

# 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 € 22.811.439,60 Interamente versato

Partita IVA: 02989080169

## Nota Integrativa

*Bilancio Semestrale Consolidato al 30/06/2023*

### 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 decreto.

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.

### Fatti di particolare rilievo

In data 31 gennaio 2023 (termine finale) si è conclusa la sottoscrizione dell'aumento di capitale, a pagamento e scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quinto, come deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 28 dicembre 2022 in esecuzione parziale della delega (la "Delega") ad esso conferita dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 30 giugno 2021 (l' "AuCap Delegato"), è stato liberato mediante sottoscrizione di complessive n. 45.160.503 azioni ordinarie Mevim S.p.A. già Invest S.p.A. di nuova emissione aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, al prezzo per azione di euro 0,0246 (di cui Euro 0,02 ad incremento del capitale sociale ed Euro 0,0046 a titolo di sovrapprezzo) in conformità e secondo le proporzioni indicate dalla suddetta delibera, e versamento del relativo ammontare, per l'importo complessivo di Euro 1.110.948,42 (un milione

centodiecimila novecentoquarantotto virgola quarantadue), comprensivo di sovrapprezzo, da parte di Maghen Capital S.p.A., Berenice Capital S.r.l., Two Elle Group Ltd, Grandi Stabili S.r.l., San Marco RE S.r.l., Dana Holding S.r.l, Mega Moda S.p.A., Gruppo Naman S.r.l. e All in Re S.r.l. (di seguito, congiuntamente gli “Investitori”) Il prezzo di sottoscrizione per ciascuna azione riservata agli Investitori pari ad euro 0,0246 (di cui Euro 0,02 ad incremento del capitale sociale ed Euro 0,0046 a titolo di sovrapprezzo) è stato ritenuto congruo dal Consiglio di Amministrazione sulla base dei criteri meglio dettagliati nella relazione redatta ai sensi dell’articolo 2441, comma sesto del Codice Civile e resa disponibile nelle modalità e termini di legge– ed in conformità alle disposizioni di legge applicabili, nonché ai criteri indicati nella Delega. Il Collegio Sindacale ha espresso parere favorevole sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni ordinarie, emettendo apposita relazione redatta ai sensi dell’articolo 2441, comma 6 Codice Civile, resa disponibile nelle modalità e termini di legge. Alla data del presente comunicato gli Investitori detengono, ciascuno, una partecipazione del capitale sociale così costituita: 8,51% costituita da n. 8.950.730 azioni ordinarie Mevim S.p.A. già Invest S.p.A. Maghen Capital S.p.A.; 8,51% costituita da n. 8.950.730 azioni ordinarie Mevim S.p.A. già Invest S.p.A. Berenice Capital S.r.l.; 8,51% costituita da n. 8.950.730 azioni ordinarie Mevim S.p.A. già Invest S.p.A. Two Elle Group; 1,52% costituita da n. 4.068.514 azioni ordinarie Mevim S.p.A. già Invest S.p.A. Grandi Stabili S.r.l.; 1,52% costituita da n. 4.068.514 azioni ordinarie Mevim S.p.A. già Invest S.p.A. San Marco RE S.r.l.; 1,52% costituita da n. 4.068.514 azioni ordinarie Mevim S.p.A. già Invest S.p.A. Dana Holding S.r.l.; 0,76 costituita da n. 2.034.257 azioni ordinarie Mevim S.p.A. già Invest S.p.A. Mega Moda S.p.A., 0,76 costituita da n. 2.034.257 azioni ordinarie Mevim S.p.A. già Invest S.p.A. Gruppo Naman S.r.l.; 0,76% costituita da n. 2.034.257 azioni ordinarie Mevim S.p.A. già Invest S.p.A. All in Re S.r.l.

In ragione di quanto sopra il capitale sociale di Mevim già Invest, come sottoscritto e versato alla data odierna, ammonta ad euro 18.772.646,5, suddiviso in n. 267.907.720 azioni ordinarie. In conformità a quanto previsto dall’articolo 2444, Codice Civile, l’attestazione dell’avvenuta sottoscrizione dell’AuCap Delegato per l’importo nominale complessivo di Euro 903.210,06 con l’indicazione del nuovo capitale sociale, è stato depositato presso il Registro delle Imprese competente nei termini di legge e di tale avvenuto deposito sarà data notizia mediante diffusione e pubblicazione di apposito comunicato stampa, secondo le modalità e i termini previsti dalla legge. Nell’ambito del progetto di sviluppo che la Società sta portando avanti, il Consiglio di Amministrazione potrebbe nel futuro più prossimo portare avanti ulteriori interlocuzioni con gli Investitori o eventuali altri terzi interessati ad investire nel capitale sociale, purché nel rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti dalla Delega e dalle disposizioni di legge applicabili.

In data 24 marzo 2023 ha completato la conversione della Tranche 15 del prestito obbligazionario mediante il trasferimento in favore dell’Investitore delle restanti n. 14.500.000 azioni ordinarie portando il Capitale azionario a n. 282.407.720 azioni ordinarie

In data 26 maggio 2023, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo piano industriale redatto per il triennio 2023-2025, basato sul nuovo modello di business di servizi integrati nel settore Real estate, il quale prevede, altresì, una crescita per linee esterne, ed ipotizza, a partire dal secondo semestre 2023, l’integrazione di due primarie realtà, l’una operante nel settore dell’intermediazione immobiliare e l’altra operante nel settore della consulenza e Advisory, da acquisire integralmente mediante conferimento di partecipazioni sociali, la quale, laddove perfezionata, permetterà all’Emittente, da un lato di rafforzare l’offerta di servizi immobiliari integrati mediante il rafforzamento dell’attuale linea di business dell’intermediazione immobiliare e, dall’altro, di ampliare l’attuale business mediante l’inclusione di nuovi servizi quali le attività di consulenza e Advisory nel settore Real estate, il tutto inglobando il know-how apportato delle nuove realtà acquisite. A tale specifico riguardo si evidenzia che il Consiglio di Amministrazione ha deliberato altresì in pari data (26 maggio 2023): (i) l’approvazione della firma di due accordi vincolanti aventi ad oggetto i termini essenziali per l’acquisizione del 100% del capitale sociale di Dismissioni Immobiliari S.r.l. da un lato e per l’acquisizione del 100% del capitale sociale di Lira Advisory S.r.l. (“NewCo”) dall’altro; e (ii) di sottoporre all’esame ed approvazione da parte dell’Assemblea degli Azionisti da convocarsi in seduta straordinaria, previa modifica del calendario degli eventi societari al fine di prevedere la seduta straordinaria in pari data di quella prevista in seduta ordinaria per il giorno 27 giugno 2023 in prima convocazione, un aumento del capitale sociale a pagamento, mediante emissione di nuove azioni ordinarie Mevim già Invest con le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, prive dell’indicazione del valore nominale, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’art. 2441, comma quarto, primo periodo Codice Civile, da liberarsi in natura mediante conferimento di partecipazioni sociali, per i cui dettagli, in particolare relativi alla descrizione di maggiori dettagli relativi alle due acquisizioni, un a descrizione del business delle due realtà target, nonché i relativi rispettivi dati finanziari ed economici, il controvalore complessivo convenzionale di ciascun conferimento, le modalità di esecuzione degli stessi, ivi inclusa l’individuazione del prezzo di sottoscrizione per azione concordato, nonché i criteri per la

determinazione dello stesso, si rimanda alla relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione predisposta per l'Assemblea, redatta anche ai sensi dell'art. 2441, co. 5 e 6 del Codice Civile, nonché ai relativi pareri rilasciato dagli organi competenti, nonché i comunicati stampa price sensitive pubblicati dalla società in data 29 maggio 2023 con le modalità di legge e disponibili sul sito internet della Società [www.mevim.it](http://www.mevim.it), rispettivamente nelle apposite Sezioni: "Governance/Assemblee 2023" e "Investor Relations/Informazioni per gli azionisti/Comunicati Stampa". Si precisa altresì che laddove perfezionate, l'operazione avente ad oggetto l'Acquisizione del 100% del capitale sociale di Dismissioni Immobiliare S.r.l., integra, altresì, per l'Emittente un'operazione rilevante un'operazioni significativa di cui all'art. 12 del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan e si configura quale operazione con parte correlata di maggiore rilevanza, ai sensi della Procedura per le operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società in conformità al Regolamento per le Operazioni con Parti Correlate adottato da CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche. Pertanto, si precisa che il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data 26 maggio 2023, ha deliberato in merito alle operazioni de quo previo parere positivo non vincolante rilasciato a tal uopo dall'Amministratore indipendente reso pubblico con le modalità di legge e disponibile sul sito internet della Società [www.mevim.it](http://www.mevim.it), nell'apposita Sezione: "Governance/Assemblee 2023".

Si precisa, inoltre, che il piano contiene dati previsionali, redatti sulla base di assunzioni realistiche e prudenziali, che consentono di prevedere il raggiungimento da parte del Gruppo di un sostanziale break even nel 2023 e la registrazione di utili sempre più significativi negli esercizi 2024 e 2025. In particolare, le assunzioni alla base del Piano Industriale, si fondano su assunzioni caratterizzate principalmente dai seguenti elementi:

- il piano prevede il proseguimento dell'attività di compravendita immobiliare affiancata allo sviluppo dell'attività di Advisor operativo, finanziario e tecnico in relazione ad operazioni immobiliari;
- in relazione all'attività di compravendita immobiliare il piano prevede la vendita degli asset attualmente di proprietà della controllante e il perfezionamento nell'arco di piano di alcune operazioni di trading immobiliare di importo contenuto e sostenibile già allo studio del management;
- i ricavi afferenti l'attività di asset management sono stati sviluppati nel piano sulla base di assunzioni e di pricing altamente competitive;
- Il piano in riferimento all'attività di Short Rent prevede un importante incremento delle strutture in gestione con oltre 20 nuove strutture nel 2023 e almeno 30 nuove strutture negli anni successivi, incrementi importanti ma che la società ritiene di poter gestire ed un incremento della percentuale di occupancy rispetto all'ultimo esercizio, che è stato di fatto il primo esercizio a regime della società. Gli incrementi previsti sono tuttavia stati considerati sempre in ottica prudenziale e sostenibile da parte della Società con un contenuto incremento di organico, eventuali ulteriori sviluppi potranno consentire al gruppo di avere un effetto positivo sia in termini di revenues che di risultati al momento non previsti a piano;
- con riguardo alla prospettata integrazione mediante conferimento di partecipazioni costituenti, l'uno l'intero capitale sociale di Dismissioni Immobiliari S.r.l. l'altro l'intero capitale sociale di Lira Advisory (NewCo), inserite nel piano a partire dal secondo semestre 2023, sono stati stimati i valori, rispettivamente negoziati tra le parti di € 3.500k e di € 750k, pari al valore convenzionale pattuito tra le parti dei relativi conferimenti, non inferiore rispetto al valore economico delle due società target, ed inseriti all'interno di ciascun accordo vincolante, entrambi sospensivamente condizionati, tra le altre, all'approvazione da parte dell'assemblea degli azionisti di aumento di capitale sociale ai sensi dell'art. 2441, comma quarto, primo periodo, Codice Civile; a tal specifico riguardo, pertanto, si precisa che il piano non prevede uso di risorse finanziarie.

Si precisa che il Piano non include in via prudenziale ulteriori operazioni straordinarie, oggi allo studio da parte del management della Società.

Nello specifico, il nuovo sviluppo strategico prevede la gestione delle seguenti linee di business integrate:

**Trading Immobiliare:** servizi di Advisory e intermediazione per la compravendita e la locazione di singoli immobili e interi portafogli sia commerciali che residenziali;

**Asset Management:** Gestione di investimenti immobiliari, massimizzando il valore per la proprietà, e partner strategico nelle decisioni di investimento immobiliare;

**Short Rent:** gestione di affitti a breve termine localizzati prevalentemente sul territorio del comune di Milano ma che si intende incrementare e sviluppare a tendere su tutto il territorio nazionale;

**Agency:** servizi di agenzia con i quali la società gestisce l'intero ciclo di vita del processo di vendita immobiliare dalla fase di ottenimento di mandati, alla vendita sul mercato degli asset;

**Advisory:** definizione della migliore strategia di investimento, supporto in fase di sottoscrizione di contratti, predisposizione di business plan, consulenza in tutte le fasi delle transazioni immobiliari.

