3,32 %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'Semestre 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.

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

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

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

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

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

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

rischi legati alla gestione finanziaria;

rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di interesse;

rischi di credito;

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

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

Rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di interesse

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

Rischi di credito

Anche in seguito alle svalutazioni adottate nel corso del precedente Semestre, 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.

In considerazione Del risultato economico negativo del periodo, della posizione finanziaria netta e della necessità di fare affidamento, nel breve termine, su fonti di supporto esterne alla gestione corrente, il Gruppo opera in un contesto di maggiore e significativa attenzione al presidio della liquidità. In tale ambito, gli amministratori hanno intensificato il monitoraggio dei flussi di cassa prospettici, adottando misure di contenimento dei costi e di razionalizzazione operativa, nonché mantenendo un costante confronto con i soci di riferimento in ordine alle esigenze finanziarie del Gruppo.

Alla data di redazione della presente relazione, i principali fattori di rischio e incertezza sono rappresentati:

- dalla dipendenza, nel breve periodo, dalle residue disponibilità del Prestito Obbligazionario Convertibile;
- dalla necessità che prosegua il supporto dei soci sotto il profilo finanziario e patrimoniale;
- dall'assenza, allo stato, di accordi formalizzati relativi ad eventuali operazioni straordinarie suscettibili di rafforzare ulteriormente la struttura finanziaria del Gruppo.

In tale contesto, la destinazione a riserva in conto futuro aumento di capitale, sulla base della formale comunicazione irrevocabile da parte dei parte dei soci I.P.G. S.r.l., LIRA CONSULTING S.r.l. e MAGHEN CAPITAL S.p.A. dei crediti da questi vantati nei confronti della società a titolo di finanziamenti soci per complessivi Euro 697.700,, costituisce un elemento positivo di sostegno patrimoniale e finanziario.

Principali indicatori non finanziari

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

Informativa sull'ambiente

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

Informazioni sulla gestione del personale

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

Attività di ricerca e sviluppo

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

Evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale

Gli Amministratori hanno redatto la presente situazione intermedia nel presupposto della continuità aziendale, tenuto conto: i) delle azioni di contenimento dei costi generali già implementate e di quelle ulteriormente attuabili; ii) del sostegno finanziario dei soci di riferimento, e della conseguente destinazione a riserva in conto futuro aumento di capitale per complessivi Euro 697.700 (crediti a titolo di finanziamento soci) , nonché degli ulteriori versamenti effettuati nel periodo iii) della disponibilità residua del prestito obbligazionario convertibile sottoscritto da Tenet Securities Ltd, ulteriormente convertito per nominali Euro 175.000 dopo la chiusura del periodo; e iv) delle eventuali operazioni strategiche di rafforzamento del business nel settore immobiliare attualmente in corso di definizione studio.

Tale conclusione permane tuttavia esposta a incertezze significative, riconducibili principalmente al buon esito delle iniziative di rafforzamento finanziario e patrimoniale e alla continuità del supporto dei soci e delle fonti di provvista esterne. Gli amministratori ritengono che le azioni intraprese e pianificate siano, allo stato, ragionevolmente idonee a fronteggiare tali incertezze.

Gli organi societari terranno monitorata costantemente la situazione finanziaria, patrimoniale e reddituale della Società, al fine di valutare tempestivamente eventuali scostamenti che potrebbero avere impatti significativi ed effetti negativi sull'attività aziendale, sia nel breve che nel medio termine

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

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura della semestrale

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

Conclusioni

Signori Azionisti,

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

- ad approvare il Bilancio consolidato chiuso al 30/06/2025 unitamente alla nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;

Milano, 30/09/2026