In data 16 maggio 2023 si è conclusa la vendita degli Immobili Via Giulia n. 177 a seguito dell'avveramento della seconda -ed ultima- Condizione Sospensiva B) (infra definita) dell'accordo sottoscritto in data 30 dicembre 2022 (l'“Accordo”) dalla partecipata al 100% MC Real Estate S.r.l. (di seguito, la “Controllata” o “MC”) con APTUS SOCIETA' SEMPLICE (l'“Acquirente” o “APTUS”), avente ad oggetto la cessione da parte della Controllata in favore dell'Acquirente degli immobili di proprietà costituenti tre appartamenti siti in Roma, Via Giulia n. 177 (gli “Immobili di Via Giulia”), gravati da un'ipoteca di Euro 7.000.000,00 (settemilioni/00) iscritta a garanzia di un mutuo di Euro 3.500.000,00 (tremilicinquacentomila/00) (il “Mutuo”), concesso in data 17 gennaio 2008 dalla Banca Popolare di Novara S.p.A. (poi divenuta Banco BPM S.p.A., di seguito la “Banca”) in favore della Società FI.Mar S.p.A. (“FIMAR”), proprietaria originaria dei suddetti immobili. In particolare, si ricorda che in data 6 ottobre 2022 APTUS ha acquistato dalla Banca il credito ipotecario di Euro 2.030.577,71, quale somma residua del suindicato Mutuo, divenendo, pertanto, l'unico creditore in relazione ad esso nei confronti di FIMAR e che l'efficacia dell'Accordo era sospensivamente condizionato (a) all'emissione da parte del Giudice competente del provvedimento di estinzione della procedura esecutiva avente ad oggetto gli Immobili di Via Giulia; (b) in conformità all'art. 61, comma 4, del d.lgs. n. 42/2004, il mancato esercizio o la rinuncia al diritto di prelazione sui predetti Immobili di Via Giulia da parte del “Ministero per i Beni e le Attività Culturali o degli Enti Pubblici Territoriali” (di seguito singolarmente, ciascuna, rispettivamente, la “Condizione Sospensiva A)” e la “Condizione Sospensiva B)” e, congiuntamente, le “Condizioni Sospensive”) Ed invero, si ricorda che, come comunicato in data 22 marzo 2023, il Giudice competente in data 10 febbraio, su richiesta delle parti, ha emesso il provvedimento di estinzione della procedura esecutiva, ritenendosi, pertanto, avverata la Condizione Sospensiva A) e tale circostanza è stata comunicata ai sensi dell'art. 59 del citato d.lgs. n. 42/2004 al Ministero per i Beni e le Attività Culturali o degli Enti Pubblici Territoriali, il quale avrebbe potuto esercitare e/o rinunciare al diritto di prelazione entro 60 giorni decorrenti da tale ultima data.

Pertanto, decorso il suddetto termine, MC e APTUS hanno sottoscritto in data odierna, 16 maggio 2023, l'atto ricognitivo di avveramento della Condizione Sospensiva B), che ha determinato l'efficacia definitiva dell'Accordo, per effetto del quale, pertanto, i diritti di piena ed esclusiva proprietà sugli Immobili di Via Giulia, sgravati dall'ipoteca, sono stati ceduti in favore dell'Acquirente al prezzo complessivo pattuito di Euro 2.160.000,00 (duemilionicentosessantamila/00) (il “Prezzo di Acquisto”). Quanto al Prezzo di Acquisto, in esecuzione di quanto previsto nell'Accordo, APTUS ha confermato come ceduto e trasferito in favore di MC il credito da essa vantato nei confronti di FIMAR e comprato dalla Banca ammontante a Euro 2.030.577,71 (duemilionitrentamilaquattrocentosettantasette/71), e ha versato a mezzo bonifico bancario, disposto in data odierna sul conto intestato a MC, la somma di Euro 129.422,29 (centoventinovemilaquattrocentoventidue/29) dovuta a saldo.

In data 14/06/2023 si è completata la conversione della Tranche 14 (ultima) mediante il trasferimento in favore dell'Investitore delle restanti e ultime n. 23.000.000 azioni ordinarie Mevim S.p.A. già Invest S.p.A. per conversione delle relative n. 30 obbligazioni. Pertanto, il nuovo Capitale Sociale è costituito da n. 305.407.720 azioni ordinarie e tale variazione è stata depositata presso il competente Registro delle Imprese. L'Investitore, in virtù dell'Accordo di Risoluzione sottoscritto, ha assunto altresì un impegno di lock-up con riguardo a n. 19.580.000 azioni ordinarie Mevim S.p.A. già Invest S.p.A., per la durata di un anno decorrente dalla data di sottoscrizione del predetto Accordo, e dunque fino alla data del 31 ottobre 2023.

Con riguardo ai warrant -che si ricorda in virtù dell'accordo di investimento sono stati assegnati automaticamente all'Investitore con le conversione delle quindici tranche convertite sino alla chiusura del POC- si precisa che, sempre in virtù del predetto Accordo di Risoluzione, l'Investitore, salvo i n. 6.750.000 warrant ad esso automaticamente assegnati con la conversione delle tranche 14 e 15, ha irrevocabilmente rinunciato a qualsiasi diritto in merito all'esercizio dei restanti warrant assegnati all'Investitore automaticamente con la conversione delle restanti tredici tranche completate. Pertanto, i complessivi n. 10.345.062 warrant devono intendersi annullati, restando inteso, pertanto, che nessuna altra richiesta con riferimento a questi ultimi, potrà essere avanzata nei confronti dell'Emittente, né da parte dell'Investitore né da parte di terzi investitori appartenenti allo stesso network.

In data 28 giugno 2023, l'Assemblea degli Azionisti ha deliberato in seduta straordinaria di aumentare il capitale sociale a pagamento, per il controvalore complessivo di euro 4.250.000,00, di cui euro 3.663.793,10 a titolo di capitale ed euro 586.206,90 a titolo di sovrapprezzo, al prezzo di sottoscrizione per azione pari, tenuto conto di minimi arrotondamenti, a

Euro 0,029 (di cui euro 0,025 a titolo di capitale sociale e euro 0,004 a titolo di sovrapprezzo), mediante emissione di n. 146.551.724 azioni ordinarie Mevim S.p.A. già Imvest S.p.A., senza indicazione del valore nominale, aventi le caratteristiche di quelle in circolazione, ai seguenti termini e condizioni:

L'aumento (di seguito l'"Aumento Riservato") è offerto in sottoscrizione a:

(i) GBF Immobiliare S.r.l., in via inscindibile, per n. 30.172.414 azioni ordinarie Invest con controvalore complessivo di euro 875.000,00, di cui euro 754.310,35 a titolo di capitale ed euro 120.689,65 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione di nominali euro 6.250,00, pari a una quota del 25%, della società Dismissioni Immobiliare S.r.l.;

(ii) Euro Invest Real Estate S.r.l., in via inscindibile, per n. 30.172.414 azioni ordinarie Invest con controvalore complessivo di euro 875.000,00, di cui euro 754.310,35 a titolo di capitale ed euro 120.689,65 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione di nominali euro 6.250,00, pari a una quota del 25%, della società Dismissioni Immobiliare S.r.l.;

(iii) IPG S.r.l, in via inscindibile, per n. 60.344.827 azioni ordinarie Invest con controvalore complessivo di euro 1.750.000,00, di cui euro 1.508.620,67 a titolo di capitale ed euro 241.379,33 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione di nominali euro 12.500,00, pari a una quota del 50%, della società Dismissioni Immobiliare S.r.l.;

(iv) Lira Consulting S.r.l., in via inscindibile, per n. 25.862.069 azioni ordinarie Mevim S.p.A. già Imvest S.p.A., per il controvalore complessivo di euro 750.000,00, di cui euro 646.551,73 a titolo di capitale ed euro 103.448,27 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione pari all'intero capitale sociale di Lira Advisory S.r.l.;

Si precisa che tali conferimenti si sono perfezionati solo alla data di iscrizione nel Registro delle Imprese competente della dichiarazione del Consiglio di Amministrazione della Società ai sensi dell'art. 2343-quater del Codice Civile, avvenuta in data 16/08/2023.

In data **28 giugno 2023** l'Assemblea degli Azionisti, riunita in seduta straordinaria, ha deliberato altresì la modifica della denominazione sociale della Società in MEVIM S.P.A.

## 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. GIÀ IMVEST S.P.A. S.P.A.		Holding			
IMVEST SHORT RENT SRL	MEVIM S.P.A.	Controllata	Diretto	100,00	100,00
M.C. REAL ESTATE SRL	MEVIM S.P.A.	Controllata	Diretto	100,00	100,00
IMVEST SERVICE S.R.L.	MEVIM S.P.A.	Controllata	Diretto	100,00	100,00
IMVEST-DIRE S.R.L.	MEVIM S.P.A.	Controllata	Diretto	100,00	100,00

Tutte le imprese appartenenti al gruppo alla data di riferimento del bilancio consolidato sono state incluse nell'area di consolidamento.

Partecipata - Ragione Sociale	Partecipante - Ragione sociale	Sede Legale	Capitale Sociale
-------------------------------	--------------------------------	-------------	------------------

Partecipata - Ragione Sociale	Partecipante - Ragione sociale	Sede Legale	Capitale Sociale
Imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale:			
<b>Controllate direttamente:</b>			
IMVEST-DIRE S.R.L.	MEVIM S.P.A.	VIA GIACOMO LEOPARDI 8 MILANO (MI)	10.000
IMVEST SHORT RENT SRL	MEVIM S.P.A.	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	7.358.726
M.C. REAL ESTATE SRL	MEVIM S.P.A.	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	7.360.000
IMVEST SERVICE S.R.L.	MEVIM S.P.A.	VIA GIACOMO LEOPARDI 8 MILANO (MI)	10.000

Rispetto all'esercizio precedente l'area di consolidamento è stata ampliata con l'aggiunta della società Invest Service Srl. Tutti i bilanci delle società incluse nell'area di consolidamento sono espressi in euro.

## 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 semestrale consolidato sono stati utilizzati i bilanci semestrali, con riferimento alla data del 30/06/2023 delle società appartenenti al gruppo come formulati dai rispettivi organi amministrativi.

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

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.

Si attesta che le modalità di redazione, la struttura nonché il contenuto dello stato patrimoniale, del conto economico e del rendiconto finanziario consolidati non sono variati rispetto l'esercizio precedente.

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.

## Criteria di valutazione applicati

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

Ai sensi dell'art. 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 svalutazioni.

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

<b>Voci immobilizzazioni immateriali</b>	<b>Periodo</b>
Costi di impianto e di ampliamento	5 anni
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	18 anni
Avviamento	10 anni
Altre immobilizzazioni immateriali	5 anni

Le eventuali alienazioni di beni immateriali avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo.

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 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 e/o di produzione, aumentato degli oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del valore recuperabile. Il costo di produzione corrisponde all'insieme di tutti i costi di fabbricazione sostenuti fino all'entrata in funzione del bene, sia che si tratti di costi ad esso direttamente riferibili, sia che si tratti di costi relativi a lavorazioni comuni per la quota ragionevolmente ad esso imputabile.

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

La società ha distintamente contabilizzato la parte di terreno sottostante ai fabbricati di proprietà e per la stessa non si è operato alcun ammortamento in quanto si tratta di beni per i quali non è previsto un esaurimento della utilità futura.

## Immobilizzazioni in corso e acconti

### 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 in corso di lavorazione e semilavorati**

### **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:

- denaro, al valore nominale;
- 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.

## **Patrimonio netto**

---

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

## **Fondi per rischi e oneri**

---

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

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

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

---

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

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

## Debiti

---

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

## Ratei e risconti passivi

---

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi.

## Continuità Aziendale

---

L'assemblea degli Azionisti della Capogruppo riunita in seduta ordinaria in data 27 giugno 2023 per l'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, è stata convocata, altresì, tra l'altro, tenuto conto delle predite pregresse già sterilizzate relative agli esercizi sociali 2019 e 2020 complessivamente pari a Euro 11.179.028, nonché della predita registrata al 31 dicembre 2021 di Euro 5.356.19, in via cautelativa a salvaguardia della tempestiva informativa agli azionisti in ordine alla sopravvenuta erosione del capitale sociale, anche per deliberare in merito agli eventuali provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 del Codice Civile. Pertanto, a tal riguardo, con riferimento alla perdita di esercizio registrata al 31 dicembre 2022 pari a Euro 1.222.237, la predetta Assemblea, tenuto conto della situazione patrimoniale della Società come illustrata nella relazione predisposta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2446 del Codice Civile e, tenuto conto, altresì, come ivi riportato, che le perdite pregresse relative agli esercizi sociali 2019 e 2020 oggetto di sterilizzazione, complessivamente pari a Euro 11.179.028, non devono essere computate ai fini applicativi dell'articolo 2446 del Codice Civile, in quanto assoggettate al disposto di cui all'art. 6 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23, convertito con modifiche dalla L. 5 giugno 2020 numero 40, e, dunque, ha approvato la proposta del Consiglio di Amministrazione ivi contenuta, deliberando di rinviare a nuovo la perdita registrata al 31 dicembre 2022 di Euro 1.222.237, constatando che, pur considerando la perdita registrata nell'esercizio precedente al 31 dicembre 2021 di Euro 5.356.198 portata a nuovo, come da delibera assembleare di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021, il patrimonio netto della Società non risulta intaccato negativamente, non integrandosi pertanto la fattispecie di cui all'art. 2446 del Codice Civile.

A tal specifico riguardo, dunque, si precisa che, come riportato nella relazione redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi del predetto articolo 2446 del Codice Civile, la Società ha avviato e sta proseguendo un processo di sviluppo strategico, che mira ad attuare un'espansione delle attività *core* esercitate a livello di Gruppo, mediante l'allargamento delle attuali linee di business ed includendo ulteriori attività, le quali, connesse ed accessorie alle prime, consentiranno di rendere sempre di più il Gruppo un operatore integrato di servizi immobiliari a 360° ad alto contenuto tecnologico, in grado di creare valore in ogni fase della gestione immobiliare.

In tale contesto, si ricorda che in data 26 maggio 2023 il Consiglio di Amministrazione della capogruppo ha approvato il nuovo piano industriale redatto per il triennio 2023-2025, basato sui servizi integrati nel settore. Real estate, il quale prevede una crescita per linee esterne, includendo l'integrazione, a partire dal secondo semestre 2023, di Dismissioni Immobiliari Srl società di intermediazione immobiliare e di Lira Advisory Srl società di consulenza ed advisory.

È stato, quindi, perfezionato l'aumento di capitale sociale a pagamento, in via scindibile, mediante emissione di nuove azioni ordinarie con le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, prive dell'indicazione del valore nominale, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quarto, secondo periodo Codice Civile, deliberato dall'Assemblea degli azionisti della Capogruppo del 27 giugno 2023, sottoscritte e liberate mediante conferimento in natura, da un lato delle quote di partecipazione costituenti complessivamente il 100% del capitale sociale della società Dismissioni Immobiliari S.r.l. e, dall'altro delle quote di partecipazione costituenti complessivamente il 100% Lira Advisory Srl.

La Capogruppo ha proseguito nel corso del primo semestre 2023 le attività di dismissioni immobiliari del portfolio residuo, che saranno completate nel corso del secondo semestre, nonché la positiva gestione dalle strutture di short rent.

Per quanto riguarda le attività di intermediazione immobiliare e di advisory recentemente integrate tra le attività di Gruppo con il perfezionamento dei conferimenti sopra descritti avvenuto in data 16 agosto 2023, si precisa che i relativi effetti economici saranno inevitabilmente riflessi nel secondo semestre 2023.

Inoltre, si evidenzia che proseguirà processo di sviluppo strategico, avviato il quale mira ad attuare un'espansione delle attività core esercitate a livello di Gruppo, mediante l'allargamento delle attuali linee di business ed includendo ulteriori attività, le quali, connesse ed accessorie alle prime, consentiranno di rendere sempre di più il Gruppo un operatore integrato di servizi immobiliari a 360° ad alto contenuto tecnologico, in grado di creare valore in ogni fase della gestione immobiliare.

Si precisa inoltre che il piano redatto contiene dati previsionali, redatti sulla base di assunzioni realistiche e prudenziali, in particolare in riferimento all'attività di Short Rent le previsioni di piano prevedono un importante incremento delle strutture in gestione con oltre 20 nuove strutture previste per l'intero nel 2023 ed almeno 30 nuove strutture negli anni successivi, incrementi importanti ma ritenuti realizzabili. A conferma delle assunzioni effettuate, nel corso del primo semestre le strutture gestite sono incrementate di 8 unità con 34 nuovi posti letto e inoltre sono state definite e formalizzate 12 ulteriori acquisizioni (con 45 nuovi posti letto) nel corso del terzo trimestre; ulteriori nuove aperture sono previste nell'ultimo trimestre consentendo di incrementare sensibilmente il numero di nuove aperture previsto nel piano industriale per l'intero l'anno 2023 in commento. Al 30 giugno le unità in gestione erano pari a 43 con 131 posti letto disponibili. Gli effetti economici delle nuove aperture potranno manifestarsi nel corso del secondo semestre, ed in misura ancora maggiore nel corso del prossimo anno.

Saranno altresì implementati nuovi servizi immobiliari, nel corso del secondo semestre e l'integrazione delle nuove realtà oggetto di conferimento consentiranno una gestione sinergica e profittevole delle varie linee di business di gruppo consentendo di avere i primi risultati positivi aggregati, in merito alle revenue, dal secondo semestre e che avranno effetti completi nel corso del prossimo esercizio.

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.

Gli Amministratori in base agli elementi e/o alle informazioni conseguenti alla prevedibile situazione economica e patrimoniale-finanziaria e tenuto conto delle attività poste in essere in esecuzione del processo di sviluppo strategico che la Società sta portando avanti, nonché dei risultati ottenibili con il nuovo piano industriale, hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale.

## Stato Patrimoniale Attivo

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

## Immobilizzazioni

### Immobilizzazioni immateriali

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento del semestre, pari ad € 27.553 le immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 169.465.

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	2023	2022	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>					
	Spese societarie	33.241	20.444	12.797	63
	Costi di impianto e di ampliamento	12.000	12.000	-	-
	F.do amm.to spese societarie	11.604-	6.186-	5.418-	88
	F.do amm.to costi di impianto e ampliament.	6.590-	4.190-	2.400-	57
	<b>Totale</b>	<b>27.047</b>	<b>22.068</b>	<b>4.979</b>	

Le immobilizzazioni immateriali sono espone al netto degli ammortamenti, iscritti direttamente a decremento dei costi capitalizzati e ragguagliati al semestre di osservazione

### Immobilizzazioni materiali

#### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali ammontano ad € 1.701.657 dopo l'ammortamento del semestre pari ad € 16.534

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

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>terreni e fabbricati</i>								
	Fabbricati civili	2.890.770	-	2.890.770	-	-	-	2.890.770
	Fabbricati strumentali	-	-	-	-	-	-	-
	Terreni edificati	-	-	-	-	-	-	-
	F.do ammortamento fabbricati civili	-	916	-	-	-	-	-

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
	F.do ammort.fabbricati strumentali	-	4.359	-	-	-	-	-
	F.do svalutazione fabbricati civili	-	-	1.374.970-	-	-	-	1.374.970-
	F.do svalutaz.altri terreni e fabbricati	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>		<b>2.890.770</b>	<b>5.275</b>	<b>1.515.800</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.515.800</b>
<i>impianti e macchinario</i>								
	Altri impianti e macchinari	3.294	-	3.294	-	-	-	3.294
	F.do ammort. altri impianti e macchinari	-	-	522-	-	-	245	767-
<b>Totale</b>		<b>3.294</b>	<b>-</b>	<b>2.772</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>245</b>	<b>2.527</b>
<i>altri beni</i>								
	Mobili e arredi	193.763	-	193.763	13.695	-	-	207.458
	Macchine d'ufficio elettroniche	8.343	-	8.343	1.455	-	-	9.798
	Telefonia mobile	5.076	-	5.076	-	-	-	5.076
	Altri beni materiali	2.500	-	2.500	655	-	-	3.155
	F.do ammortamento mobili e arredi	-	-	19.021-	-	-	14.925	33.946-
	F.do amm.macchine d'ufficio elettroniche	-	-	2.733-	-	-	900	3.633-
	F.do ammortamento telefonia mobile	-	-	1.614-	-	-	431	2.045-
	F.do ammortamento altri beni materiali	-	-	2.500-	-	-	33	2.533-
<b>Totale</b>		<b>209.682</b>	<b>-</b>	<b>183.814</b>	<b>15.805</b>	<b>-</b>	<b>16.289</b>	<b>183.330</b>

La voce Terreni e Fabbricati comprende le unità immobiliari siti in Roma in Via Sesto Rufo detenute dalla controllata MC Real Estate S.r.l.

I decrementi si riferiscono all'immobile sito in Roma in Via Giulia riclassificato tra le immobilizzazioni destinate alla vendita e successivamente alienato in seguito all'avveramento della seconda -ed ultima- Condizione Sospensiva

dell'accordo sottoscritto in data 30 dicembre 2022 (l'“Accordo”) dalla partecipata al 100% MC Real Estate S.r.l. (di seguito, la “Controllata” o “MC”) con APTUS SOCIETA' SEMPLICE (l'“Acquirente” o “APTUS”), avente ad oggetto la cessione da parte della Controllata in favore dell'Acquirente degli immobili di proprietà costituenti tre appartamenti siti in Roma, Via Giulia n. 177 (gli “Immobili di Via Giulia”), gravati da un'ipoteca di Euro 7.000.000,00 (settemilioni/00) iscritta a garanzia di un mutuo di Euro 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila/00) (il “Mutuo”), concesso in data 17 gennaio 2008 dalla Banca Popolare di Novara S.p.A. (poi divenuta Banco BPM S.p.A., di seguito la “Banca”) in favore della Società FI.Mar S.p.A. (“FIMAR”), proprietaria originaria dei suddetti immobili.

Gli incrementi per acquisizioni intervenuti nel corso del primo semestre del 2023 sono costituiti da mobili e arredi acquistati per l'arredamento delle strutture destinate alle attività di Short Rent da parte della controllata Invest Short Rent.

Nessuno degli elementi presenti tra le immobilizzazioni materiali iscritte a bilancio è stato oggetto di rivalutazione monetaria e/o economica.

Le aliquote di ammortamento dei cespiti materiali sono rappresentative della residua possibilità di utilizzazione, distinte per singola categoria.

### Operazioni di locazione finanziaria

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

### Immobilizzazioni finanziarie

#### Partecipazioni

Per quanto riguarda le partecipazioni delle società collegate Domus Licinae S.c.a.r.l. e Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l, si precisa che sono cessate e pertanto sono state cancellate dal Registro delle Imprese nel corso dei primi mesi 2023. L'attivo distribuito dalle procedure di liquidazione è risultato pari a zero in entrambi i casi e pertanto nel periodo in esame non sono state registrate plusvalenze attive, né tantomeno, minusvalenze passive in quanto le partecipazioni erano già state oggetto di integrale svalutazione nell'esercizio 2022 a seguito della loro messa in liquidazione.

Di conseguenza dette partecipazioni sono state eliminate dall'attivo congiuntamente ai relativi fondi di svalutazione.

## Attivo circolante

### Rimanenze

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</i>									
	Riman. prod.in corso lavoraz. e semilav.	123.195	-	-	-	123.195	-	123.195-	100-
	Fondo svalutazione - Riman. prod.in corso lavoraz. e semilav.	31.195-	31.195	-	-	-	-	31.195	100-
	<b>Totale</b>	<b>92.000</b>	<b>31.195</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>123.195</b>	<b>-</b>	<b>92.000-</b>	
<i>prodotti finiti e merci</i>									

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
	Rimanenze di prodotti finiti	139.846	66.185	-	-	139.846	66.185	73.661-	53-
	Rimanenze di merci	146.812	321.196	-	-	146.812	321.196	174.384	119
	<b>Totale</b>	<b>286.658</b>	<b>387.381</b>	-	-	<b>286.658</b>	<b>387.381</b>	<b>100.723</b>	
<i>acconti</i>									
	Anticipi acquisti per magazzino	60.000	-	-	-	-	60.000	-	-
	<b>Totale</b>	<b>60.000</b>	-	-	-	-	<b>60.000</b>	-	

La variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione si riferiscono alla vendita dell'immobile della Invest Short Rent S.r.l. in Palermo

- Negozio in via "VIA ISNELLO 7-9: foglio 134, particella 275, sub. 29, Z.C.1, categoria C/1;

da parte della Procedura Esecutiva.

Le variazioni in aumento e diminuzione dei prodotti finiti e merci intervenute nel periodo di osservazione si riferiscono all'acquisto delle unità immobiliari site nel Comune di Opera nell'ambito dell'operazione immobiliare Noverasco ed agli interventi edilizi di riqualificazione effettuati sugli stessi e sugli immobili siti in Genova, via Montallegro.

Gli acconti sono riferiti alla nuova operazione immobiliare di Corrado il Salico.

### 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	1.263.929	3.375.785	2.111.856
crediti tributari	139.750	142.321	2.571
imposte anticipate	201.726	201.726	-
verso altri	673.629	927.645	254.016
<b>Totale</b>	<b>2.279.034</b>	<b>4.647.477</b>	<b>2.368.443</b>

I crediti verso clienti sono principalmente composti:

-dal credito della Capogruppo verso il Consorzio Cooperative di Abitazione Associazione Italiana Case - A.I.C. S.c.r.l. euro 246 migliaia circa, SAE il cui importo residuo è tuttavia coperto dal Fondo svalutazione crediti relativo alla posizione nei confronti della SAE sostanzialmente di pari entità. Detto fondo è stato costituito allor quando si è proceduto alla cessione della partecipazione nella Barcaccia 2000 s.r.l. (che detiene il controllo della SAE), nell'ambito dell'accordo di *datio in solutum* perfezionato nell'esercizio 2017 rilevati verso il cliente AIC per euro 745 migliaia, relativamente ai lavori di rifinitura dell'edificio residenziale venduto dalla collegata S.A.E. S.p.A.

- dal credito della Capogruppo verso SAE il cui importo residuo è coperto Fondo svalutazione crediti relativo alla posizione nei confronti della SAE sostanzialmente di pari entità. Detto fondo è stato costituito allor quando si è proceduto alla cessione della partecipazione nella Barcaccia 2000 s.r.l. (che detiene il controllo della SAE), nell'ambito dell'accordo di *datio in solutum* perfezionato nell'esercizio 2017 rilevati verso il cliente AIC per euro 745 migliaia, relativamente ai lavori di rifinitura dell'edificio residenziale venduto dalla collegata S.A.E. S.p.A.

- dal credito pari ad euro 199.000 della Controllata Invest Short Rent S.r.l. nei confronti Grandi Stabili Investimenti S.r.l. per l'attività di gestione dei processi di commercializzazione propedeutici all'alienazione degli asset;

- dal credito pari ad euro 720.000 della Controllata Invest Short Rent S.r.l. nei confronti Cospin S.r.l. per la vendita dell'immobile di Acireale;

Non esistono crediti in valuta e sono tutti verso controparti operanti sul territorio nazionale.

La voce Imposte anticipate ammonta ad euro 202 migliaia e fa principalmente riferimento alle imposte anticipate rilevate nel bilancio della Capogruppo, riferibili principalmente a crediti rilevati dalla Capogruppo negli esercizi precedenti per euro 201 migliaia. Gli amministratori ne hanno mantenuta l'iscrizione e ne hanno valutato la recuperabilità, in base allo sviluppo del citato piano industriale 2021-2024, le cui linee guida sono illustrate nel paragrafo della continuità aziendale della presente nota.

### 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
<b>verso clienti</b>	<b>3.333.436</b>	<b>42.349</b>	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	3.333.436	42.349	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>crediti tributari</b>	<b>142.321</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	19.320	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	123.001	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>imposte anticipate</b>	<b>201.726</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	-	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	201.726	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>verso altri</b>	<b>927.645</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	743.898	-	-	-

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	183.747	-	-	-
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	12.598	4.752.315	558-	-	4.265.262	499.093	486.495	3.862
assegni	-	10.000	-	-	-	10.000	10.000	-
danaro e valori in cassa	275	12.038	-	-	11.718	595	320	116
<b>Totale</b>	<b>12.873</b>	<b>4.774.353</b>	<b>558-</b>	<b>-</b>	<b>4.276.980</b>	<b>509.688</b>	<b>496.815</b>	<b>3.859</b>

I depositi bancari sono costituiti principalmente dai depositi in conto corrente come di seguito riportato

Descrizione	Consist. finale
MEVIM SPA	108.938,00
IMVEST SHORT RENT SRL	21.489,00
IMVEST-DIRE S.R.L.	355.493,00
M.C. REAL ESTATE SRL	13.174,00
<b>Totale</b>	<b>499.093</b>

## 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>				
	Ratei attivi	1.473	226	(1.247)
	Risconti attivi	14.960	513.198	498.238
	<b>Totale</b>	<b>16.433</b>	<b>513.424</b>	<b>496.991</b>

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCOINTI</i>		
	Ratei attivi	226
	risconti attivi (MEVIM S.P.A.)	281.274
	Risconti attivi (IMVEST SHORT RENT SRL)	231.664
	Risconti attivi (IMVEST SERVICE S.R.L.)	22
	Risconti attivi (IMVEST-DIRE S.R.L.)	238
	<b>Totale</b>	<b>513.424</b>

Si evidenzia che in tale voce sono ricomprese anche le rettifiche di periodo del semestre.

## 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, secondo il dettato della 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	17.869.436			1.278.211			19.147.647
Riserva da soprapprezzo delle azioni	281.290			207.737			489.027
Riserva di consolidamento	(27.941)			27.941			
Versamenti in conto aumento di capitale	375.000				(375.000)		

Descrizione	Saldo iniziale dell'esercizio	Giroconto risultato	Dividendi distribuiti	Altri movimenti - Incrementi	Altri movimenti - Decrementi	Risultato d'esercizio	Saldo finale dell'esercizio
Varie altre riserve	3			45.184	(3)		45.184
Utili (perdite) portati a nuovo	(16.535.227)	(1.192.780)			(32.457)		(17.760.464)
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.192.780)	1.192.780				(918.781)	(918.781)
<b>Totale Patrimonio Netto di gruppo</b>	<b>769.781</b>			<b>1.559.073</b>	<b>(407.460)</b>	<b>(918.781)</b>	<b>1.002.613</b>
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>769.781</b>			<b>1.559.073</b>	<b>(407.460)</b>	<b>(918.781)</b>	<b>1.002.613</b>

Il capitale sociale del Gruppo al 30 giugno 2023 ammonta a euro 19.147.647e si riferisce al valore del capitale sociale della Capogruppo. L'incremento del capitale sociale nel periodo di osservazione deriva dalla conversione di n. 105 obbligazioni convertibili nel periodo di osservazione secondo l'accordo sottoscritto in data 10 luglio 2020 dalla capogruppo con European High Growth Opportunities Securitization Fund (di seguito rispettivamente il "Contratto di Investimento" e "Investitore"), che prevede l'emissione di un prestito obbligazionario convertibile cum warrant per Euro 6.000.000,00 (il "Prestito Obbligazionario") e, specificatamente, l'impegno dell'Investitore a sottoscrivere, in 20 tranches di pari importo e a seguito di specifiche richieste di sottoscrizione formulate da Invest e S.p.A., massime n. 1.200 obbligazioni convertibili, ciascuna del valore unitario di Euro 5.000,00 (le "Obbligazioni").

Investitore	Strumento	Titoli obbligazionari emessi	Valore Euro	Titoli obbligazionari Convertiti	Valore Euro
European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532	Obbligazione anno 2020	260	1.300.000	260	1.300.000
European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532	Obbligazione anno 2021	560	2.800.000	560	2.800.000
European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532	Obbligazione anno 2022	120	600.000	119	595.000
	<b>Totale</b>	<b>940</b>	<b>4.700.000</b>	<b>939</b>	<b>4.695.000</b>

Nel prospetto che segue sono espone le perdite pregresse per cui si è rinviata la decisione entro il quinto esercizio successivo (i.e. l'esercizio che chiuderà il 31/12/2025) e le movimentazioni avvenute nell'esercizio in corso ai sensi dell'articolo 6, Decreto-Legge 8 aprile 2020, n. 23, convertito con modificazioni dalla L. 5 giugno 2020, n. 40 e ss.mm.ii.:

PERDITE MEVIM S.P.A.	Saldo iniziale	Movimenti nell'esercizio	Saldo finale
Perdite 2020 e antecedenti - art. 6, Decreto-Legge 8 aprile 2020, n. 23, convertito con modificazioni dalla L. 5 giugno 2020, n. 40, così come modificato dalla Legge 30 dicembre 2020, n. 178	(11.179.028)	-	(11.179.028)

PERDITE MEVIM S.P.A.	Saldo iniziale	Movimenti nell'esercizio	Saldo finale
<b>Totale</b>	<b>(11.179.028)</b>	-	<b>(11.179.028)</b>

Secondo la proposta del Consiglio di Amministrazione della Capogruppo, approvata dalla Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio della società chiuso al 31 dicembre 2020 tenutasi il 25 giugno 2021, non si è eccettuato all'ipotesi, supportata dalla prevalente dottrina, della sterilizzazione dell'intera perdita emergente dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, e quindi sia per la perdita di esercizio di euro 7.383.320, sia per le perdite portate a nuovo di euro 3.795.708.

L'assemblea dei soci, in data 14 luglio 2022 ha approvato il riporto a nuovo della perdita realizzata nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, pari ad € 5.356.198.

La perdita realizzata dalla Capogruppo nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è pari ad € 1.225.237, che, tenuto conto delle perdite degli esercizi precedenti (sia sterilizzate ai sensi dell'art. 6 del D.L. 23/2020, che portate a nuovo), comporta una riduzione del patrimonio netto in misura superiore al terzo del capitale sociale, integrando quindi la fattispecie di cui all'articolo 2446 del Codice Civile.

Si rimanda alla Relazione del Consiglio di Amministrazione redatta ai sensi dell'articolo 2446 Codice Civile per la proposta relativa all'adozione dei provvedimenti previsti dall'art. 2446, comma 2 del Codice Civile.

Tutte le azioni sottoscritte sono state interamente versate.

PERDITE IMVEST SHORT RENT	Saldo iniziale	Movimenti nell'esercizio	Saldo finale
Perdite 2020 - art. 6, Decreto-Legge 8 aprile 2020, n. 23, convertito con modificazioni dalla L. 5 giugno 2020, n. 40, così come modificato dalla Legge 30 dicembre 2020, n. 178	(3.736.862)	-	(3.736.862)
Perdite 2021 - art. 6, Decreto-Legge 8 aprile 2020, n. 23, convertito con modificazioni dalla L. 5 giugno 2020, n. 40, così come modificato dalla Legge 30 dicembre 2020, n. 178	(4.180.834)	-	(4.180.834)
<b>Totale</b>	<b>(7.996.113)</b>	-	<b>(7.996.113)</b>

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
<b>P.N. e risultato d'es.come riportati nel bilancio d'es.della società controllante</b>	<b>1.230.961</b>	<b>(690.434)</b>
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:		
- differenza fra il valore di carico e il valore pro quota del patrimonio netto	(229.934)	(229.934)
- risultati pro-quota conseguiti dalle partecipate		
- plusvalori attribuiti ai cespiti alla data di acquisizione delle partecipate		
- differenza di consolidamento		

Descrizione	P.N.-es.corrente	Risultato d'es.-es.corrente
- altre partite	1.586	1.586
<b>TOTALE</b>	<b>(228.348)</b>	<b>(228.348)</b>
Eliminazione degli effetti di operazioni compiute tra società consolidate:		
- profitti infragruppo compresi nel valore delle rimanenze finali		
- utili su cessioni infragruppo di cespiti		
- altre operazioni		
<b>TOTALE</b>		
<b>Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza del gruppo</b>	<b>1.002.613</b>	<b>(918.782)</b>
<b>Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza di terzi</b>		
<b>Patrimonio netto e risultato d'esercizio come riportati nel Bilancio consolidato</b>	<b>1.002.613</b>	<b>(918.782)</b>

## Fondi per rischi e oneri

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

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
per imposte, anche differite	142.833	156.768	13.935
altri	738.275	373.069	365.206-
<b>Totale</b>	<b>881.108</b>	<b>529.837</b>	<b>351.271-</b>

L'utilizzo del fondo imposte, da parte della Controllata M.C Real Estate S.r.l., deriva per euro 365.881,51 dallo storno dell'accantonamento a fondo rischi su mutui.

Gli accantonamenti dell'esercizio sono relativi al fondo imposte differite IRES per l'anticipazione corrisposta all'Organo amministrativo relativa ai compensi dell'esercizio 2024.

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione della voce di cui in oggetto, in quanto risultante iscritta in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>altri</i>		
	Altri fondi per rischi e oneri differiti	372.394
	Altri fondi rischi e oneri diff.	676
	Arrotondamento	1-
	<b>Totale</b>	<b>373.069</b>

La voce altri fondi, attiene al fondo acceso dalla controllata MC REAL ESTATE S.p.A. quale fondo rischi imposte.

## 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	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Consist. finale
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	15.418	40.177	2.344	53.251
<b>Totale</b>	<b>15.418</b>	<b>40.177</b>	<b>2.344</b>	<b>53.251</b>

La voce Trattamento di Fine Rapporto ("T.F.R.") di lavoro subordinato al 30/06/2023 risulta pari ad euro 53.251 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	Arrotond.	Consist. finale	Variaz. assoluta
obbligazioni convertibili	5.000	-	5.000	-
debiti verso banche	2.147.431	-	2.146.873	558-
debiti verso altri finanziatori	153.801	-	153.801	-
acconti	3.202	1	10.782	7.580
debiti verso fornitori	570.134	5-	623.049	52.915
debiti tributari	1.827.839	-	2.097.603	269.764
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	108.355	1-	100.222	8.133-
altri debiti	582.229	1-	735.633	153.404
<b>Totale</b>	<b>5.397.991</b>	<b>6-</b>	<b>5.872.963</b>	<b>474.972</b>

### 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
<b>obbligazioni convertibili</b>	-	<b>5.000</b>	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	-	5.000	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
<b>debiti verso banche</b>	<b>2.146.873</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	2.146.873	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>debiti verso altri finanziatori</b>	<b>153.801</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	153.801	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>acconti</b>	<b>10.782</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	10.782	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>debiti verso fornitori</b>	<b>623.049</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	623.049	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>debiti tributari</b>	<b>2.097.603</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	1.458.476	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	639.127	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>100.222</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	100.222	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
<b>altri debiti</b>	<b>735.633</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	722.682	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	12.951	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

#### *Obbligazioni convertibili*

La voce obbligazioni convertibili al 30.06.2023, si riferisce alle Obbligazioni emesse a tale data e ancora non convertite, pari a n. 1 Obbligazione dal controvalore complessivo di Euro 5.000,00.

Prestiti obbligazionari

In data 10 luglio 2020 la Società ha sottoscritto un accordo di investimento con European High Growth Opportunities Securitization Fund (di seguito rispettivamente il "Contratto di Investimento" e "Investitore"), che prevede l'emissione di un prestito obbligazionario convertibile cum warrant per Euro 6.000.000,00 (il "Prestito Obligazionario") e, specificatamente, l'impegno dell'Investitore a sottoscrivere, in 20 tranches di pari importo e a seguito di specifiche richieste di sottoscrizione formulate da Mevim S.p.A., massime n. 1.200 obbligazioni convertibili, ciascuna del valore unitario di Euro 5.000,00 (le "Obbligazioni").

In data 28 luglio 2020 l'assemblea straordinaria dei soci della Società ha approvato l'emissione di un prestito obbligazionario convertibile cum warrant (il "Prestito Obligazionario") e il conseguente aumento di capitale scindibile con esclusione del diritto di opzione per complessivi massimi Euro 7.800.000,00 (settemilioniottocentomila/00) (di cui Euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila/00) al servizio dell'esercizio dei Warrant), dando esecuzione al summenzionato contratto.

L'emissione del Prestito Obligazionario è accompagnata dall'emissione e assegnazione gratuita all'Investitore di un quantitativo di warrant calcolato in modo tale da consentire alla Società di incassare, nel caso di esercizio di tutti i warrant emessi, un corrispettivo massimo a fronte della sottoscrizione delle relative azioni di compendio di Euro 1.800.000,00 corrispondente al 30% del valore nominale del Prestito Obligazionario (i "Warrant").

Il Contratto di Investimento prevede che Mevim S.p.A., durante il periodo intercorrente tra la data di sottoscrizione e lo scadere del ventiquattresimo mese successivo, possa emettere il Prestito Obligazionario in tranches come sopra descritto.

La sottoscrizione di ciascuna tranche successiva alla prima potrà essere richiesta, a discrezione della Società, solo decorsi almeno 20 giorni di Borsa aperta a far tempo dalla data di sottoscrizione della tranche precedente.

La sottoscrizione di ciascuna tranche del Prestito Obligazionario può essere richiesta da Mevim S.p.A. mediante invio all'Investitore di apposita comunicazione scritta e di ogni richiesta di sottoscrizione dovrà essere data comunicazione al mercato da pubblicare almeno due giorni di borsa aperta antecedenti la sottoscrizione da parte dell'Investitore delle relative Obbligazioni.

È previsto l'impegno da parte della Società di emettere un minimo di sei tranches del Prestito Obligazionario a seguito di semplice richiesta dell'Investitore.

È previsto inoltre il diritto dell'Investitore di ridurre il quantitativo di obbligazioni da sottoscrivere per ogni tranche del 50% nel caso in cui il valore giornaliero medio degli scambi registrati nell'arco dei 20 giorni consecutivi di borsa aperta antecedenti una richiesta di sottoscrizione risulti inferiore a Euro 30.000,00.

Fermo restando il numero complessivo delle obbligazioni emettabili, è previsto poi il diritto della Società di emettere – per una singola tranche un numero di obbligazioni pari a un multiplo del quantitativo di obbligazioni di ciascuna tranche non superiore a quattro sulla base della formula riportata nella Relazione degli Amministratori redatta ai sensi dell'art. 2441, commi 5 e 6, codice civile e nel Regolamento del prestito obbligazionario Imvest S.p.A. - 2020/2022.

Le Obbligazioni e i Warrant saranno emessi in forma dematerializzata al portatore e non è prevista la loro quotazione su mercati regolamentati o altri sistemi organizzati di negoziazione. L'emissione in forma de materializzata consente la tracciabilità dei relativi movimenti, nel rispetto delle indicazioni delle leggi civili e delle Autorità di Vigilanza.

Le Obbligazioni avranno una durata di dodici mesi dalla data di emissione e i sottoscrittori potranno richiederne la conversione integrale o anche solo parziale in qualsiasi momento mediante semplice invio di apposita comunicazione scritta alla Società. Il Contratto di Investimento prevede la conversione obbligatoria di tutte le Obbligazioni che saranno ancora in circolazione alla data di scadenza.

Gli obbligazionisti avranno il diritto di richiedere l'integrale rimborso delle Obbligazioni al verificarsi di determinati eventi previsti nel Contratto di Investimento, nella Relazione degli Amministratori redatta ai sensi dell'art. 2441, commi 5 e 6, codice civile e nel Regolamento del prestito obbligazionario Imvest S.p.A. - 2020/2022.

Il Contratto di Investimento prevede l'assegnazione gratuita dei Warrant all'Investitore in occasione dell'emissione di ciascuna tranche del Prestito Obligazionario ognuno dei quali darà diritto alla sottoscrizione di un'azione di nuova emissione della Società secondo le modalità di seguito descritte.

Il numero dei Warrant che saranno assegnati gratuitamente all'Investitore in occasione della sottoscrizione di ciascuna tranche del Prestito Obligazionario sarà calcolato in modo da consentire alla Società di incassare a fronte della emissione delle relative azioni di compendio, nel caso di esercizio di tutti i Warrant emessi, un corrispettivo massimo di Euro 1.800.000,00 corrispondente al 30% del valore nominale del Prestito Obligazionario stesso.

È previsto che un numero di Warrant tale da consentire la sottoscrizione di nuove azioni per un controvalore massimo di Euro 900.000,00 sia assegnato in occasione dell'emissione della prima tranche del Prestito Obbligazionario e che un numero di Warrant tale da consentire la sottoscrizione di nuove azioni per il controvalore residuo di Euro 900.000,00 sia assegnato in occasione dell'emissione delle rimanenti diciannove tranches del Prestito Obbligazionario come qui di seguito descritto.

Il numero esatto dei Warrant oggetto di emissione in occasione di ciascuna tranche del Prestito Obbligazionario sarà calcolato come segue:

(i) per quanto riguarda la prima tranche, il numero di Warrant oggetto di emissione è calcolato come il quoziente fra 900.000 e il minore tra il valore di Euro 0,2008 e il 120% del minor VWAP calcolato nei 15 giorni di borsa aperta consecutivi immediatamente precedenti la richiesta di emissione della prima tranche, (a titolo di esempio, assumendo quindi che a tale data il valore inferiore risulti Euro 0,2008, il numero di Warrant oggetto di assegnazione sarà calcolato come segue:  $900.000/0,2008=4.482.072$  Warrant);

(ii) per quanto riguarda ogni tranche successiva, il numero di Warrant oggetto di emissione sarà calcolato come il quoziente fra 45.000 e il 120% del minor VWAP calcolato nei 15 giorni di borsa aperta consecutivi immediatamente precedenti la richiesta di emissione della relativa tranche (a titolo di esempio, assumendo quindi che a tale data il minor VWAP calcolato nel periodo di riferimento ammonti a Euro 0,18 il valore di riferimento ammonterà a Euro 0,216 (120% di 0,18) e il numero di Warrant oggetto di assegnazione sarà calcolato come segue:  $45.000/0,216=208.333$  Warrant).

Con riferimento a quanto precede si segnala che con il termine "VWAP" si fa riferimento al "Volume Weighted Average Price" (prezzo medio ponderato) e cioè a un parametro di valutazione comunemente utilizzato nella prassi finanziaria per questa tipologia di operazioni che consente di calcolare il valore medio di negoziazione di un titolo nel corso di ogni giornata di borsa aperta. Si specifica che ai fini del Contratto di Investimento il "VWAP" di riferimento sarà quello pubblicato quotidianamente a cura di Bloomberg LP sul sito [www.bloomberg.com](http://www.bloomberg.com).

I Warrant potranno essere esercitati in tutto o in parte in qualsiasi momento compreso tra la data di emissione e lo scadere del quinto anniversario successivo, fermo restando che i Warrant eventualmente non esercitati al decorso di tale ultima data perderanno automaticamente efficacia nei confronti della Società.

In relazione ai prestiti obbligazionari si specificano le principali caratteristiche degli stessi:

Il Prestito Obbligazionario poteva essere emesso per un controvalore massimo di Euro 6.000.000 (seimilioni/00) suddiviso in 20 tranches da Euro 300,000,00 (trecentomila/00) ciascuna composta da n. 60 obbligazioni del valore nominale individuale di Euro 5.000,00 (cinquemila/00) (le "Obbligazioni").

Si precisa che il Contratto di Investimento è giunto a conclusione nel corso del 2022, avendo durata biennale, e che le tranches emesse complessivamente durante il periodo di vigenza del Contratto di Investimento ammontano a n. 15, per complessivi euro 4.700.000.

Le Obbligazioni erano offerte in sottoscrizione al prezzo di Euro 4.750, corrispondente al 95% del valore nominale di Euro 5.000.

Le Obbligazioni erano infruttifere di interessi.

Durante il periodo intercorrente tra la data di sottoscrizione e lo scadere del 24° mese successivo, la società può richiedere all'Investitore la sottoscrizione del Prestito Obbligazionario in tranche come sopra descritto.

Le Obbligazioni avevano una durata 12 mesi dalla data di emissione e l'Investitore potrà richiederne la conversione integrale o anche solo parziale in qualsiasi momento mediante semplice invio di apposita comunicazione scritta alla Società.

È prevista la conversione obbligatoria di tutte le Obbligazioni che saranno ancora in circolazione allo scadere del 12° mese successivo alla data di emissione.

Si riportano di seguito le informazioni relative alle obbligazioni convertibili al 30/06/2023:

Investitore	Strumento	Titoli obbligazionari emessi	Valore Euro	Titoli obbligazionari Convertiti	Valore Euro
European High Growth Opportunities Securitization Fund	Obbligazione anno 2020	260	1.300.000	260	1.300.000

Investitore	Strumento	Titoli obbligazionari emessi	Valore Euro	Titoli obbligazionari Convertiti	Valore Euro
(ISIN) IT0004670532					
European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532	Obbligazione anno 2021	560	2.800.000	560	2.800.000
European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532	Obbligazione anno 2022	120	600.000	119	595.000
	<b>Totale</b>	<b>940</b>	<b>4.700.000</b>	<b>939</b>	<b>4.695.000</b>

#### debiti verso banche

La voce debiti verso banche è costituita principalmente dal debito relativo agli gli Immobili di Via Giulia, originariamente di proprietà di FIMAR e oggetto di garanzia del Mutuo, in data 16 gennaio 2012 sono stati ceduti, insieme ad altri immobili, da quest'ultima in favore della società Madonna della Neve S.r.l. ("Madonna della Neve") al prezzo complessivo di Euro 12.900.000,00 (dodicimilioninovecentomila/00) da corrispondersi quanto a Euro 10.003.976,00 (diecimilionitremilanovecentosettantasei/00) in denaro, entro la data del 31 gennaio 2012, e quanto a Euro 2.896.024,00 (duemilionitotocentonovantaseimilaventi quattro/00) mediante accollo di una quota di pari importo del Mutuo dovuto da FIMAR in favore della Banca.

Premesso che:

gli Immobili di Via Giulia, originariamente di proprietà di FIMAR e oggetto di garanzia del Mutuo, in data 16 gennaio 2012 sono stati ceduti, insieme ad altri immobili, da quest'ultima in favore della società Madonna della Neve S.r.l. ("Madonna della Neve") al prezzo complessivo di Euro 12.900.000,00 (dodicimilioninovecentomila/00) da corrispondersi quanto a Euro 10.003.976,00 (diecimilionitremilanovecentosettantasei/00) in denaro, entro la data del 31 gennaio 2012, e quanto a Euro 2.896.024,00 (duemilionitotocentonovantaseimilaventi quattro/00) mediante accollo di una quota di pari importo del Mutuo dovuto da FIMAR in favore della Banca.

Successivamente, in data 23 dicembre 2013, gli Immobili di Via Giulia sono stati ceduti, unitamente ad altri immobili, da Madonna della Neve a MC a fronte (i) della corresponsione di un prezzo complessivo pari a Euro 7.350.000,00 (settemilionitrecentocinquamila/00) oltre (ii) all'accollo dell'ammontare del Mutuo residuo alla data di acquisto. In particolare, tale prezzo è stato così imputato: Euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00), oltre all'ammontare residuo del Mutuo alla data di acquisto, agli Immobili di Via Giulia e Euro 2.350.000,00 (duemilionitrecentocinquamila/00) agli altri immobili. Si specifica che l'accollo assunto da Madonna della Neve nei confronti di FIMAR (prima) e l'accollo assunto da MC nei confronti di Madonna della Neve (dopo) – con riguardo al debito da restituzione del Mutuo – hanno entrambi solamente valore interno, non essendo mai stati accettati dalla Banca. Pertanto, FIMAR è rimasta l'unica debitrice della Banca, che non ha mai acquisito alcun diritto di pretendere l'adempimento direttamente da Madonna della Neve o da MC.

A tal riguardo la MC Real Estate S.r.l. (di seguito, la "Controllata"), ha sottoscritto in data 30 dicembre 2022 un accordo vincolante che prevede, tra l'altro, l'acquisto da parte della Società APTUS SOCIETA' SEMPLICE (l' "Acquirente") degli immobili di proprietà della Controllata, costituenti tre appartamenti siti in Roma, Via Giulia n. 177, alle condizioni e con le modalità di seguito indicate (l'"Accordo").

In particolare, l'Acquirente, previo intervenuto acquisto del credito ipotecario erogato da primario istituto bancario Italiano, gravante sulle predette unità immobiliari per l'importo residuo pari a euro 2.030.577,71 (duemilionitrentamila cinquecentosettantasette virgola settantuno), e vantato a valere sul mutuo fondiario concesso in favore del debitore originario Fi.Mar S.p.A. (il "Credito Ipotecario"), è intervenuto nella relativa procedura esecutiva in essere dinanzi al Tribunale di Roma per estromissione del menzionato istituto bancario (già, peraltro, accettata dal competente Tribunale). Lo stesso Acquirente, previa intervenuta rinuncia agli atti esecutivi da parte della Controllata, si è impegnata ad acquistare gli immobili de quo al corrispettivo complessivo di euro 2.160.000,00 (due milioni centosessantamila virgola zero) da corrispondersi, quanto ad euro 2.030.577,71 (duemilionitrentamila cinquecentosettantasette virgola settantuno) mediante

cessione pro soluto in favore della Controllata del Credito Ipotecario con estinzione della relativa ipoteca in deroga all'art. 1263 C.C e, quanto ai restanti euro 129.422,29 (centoventinove mila quattrocentoventidue virgola ventinove), mediante bonifico bancario e/o assegni circolari non trasferibili. Si specifica che il debitore originario Fi.Mar S.p.A. non risulta essere liberato dai relativi obblighi di pagamento.

L'Accordo era sospensivamente condizionato all'emissione da parte del Giudice competente del provvedimento di estinzione della procedura esecutiva avente ad oggetto le predette unità immobiliari. Si precisa, altresì, che, ai sensi dell'art. 61, comma IV, del d.lgs. n. 42/2044, l'Accordo era, altresì, sottoposto alla condizione sospensiva legale del mancato esercizio della prelazione sulle unità immobiliari predette da parte del "Ministero per i Beni e le Attività Culturali o degli Enti Pubblici Territoriali" interessato nel termine di 60 giorni dalla data di ricezione della denuncia, che la parte alienante è obbligata ad effettuare, ai sensi dell'art. 59 del citato d.lgs., al Soprintendente ai Beni Culturali e Ambientali di Roma, entro 30 giorni dalla data di acquisto, che nel caso di specie decorreranno per esplicita previsione contrattuale dalla data di avveramento della condizione sospensiva, ovvero dalla data di avvenuta estinzione della Procedura Esecutiva.

Si precisa, inoltre, che a seguito dell'avveramento di entrambe le condizioni sospensive avvenute rispettivamente in data 22/03/2023 e 16/05/2023, la controllata Mc Real Estate S.R.L ha sottoscritto l'atto ricognitivo di verificata condizione sospensiva ed efficacia dell'accordo vincolante avente ad oggetto le unità immobiliari di proprietà site in Roma via giulia

#### *debiti verso altri finanziatori*

La voce debiti corso altri finanziatori è ascrivibile principalmente per euro 90.488 al prestito erogato dall'Investitore (European High Growth Opportunities Securitization Fund) alla Capogruppo in esecuzione del loan agreement sottoscritto tra le citate parti successivamente alla stipula dell'accordo di investimento riguardante l'emissione delle Obbligazioni, tale importo è destinato alla compensazione per l'eventuale esercizio dei warrants dell'Investitore relativi alle tranche 14 e 15. La voce Debiti verso fornitori ammonta ad euro 453.125 ed esprime i debiti verso i fornitori terzi della Capogruppo e delle società controllate.

#### *Debiti verso fornitori*

La voce Debiti verso fornitori ammonta ad euro 623.049 ed esprime i debiti verso i fornitori terzi della Capogruppo e delle controllate.

#### *Debiti tributari*

La voce Debiti tributari, pari ad euro 2.097.603 si incrementa prevalentemente dei debiti IRES e IRAP delle controllate MC Real Estate S.r.l. e Invest Dire S.r.l., per imposte differite passive e debiti da ritenute alla fonte della controllata Invest Short Rent S.r.l., e della Capogruppo nonché per altri debiti residui per tributi locali e imposta di registro ed i debiti per l'imposta sul valore aggiunto.

L'importo di euro 639.127 di riferisce alle rate delle rateizzazioni esigibili oltre l'esercizio successivo.

Si precisa, infine che la Capogruppo e le controllate M.C. Real Estate S.r.l. e Invest Short Rent S.r.l hanno presentato all'agente della riscossione dichiarazione di adesione alla Definizione agevolata (art.1, commi da 231 a 252, legge n. 197/2022). L'Agenzia delle entrate-Riscossione ha comunicato l'ammontare degli importi da pagare a titolo di Definizione agevolata.

Di seguito l'effetto positivo in bilancio della definizione agevolata in caso di adesione:

Descrizione	Debito residuo alla data del 21/07/20232	Debito oggetto di definizione agevolata	Importi Definiti
INVEST SHORT RENT SRL	191.098,31	130.488,14	60.610,17
MEVIM SPA	731.285,97	416.914,05	314.371,92

Descrizione	Debito residuo alla data del 21/07/20232	Debito oggetto di definizione agevolata	Importi Definiti
M.C. REAL ESTATE SRL	140.860,29	84.824,09	56.036,20
<b>Totale</b>	<b>1.063.244,57</b>	<b>632.226,27</b>	<b>431.018,30</b>

Per quanto riguarda la Capogruppo occorre evidenziare che è stata presentata dichiarazione di adesione alla Definizione agevolata anche relativamente alla pretesa dell'Agenzia Entrate Riscossione della cartella esattoriale n. 69722017624699009000 per euro 1.155.396,81 pendente giudizio innanzi alla Suprema Corte di Cassazione e non stanziata in bilancio essendo ritenuta, dai legali della società, la possibilità di soccombenza rispettivamente come remota e possibile, l'Organo Amministrativo ha ritenuto tali passività solo come potenziali e pertanto escluse dallo stato patrimoniale. Pertanto, in caso di adesione alla definizione agevolata il debito di euro 423.591,34 riemergerebbe in bilancio a seguito della rinuncia alla persecuzione del giudizio.

Descrizione	Debito residuo alla data del 21/07/20232	Debito oggetto di definizione agevolata	Importi Definiti
MEVIM SPA	1.155.396,81	423.591,34	731.805,47
<b>Totale</b>	<b>1.155.396,81</b>	<b>423.591,34</b>	<b>731.805,47</b>

Di conseguenza, in caso di totale adesione alla definizione agevolata l'effetto positivo in bilancio ammonterebbe ad euro 7.426,95.

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 38, comma 1, lettera e) del D.lgs. 127/1991, si attesta che non esistono debiti sociali assistiti da garanzie reali.

Con riferimento al debito dell'importo di euro 2.146.873 precedentemente gravato da ipoteca, si precisa che, in data 10 febbraio 2023, il Giudice dell'Esecuzione presso il competente Tribunale di Roma ha emesso su richiesta delle parti l'ordinanza di estinzione della procedura esecutiva ritenendosi, pertanto, avverata la Condizione Sospensiva di cui all'accordo sottoscritto in data 30 dicembre 2022 dalla partecipata al 100% MC Real Estate S.r.l. con APTUS SOCIETA' SEMPLICE e, pertanto, gli Immobili di Via Giulia, sono stati sgravati dall'ipoteca.

### Ratei e risconti passivi

Nella seguente tabella vengono espone 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 int/Finnat (MEVIM S.P.A.)		1.204	1.204
	RATEI PASSIVI UTENZE AFFITTI BREVI (MEVIM S.P.A.)	135		(135)

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
	RATEI PASSIVI (MEVIM S.P.A.)	696		(696)
	Ratei passivi (IMVEST SHORT RENT SRL)	1.047	3.877	2.830
	Risconti passivi	16.711	525.347	508.636
	<b>Totale</b>	<b>18.589</b>	<b>530.428</b>	<b>511.839</b>

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio  
La voce risconti passivi accoglie le rettifiche di periodo che verranno riassorbiti entro la fine dell'esercizio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	ratei passivi int/Finnat (MEVIM S.P.A.)	1.204
	Ratei passivi (IMVEST SHORT RENT SRL)	3.877
	Risconti passivi	525.347
	<b>Totale</b>	<b>530.428</b>

## Conto Economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

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

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

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

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

## Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché' delle imposte direttamente connesse agli stessi.

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

### Ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni

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>						
	Vendita da attività costruzioni (MEVIM S.P.A.)	143.000	143.000	-	-	-
	Vendita merci	2.747.000	2.747.000	-	-	-
	Corrispettivi	300.617	300.617	-	-	-
	Canoni affitto compravendita (IMVEST SHORT RENT SRL)	1.791	1.791	-	-	-
	Canoni affittacamere (IMVEST SHORT RENT SRL)	174.805	174.805	-	-	-
	Canoni Contratti di gestione (IMVEST SHORT RENT SRL)	111.061	111.061	-	-	-
	Canoni affittacamere - long rent (IMVEST SHORT RENT SRL)	8.227	8.227	-	-	-
	Prestazioni di servizi	9.600	9.600	-	-	-
	Arrotondamento	1-				
	<b>Totale</b>	<b>3.496.100</b>	<b>3.496.101</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Descrizione	Vendita merci	Corrispettivi	Prestazioni di servizi	di Vendita prodotti finiti	Canoni per prestazioni
IMVEST SHORT RENT SRL	92.000	300.617			295.883
MEVIM SPA	495.000		9.600	143.000	
M.C. REAL ESTATE SRL	2.160.000				
<b>Totale</b>	<b>2.747.000,00</b>	<b>300.617,48</b>	<b>9.600,00</b>	<b>143.000,00</b>	<b>295.882,71</b>

-La voce vendita merci è ascrivibile per euro 495.000 ai ricavi della capogruppo riguardante le vendite degli immobili dell'operazione "Noverasco"; per euro 92.000 ai ricavi alla controllata Invest Short Rent S.r.l. riguardante la vendita dell'immobile di Acireale; per euro 2.160.000 ai ricavi alla controllata M.C Real Estate S.r.l. riguardante la vendita dell'immobile di Via Giulia.

-La voce Corrispettivi e Canoni di prestazioni si riferisce ai ricavi della Invest Short Rent S.r.l generati dall'attività di short Rent.

-La voce Vendita prodotti finiti si riferisce ai ricavi generati dalle vendite dell'operazione "Genova/Montallegro".

- I ricavi della M.C. REAL ESTATE SPA si riferiscono ai canoni di locazione degli immobili di Roma.

## 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.

Descrizione	MEVIM SPA	IMVEST-DIRE S.R.L.	IMVEST SHORT RENT SRL	M.C. REAL ESTATE SPA	IMVEST SERVICE S.R.L.
<b>B6 Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</b>	578.624,47		5.130,43		
<b>B7 Costi per servizi</b>	458.804,68	6.949,97	344.447,85	22.263,30	2,71
<b>B8 Costi per godimento di beni di terzi</b>	48.395,93		218.294,00		
<b>B9 Costi per il personale</b>	129.686,78		128.822,73		
<b>B10 Ammortamenti e svalutazioni</b>	28.750,46	229,62	14.464,12	436,48	206,82
<b>B12 Accantonamenti per rischi</b>			675,52		
<b>B13 Altri accantonamenti</b>		8.245,00			
<b>B14 Oneri diversi di gestione</b>	198.619,31	397,20	35.036,56	13.916,28	739,74
<b>TOTALE</b>	<b>1.442.881,63</b>	<b>15.821,79</b>	<b>746.871,21</b>	<b>36.616,06</b>	<b>949,27</b>

Di seguito il dettaglio dei costi sostenuti.

Voce	Descrizione	Dettaglio	2023	2022	Variaz. assoluta	Variaz. %
6)	<i>Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>					
		Acquisti materiali di consumo	4.725	4.914	(189)	(4)
		Acquisti merci per la rivendita	578.265	365.000	213.265	58
		Acq.materiali di consumo (att.servizi)	26	-	26	-
		Acquisto beni strument.inf.516,46 ded.	681	1.847	(1.166)	(63)
		Cancelleria varia	58	328	(270)	(82)
		Materiale vario di consumo	-	468	(468)	(100)
		Arrotondamento	-	(1)	1	
		<b>Totale</b>	<b>583.755</b>	<b>372.556</b>	<b>211.199</b>	
7)	<i>Costi per servizi</i>					

Voce	Descrizione	Dettaglio	2023	2022	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Lavorazioni di terzi	38.689	69.672	(30.983)	(44)
		Lavorazioni di terzi (att.servizi)	32.400	20.690	11.710	57
		Altri servizi per la produzione	629	5.602	(4.973)	(89)
		Acq.servizi diversi (attiv.di servizi)	2.023	500	1.523	305
		Altri costi di intermediazione	-	48.867	(48.867)	(100)
		Altri costi di intermed.(attività serv.)	-	5.622	(5.622)	(100)
		Trasporti di terzi (attività servizi)	514	-	514	-
		Provvigioni passive	1.500	-	1.500	-
		Spese telefoniche ordinarie	3.358	2.878	480	17
		Spese telefoniche radiomobili	1.015	1.446	(431)	(30)
		Servizi telematici	131	49	82	167
		Energia elettrica	19.395	13.045	6.350	49
		Riscaldamento	314	346	(32)	(9)
		Gas	3.848	1.172	2.676	228
		Pulizia locali	51.345	14.682	36.663	250
		Spese manutenzione attrezzature proprie	483	210	273	130
		Altre spese manutenzione beni propri	90	287	(197)	(69)
		Spese condominiali	41.831	31.263	10.568	34
		Spese manut.telefonia fissa di terzi	-	-	-	-
		Spese manut.su immobili di terzi	7.345	6.790	555	8
		Sop.pass.ind.no IRAP serv.ev.str/es.pr.	72	4.441	(4.369)	(98)
		Consulenze ammin.e fiscali (non ordin.)	12.377	2.807	9.570	341
		Consulenze ammin.e fiscali (ordinarie)	-	21.147	(21.147)	(100)
		Consulenze tecniche	105.396	53.581	51.815	97
		Consulenze legali	57.611	69.023	(11.412)	(17)
		Consulenze notarili	-	2.003	(2.003)	(100)
		Consulenze marketing e pubblicitarie	41.889	-	41.889	-
		Consulenze afferenti diverse	69.191	85.282	(16.091)	(19)
		Consulenze non afferenti diverse	-	16.160	(16.160)	(100)
		Altri costi per prest.di terzi affer.	-	4.992	(4.992)	(100)
		Contrib.cassa previd.lav.aut.affer.	-	140	(140)	(100)
		Contrib.cassa previd.lav.aut. non affer.	-	626	(626)	(100)
		Contr.cassa prev.cons.ammin.fisc.(ordin)	-	119	(119)	(100)
		Compensi amministratori soci profess.SC	-	-	-	-

Voce	Descrizione	Dettaglio	2023	2022	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Prestazioni occasionali (PrestO)	1.000	2.950	(1.950)	(66)
		Compensi/rimborsi co.co.co.non afferenti	6.500	-	6.500	-
		Compensi ammin.non soci professionisti	17.123	-	17.123	-
		Compensi amministr.soci co.co.co SC	55.838	82.545	(26.707)	(32)
		Compensi amministr.non soci co.co.co	29.466	25.989	3.477	13
		Rimb.spese amministr.co.co.co soci SC	-	-	-	-
		Rimb.spese amministr.non soci profess.SC/SP	369	-	369	-
		Rimb.spese amministr.non soci co.co.co	21.409	14.668	6.741	46
		Compensi sindaci professionisti	11.440	11.440	-	-
		Compensi sindaci co.co.co.	-	-	-	-
		Contrib.previd.ammin.non soci co.co.co	5.383	5.094	289	6
		Contrib. previd. ammin.co.co.co.soci SC	14.037	13.903	134	1
		Compensi revisori professionisti	18.844	19.000	(156)	(1)
		INAIL amministratori co.co.co soci SC	-	-	-	-
		Compensi revisori co.co.co	6.189	-	6.189	-
		Pubblicità, inserz. e affissioni ded.	4.300	6.600	(2.300)	(35)
		Sp.alberghi,rist(rappr.con limite ricavi)	2.345	5.292	(2.947)	(56)
		Spese di viaggio	288	-	288	-
		Spese rappres.deduc.(con limite ricavi)	1.943	2.936	(993)	(34)
		Spese postali	117	2	115	5.750
		Servizi contabili di terzi	18.852	-	18.852	-
		Altre spese amministrative	108.820	47.434	61.386	129
		Premi di assicuraz.non obblig.deducibili	265	672	(407)	(61)
		Vidimazioni e certificati	-	516	(516)	(100)
		Premi di assicurazioni obbligatorie	208	-	208	-
		Assistenza software	1.929	1.023	906	89
		Comp.gest.serv.prest.occasionali(PrestO)	-	5.000	(5.000)	(100)
		Spese generali varie	2.585	220	2.365	1.075
		Rimborsi spese person.piè di lista ded.	5.380	1.449	3.931	271
		Commissioni e spese bancarie	65	1.539	(1.474)	(96)
		Commissioni e spese bancarie	6.332	598	5.734	959
		Arrotondamento	(4)	1	(5)	
		<b>Totale</b>	<b>832.469</b>	<b>732.313</b>	<b>100.156</b>	

Voce	Descrizione	Dettaglio	2023	2022	Variaz. assoluta	Variaz. %
8)	<i>Costi per godimento di beni di terzi</i>					
		Canoni locazione immobili deducibili	251.528	260.983	(9.455)	(4)
		Can./spese access.noleg.veicoli deduc.	3.579	130	3.449	2.653
		Spese access.noleg.veic.azien.non strum.	2.793	3.952	(1.159)	(29)
		Canoni noleggio attrezzature	7.541	386	7.155	1.854
		Canoni noleggio telefonia fissa	-	39	(39)	(100)
		Canoni per utilizzo licenze software	1.250	383	867	226
		Canoni passivi affitto d'azienda	-	-	-	-
		Canoni leasing immob deducibili	-	-	-	-
		Arrotondamento	(1)	-	(1)	
		<b>Totale</b>	<b>266.690</b>	<b>265.873</b>	<b>817</b>	
a)	<i>Salari e stipendi</i>					
		Retribuzioni lorde dipendenti ordinari	187.589	101.344	86.245	85
		<b>Totale</b>	<b>187.589</b>	<b>101.344</b>	<b>86.245</b>	
b)	<i>Oneri sociali</i>					
		Contributi INPS dipendenti ordinari	58.842	26.862	31.980	119
		Contrib.altri enti previd/ass.dip.ordin.	-	351	(351)	(100)
		Premi INAIL	348	-	348	-
		Arrotondamento	1	-	1	
		<b>Totale</b>	<b>59.191</b>	<b>27.213</b>	<b>31.978</b>	
c)	<i>Trattamento di fine rapporto</i>					
		Quote TFR dipend.ordinari (in azienda)	11.730	5.725	6.005	105
		<b>Totale</b>	<b>11.730</b>	<b>5.725</b>	<b>6.005</b>	
a)	<i>Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>					
		Amm.to civilistico spese societarie	2.891	1.621	1.270	78
		Amm.to civil.costi di impianto e ampl.	1.190	1.190	-	-
		Amm.to civilistico concessioni, licenze	-	82	(82)	(100)
		Amm.to civil.costi di sviluppo	15.927	-	15.927	-
		Amm.to civilistico marchi	96	-	96	-
		Amm.to civilistico avviamento	2.241	-	2.241	-
		Amm.to civil.spese manut.beni di terzi	5.208	3.348	1.860	56
		Amm.to spese societarie	-	-	-	-

Voce	Descrizione	Dettaglio	2023	2022	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Amm.to costi di impianto e di ampliament.	-	-	-	-
		Amm.to concessioni, licenze	-	-	-	-
		<b>Totale</b>	<b>27.553</b>	<b>6.241</b>	<b>21.312</b>	
b)	<i>Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>					
		Amm.to civil.altri impianti e macchinari	245	157	88	56
		Amm.to civilistico mobili e arredi	14.925	4.905	10.020	204
		Amm.to civil.macch.d'ufficio elettron.	900	499	401	80
		Amm.to civilistico telefonia mobile	431	342	89	26
		Amm.to ordinario mobili e arredi	-	-	-	-
		Amm.to ordinario telefonia mobile	-	-	-	-
		Amm.to civilistico fabbricati civili	-	-	-	-
		Amm.to civilistico altri beni materiali	33	-	33	-
		Amm.ord.macchine d'ufficio elettroniche	-	3	(3)	(100)
		Amm.to civilistico fabbricati strument.	-	4.359	(4.359)	(100)
		<b>Totale</b>	<b>16.534</b>	<b>10.265</b>	<b>6.269</b>	
d)	<i>Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide</i>					
		Acc.to sval. crediti v/clienti	-	-	-	-
		<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
11)	<i>Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i>					
		Rimanenze finali di merci	(321.196)	(198.006)	(123.190)	62
		Rimanenze iniziali di merci	2.801.677	125.000	2.676.677	2.141
		<b>Totale</b>	<b>2.480.481</b>	<b>(73.006)</b>	<b>2.553.487</b>	
12)	<i>Accantonamenti per rischi</i>					
		Acc.to inded. per altri fondi rischi	676	-	676	-
		<b>Totale</b>	<b>676</b>	<b>-</b>	<b>676</b>	
13)	<i>Altri accantonamenti</i>					
		Acc.to altri fondi e spese inded.	8.245	-	8.245	-
		<b>Totale</b>	<b>8.245</b>	<b>-</b>	<b>8.245</b>	
14)	<i>Oneri diversi di gestione</i>					
		Altre spese veicoli aziendali non strum.	20	801	(781)	(98)
		Valori bollati	14	9.472	(9.458)	(100)

Voce	Descrizione	Dettaglio	2023	2022	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Acc.to fondo imposte indirette in ded.	24.564	-	24.564	-
		IVA indetraibile	100.897	30.270	70.627	233
		ICI	7.415	8.164	(749)	(9)
		IMU	177	4.930	(4.753)	(96)
		Diritti camerali	120	669	(549)	(82)
		Imposta di registro e concess. govern.	4.542	9.599	(5.057)	(53)
		Tassa raccolta e smaltimento rifiuti	-	-	-	-
		Imposte ipotecarie e catastali	600	33.039	(32.439)	(98)
		Altre imposte e tasse indirette ded.	1.548	5.447	(3.899)	(72)
		Spese, perdite e sopravv.passive deduc.	-	-	-	-
		Spese, perdite e sopravv.passive in ded.	69.440	35.335	34.105	97
		Spese, perdite e sopravvenienze passive	2.450	-	2.450	-
		Sanzioni, penali e multe	35.052	3.704	31.348	846
		Contributi associativi versati	-	1.773	(1.773)	(100)
		Perdite su crediti deducibili	-	255.000	(255.000)	(100)
		Arrotondamenti passivi diversi	135	31	104	335
		Penali e risarcimenti passivi	-	-	-	-
		Erogaz.liberali deducibili art.100	1.500	5.000	(3.500)	(70)
		Sop.pass.imp.indir. e oneri acc.es.prec.	-	34	(34)	(100)
		Costi e spese diverse	235	-	235	-
		Differenza di arrotondamento all' EURO	-	1	(1)	(100)
		Arrotondamento	-	1	(1)	
		<b>Totale</b>	<b>248.709</b>	<b>403.270</b>	<b>(154.561)</b>	
	<i>Proventi diversi dai precedenti da altre imprese</i>					
		Interessi attivi diversi imponibili	4	-	4	-
		Interessi attivi su c/c bancari	-	-	-	-
		<b>Totale</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	
	<i>Interessi ed altri oneri finanziari verso altre imprese</i>					
		Inter.pass.di mora pagati (no ROL)	1	-	1	-
		Inter.pass.per dilaz. pagamento imposte	897	151	746	494
		Interessi passivi in deducibili (no ROL)	10.254	6.827	3.427	50
		Interessi passivi deducibili (no ROL)	-	94	(94)	(100)
		Oneri finanziari diversi	716	39.749	(39.033)	(98)

Voce	Descrizione	Dettaglio	2023	2022	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Interessi passivi bancari	-	45	(45)	(100)
		Interessi passivi su finanzia. di soci	-	10.356	(10.356)	(100)
		Interessi passivi versam.iva trimestrali	-	266	(266)	(100)
		Arrotondamento	-	1	(1)	
		<b>Totale</b>	<b>11.868</b>	<b>57.489</b>	<b>(45.621)</b>	
	<i>Imposte correnti sul reddito d'esercizio</i>					
		IRAP corrente	-	12.041	(12.041)	(100)
		Sanz.e int.inded.imposte dirette correnti	-	-	-	-
		<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>12.041</b>	<b>(12.041)</b>	
	<i>Imposte relative a esercizi precedenti</i>					
		Sopr.pass.sanz.int.ind.imp.dir.es.prec.	14.701	12.685	2.016	16
		Sop.pass.imp.dir. e oneri acc.es.prec.	-	28.044	(28.044)	(100)
		<b>Totale</b>	<b>14.701</b>	<b>40.729</b>	<b>(26.028)</b>	
	<i>Imposte differite e anticipate sul reddito d'esercizio</i>					
		IRES differita di competenza	22.596	-	22.596	-
		IRES differita da esercizi precedenti	(13.401)	-	(13.401)	-
		Arrotondamento	(1)	-	(1)	
		<b>Totale</b>	<b>9.194</b>	<b>-</b>	<b>9.194</b>	
	<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>					
		Conto economico	(918.781)	(835.032)	(83.749)	10
		<b>Totale</b>	<b>(918.781)</b>	<b>(835.032)</b>	<b>(83.749)</b>	

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

Descrizione	Dettaglio	Importo	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso le banche	Altri
<i>altri</i>					
	Inter.pass.di mora pagati (no ROL)	-1	-	-	-
	Inter.pass.per dilaz. pagamento imposte	-897	-	-	-
	Interessi passivi indeducibili (no ROL)	-10.254	-	-	-
	Oneri finanziari diversi	-716	-	-	-
	<b>Totale</b>	<b>-11.868</b>	-	-	-

Gli altri oneri finanziari si riferiscono quanto a Euro 10.254 agli interessi sui debiti tributari, quanto ad Euro 716 alle minusvalenze finanziarie relative alle attività dello specialist di borsa.

La somma residua attiene a interessi passivi per dilazione di pagamento delle imposte.

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

### Ricavo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

### 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	2023	2022
Dirigenti	1	1
Impiegati	5	7
Operai	5	-

## 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.

Compensi	Importo esercizio corrente
Amministratori:	
Compenso in misura fissa	108.927
Anticipi	181.893
Sindaci:	
Compenso	11.440

Gli importi si riferiscono ai compensi corrisposti agli amministratori della Capogruppo, della Invest Short Rent S.r.l., della Invest Dire S.r.l. e della Mc. Real Estate S.r.l.

## Compensi al revisore legale o società di revisione

	MEVIM SpA	INVEST SHORT RENT Srl	MC REAL ESTATE SpA
• per l'attività di revisione legale dei conti	18.843,84		
	18.843,84		

L'incarico è stato affidato alla società Marzas Italia S.p.A.

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

Nella seguente tabella si riportano le informazioni previste dall'art. 38, comma 1, lettera h) del D.lgs. 127/91

Le passività potenziali sono costituite dalla pretesa dell'Agenzia Entrate Riscossione relativa alla cartella esattoriale n. 69722017624699009000 per euro 1.155.396,81 pendente giudizio innanzi alla Suprema Corte di Cassazione e non stanziata in bilancio essendo ritenuta, dai legali della società, la possibilità di soccombenza rispettivamente come remota e possibile, l'Organo Amministrativo ha ritenuto tali passività solo come potenziali e pertanto escluse dallo stato patrimoniale e dalla pretesa della società El Solutions S.r.l., in relazione al decreto ingiuntivo di euro 101.888 promosso da quest'ultima contro cui pende giudizio innanzi al Tribunale di Roma; essendo ritenuta, dai legali della società, la possibilità di soccombenza rispettivamente come remota e possibile, l'Organo Amministrativo ha ritenuto tali passività solo come potenziali e pertanto escluse dallo stato patrimoniale..

	Importo
Passività potenziali	1.257.285

## 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

---

In data 28 giugno 2023, l'Assemblea degli Azionisti ha deliberato in seduta straordinaria di aumentare il capitale sociale a pagamento, per il controvalore complessivo di euro 4.250.000,00, di cui euro 3.663.793,10 a titolo di capitale ed euro 586.206,90 a titolo di sovrapprezzo, al prezzo di sottoscrizione per azione pari, tenuto conto di minimi arrotondamenti, a Euro 0,029 (di cui euro 0,025 a titolo di capitale sociale e euro 0,004 a titolo di sovrapprezzo), mediante emissione di n. 146.551.724 azioni ordinarie Mevim, senza indicazione del valore nominale, aventi le caratteristiche di quelle in circolazione, ai seguenti termini e condizioni:

L'aumento (di seguito l'"Aumento Riservato") è offerto in sottoscrizione a:

- (i) GBF Immobiliare S.r.l., in via inscindibile, per n. 30.172.414 azioni ordinarie Invest con controvalore complessivo di euro 875.000,00, di cui euro 754.310,35 a titolo di capitale ed euro 120.689,65 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione di nominali euro 6.250,00, pari a una quota del 25%, della società Dismissioni Immobiliare S.r.l.;
- (ii) Euro Invest Real Estate S.r.l., in via inscindibile, per n. 30.172.414 azioni ordinarie Invest con controvalore complessivo di euro 875.000,00, di cui euro 754.310,35 a titolo di capitale ed euro 120.689,65 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione di nominali euro 6.250,00, pari a una quota del 25%, della società Dismissioni Immobiliare S.r.l.;
- (iii) IPG S.r.l, in via inscindibile, per n. 60.344.827 azioni ordinarie Invest con controvalore complessivo di euro 1.750.000,00, di cui euro 1.508.620,67 a titolo di capitale ed euro 241.379,33 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione di nominali euro 12.500,00, pari a una quota del 50%, della società Dismissioni Immobiliare S.r.l.;
- (iv) Lira Consulting S.r.l., in via inscindibile, per n. 25.862.069 azioni ordinarie Mevim, per il controvalore complessivo di euro 750.000,00, di cui euro 646.551,73 a titolo di capitale ed euro 103.448,27 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione pari all'intero capitale sociale di Lira Advisory S.r.l.;

Si precisa che tali conferimenti si sono perfezionati solo alla data di iscrizione nel Registro delle Imprese competente della dichiarazione del Consiglio di Amministrazione della Società ai sensi dell'art. 2343-*quater* del Codice Civile, avvenuta in data 16/08/2023.

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

### Informativa sul fair value dei warrant

I Warrant potranno essere esercitati in tutto o in parte in qualsiasi momento compreso tra la data di emissione e lo scadere del quinto anniversario successivo, fermo restando che i Warrant eventualmente non esercitati al decorso di tale ultima data perderanno automaticamente efficacia nei confronti della Società.

Ai sensi del contratto i Warrant sono emessi gratuitamente e sono infruttiferi di interessi, possono essere esercitati, e quindi convertiti in nuove azioni, in tutto o in parte in qualsiasi momento entro i 5 anni dalla loro emissione.

In merito all'operazione di esercizio dei warrant, tali strumenti verranno estinti dall'emittente scambiando un importo fisso di disponibilità liquide contro un numero fisso di strumenti rappresentativi di capitale.

Al momento dell'emissione non viene fatta alcuna rilevazione contabile e il fair value dello strumento è pari a zero. La rilevazione sarà operata al momento dell'eventuale esercizio da parte dei possessori dei warrant alla stregua di un aumento di capitale. Si riportano di seguito le informazioni relative ai warrant al 31 dicembre 2022:

Investitore	Strumento	N. Titoli Emessi	N. Titoli non esercitabili	N. Titoli esercitabili	Titoli esercitati	Valore Euro	Prezzo medio Euro
European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532	Warrant	17.095.062	10.345.062	6.750.000	0	168.975	0,025033
	<b>Totale</b>	<b>17.095.062</b>	<b>10.345.062</b>	<b>6.750.000</b>	<b>0</b>	<b>168.975</b>	<b>0,025033</b>

Con riguardo ai complessivi n. 17.095.062 warrant assegnati automaticamente all'Investitore in abbinamento a ciascuna delle quindici tranche convertite, secondo i termini di cui all'Accordo di Investimento, al Regolamento del POC e al Regolamento Warrant, si comunica che in data 31 ottobre 2022 la Società e l'Investitore hanno sottoscritto un accordo di risoluzione dell'Accordo di Investimento (l'Accordo di Risoluzione) in base al quale, salvo i n. 6.750.000 warrant che sono stati assegnati all'Investitore con l'emissione delle Tranche quattordici e quindici, questi si è impegnato a rinunciare irrevocabilmente a qualsiasi diritto in merito all'esercizio dei restanti n. 10.345.062 warrant assegnati con l'emissione delle restanti tredici tranche, che pertanto saranno considerati annullati come se il Periodo di Esercizio di cui all'Accordo di Investimento fosse giunto a scadenza, senza che nessuna altra richiesta, né da parte dell'Investitore né da parte di terzi investitori appartenenti allo stesso network, possa essere avanzata. L'Investitore ha, altresì, assunto un impegno di lock-up rispetto a n. 19.580.000 azioni ordinarie Mevim delle complessive detenute per un periodo di un anno, con decorrenza dalla data di sottoscrizione dell'Accordo di Risoluzione

Prezzo di chiusura delle azioni Invest S.p.A. (ISIN IT0004670532) al	30/12/2022	0,0275
Prezzo di chiusura delle azioni Invest S.p.A. (ISIN IT0004670532) al	30/06/2023	0,0224
Prezzo di chiusura delle azioni Mevim S.p.A. (ISIN IT0004670532) al	31/08/2023	0,0252

## Allegati: Movimenti delle Immobilizzazioni

### Movimenti delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>								
	Spese societarie	24.844	-	24.844	8.397	-	-	33.241
	Costi di impianto e di ampliamento	12.000	-	12.000	-	-	-	12.000
	F.do amm.to spese societarie	-	2.084	8.713-	-	-	2.891	11.604-
	F.do amm.to costi di impianto e ampliamento	-	3.590	5.400-	-	-	1.190	6.590-
<b>Totale</b>		<b>36.844</b>	<b>5.674</b>	<b>22.731</b>	<b>8.397</b>	<b>-</b>	<b>4.081</b>	<b>27.047</b>
<i>costi di sviluppo</i>								
	Costi di sviluppo	-	-	-	96.352	29.668	-	66.684
	F.do amm.to costi di sviluppo	-	-	-	-	-	15.927	15.927-
<b>Totale</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>96.352</b>	<b>29.668</b>	<b>15.927</b>	<b>50.757</b>
<i>concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>								
	Marchi	3.500	-	3.500	-	-	-	3.500
	Concessioni e licenze	3.180	-	3.180	-	-	-	3.180
	F.do ammortamento marchi	-	-	98-	-	-	96	194-
	F.do ammortamento concessioni e licenze	-	82	3.180-	-	-	-	3.180-
<b>Totale</b>		<b>6.680</b>	<b>82</b>	<b>3.402</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>96</b>	<b>3.306</b>
<i>avviamento</i>								
	Avviamento	45.184	-	45.184	-	-	-	45.184
	F.do ammortamento avviamento	-	-	4.518-	-	-	2.241	6.759-
	Arrotondamento							1-

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<b>Totale</b>		<b>45.184</b>	-	<b>40.666</b>	-	-	<b>2.241</b>	<b>38.424</b>
<i>immobilizzazioni in corso e acconti</i>								
	Costi di sviluppo in corso	-	-	-	15.639	-	-	15.639
<b>Totale</b>		-	-	-	<b>15.639</b>	-	-	<b>15.639</b>
<i>altre</i>								
	Spese manut.su beni di terzi da ammort.	43.750	-	43.750	5.000	-	-	48.750
	F.do amm.to spese di manut.beni di terzi	-	3.348	9.250-	-	-	5.208	14.458-
<b>Totale</b>		<b>43.750</b>	<b>3.348</b>	<b>34.500</b>	<b>5.000</b>	-	<b>5.208</b>	<b>34.292</b>

## Movimenti delle Immobilizzazioni Materiali

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
terreni e fabbricati	2.890.770	5.275	1.515.800	-	-	-	1.515.800
impianti e macchinario	3.294	294	2.772	-	-	245	2.527
altri beni	209.682	8.834	183.814	15.805	-	16.289	183.330
<b>Totale</b>	<b>3.103.746</b>	<b>14.403</b>	<b>1.702.386</b>	<b>15.805</b>	-	<b>16.534</b>	<b>1.701.657</b>
immobilizzazioni in corso e acconti	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>	-	-	-	-	-	-	-