

MEVIM S.p.A.

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14
del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli azionisti della MEVIM S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della MEVIM S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione sul paragrafo "Continuità aziendale" della nota integrativa in cui gli Amministratori indicano quanto segue:

"L'assemblea di approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, ha deliberato di differire l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 del Codice Civile, in virtù del disposto dell'articolo 6 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23, convertito con modifiche dalla L. 5 giugno 2020 numero 40, come novellato dall'articolo 1, comma 266, della L. 30 dicembre 2020 n. 178, e dunque sino alla chiusura del quinto esercizio successivo, ovvero sino all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025. Secondo la proposta del Consiglio di Amministrazione, approvata dalla predetta Assemblea, tenutasi il 25 giugno 2021, non si è eccepito all'ipotesi, supportata dalla dottrina prevalente, della sterilizzazione dell'intera perdita emergente dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, e quindi sia per la perdita di esercizio al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320, sia per la perdita di esercizio al 31 dicembre 2019 di euro 3.795.708. L'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 tenutasi il 14 luglio 2022, su proposta del Consiglio di Amministrazione, stante la predetta deliberata sterilizzazione della perdita di esercizio risultante alla data del 31 Dicembre 2020 pari a complessivi euro 11.179.028 (e, dunque, sia la perdita di esercizio al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320 e sia la perdita al 31 dicembre 2019 di euro 3.795.708), constatando che la stessa, non concorrendo alla sua emersione nella determinazione del

patrimonio netto della Società a tale data, non rileva ai fini dell'applicazione dell'art. 2446 Codice Civile, ha deliberato di riportare a nuovo la perdita registrata al 31 dicembre 2021 pari a euro 5.356.198.

Con riguardo alla perdita registrata nell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2022 di euro 1.225.237 portata a nuovo si precisa che, il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto dell'evoluzione dottrinale in materia riguardo agli obblighi informativi di cui all'articolo 2446 del Codice Civile, pur consapevole degli effetti delle disposizioni di cui all'articolo 6 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23, convertito con modifiche dalla L. 5 giugno 2020 numero 40, come novellato dall'articolo 1, comma 266, della L. 30 dicembre 2020 n. 178, le quali -come noto- da un lato rendono inapplicabili per un quinquennio, per le perdite oggetto di sterilizzazione, gli articoli 2446,

secondo e terzo comma, e 2447 del Codice Civile e, dall'altro, rendono inoperante, per il medesimo arco temporale, la causa di scioglimento per riduzione o perdita del capitale sociale di cui all'articolo 2484, primo comma, numero 4), del Codice Civile, ha immediatamente e cautelativamente deliberato –a salvaguardia della tempestiva informativa agli azionisti in ordine alla sopravvenuta erosione del capitale sociale– di chiamare l'Assemblea ordinaria prevista per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 a deliberare, altresì, in merito agli eventuali provvedimenti ai sensi dell'articolo 2446 Codice Civile.

L'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 tenutasi il 28 giugno 2023, tenuto conto anche dell'informativa del Consiglio di Amministrazione di cui alla relazione da questo redatta ai sensi dell'articolo 2446 Codice Civile, considerato che ai sensi 6, comma 1, del D.L. 23/2020 conv. Con mod. dalla L. 40/2020, come sostituito dall'articolo 1, comma 266, L. 178/2020, con delibera del 25 giugno 2021 la Società si è avvalsa della sospensione ivi prevista, aderendo inoltre alla tesi della dottrina prevalente a tale data, considerando sterilizzate sia la perdita di esercizio al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320 sia la perdita di esercizio al 31 dicembre 2019 portata a nuovo di euro 3.795.708 e, pertanto, tenuto conto dell'esclusione delle suddette perdite, ritenendo non integrata la fattispecie di cui all'articolo 2446 Codice Civile, ha deliberato di rinviare a nuovo la perdita di esercizio al 31 dicembre 2022 di euro 1.225.237.

Inoltre, si precisa che, nella medesima data del 28 giugno 2023, l'Assemblea degli Azionisti, riunitasi, altresì, in seduta straordinaria, ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento ed in via inscindibile, 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 azioni pari, tenuto conto dei minimi arrotondamenti, a Euro 0,029 (di cui euro 0,026 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 medesime caratteristiche di quelle in circolazione, ai seguenti termini e condizioni: (1) L'aumento è offerto in sottoscrizione a (i) GBF Immobiliare S.r.l. per n. 30.172.414 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il 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 di 6.250/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (ii) Euro Invest Real Estate S.r.l. per n. n. 30.172.414 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il 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 di 6.250/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (iii) IPG S.r.l. per n. n. 60.344.827 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il 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 di 12.500/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (iv) Lira Consulting S.r.l. per n. 25.862.069 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), 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.; (2) Le azioni di nuova emissione avranno godimento regolare; (3) Il termine finale per la sottoscrizione è fissato al 31 luglio 2023. L'aumento di capitale si è perfezionato in data 16 agosto 2023, previo perfezionamento dell'atto di conferimento delle partecipazioni sociali e previe relative verifiche di legge effettuate dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2343-Quater, primo comma, del Codice Civile, con il trasferimento delle complessive n 146.551.724 azioni ordinarie MEVIM, nelle proporzioni di cui sopra, in favore dei sottoscrittori GBF Immobiliare S.r.l., Euro Invest Real Estate S.r.l., IPG S.r.l e Lira Consulting S.r.l.

Con riguardo alla perdita di esercizio al sociale chiuso al 31 dicembre 2023 di euro 1.940.220, considerato che, ai sensi dell'articolo 6, comma 1, del D.L. 23/2020 conv. Con mod. dalla L. 40/2020, come sostituito dall'articolo 1, comma 266, L. 178/2020 e aderendo alla dottrina prevalente a tale data, la Società ha

sterilizzato sia le perdite al 31 dicembre 2019 di euro 3.795.708 sia le perdite al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320, e che, pertanto, rendendosi inapplicabili per le stesse, per un quinquennio, i provvedimenti di cui all'art. 2446 Codice Civile, tali perdite devono considerarsi escluse (come è stato ritenuto, altresì, dall'Assemblea degli azionisti in occasione dell'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022), non integrandosi la fattispecie di cui all'art. 2446 Codice Civile. Pertanto, il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto delle riserve disponibili per euro 1.120.419 ha deliberato di proporre all'assemblea ordinaria prevista per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 la copertura parziale sino all'importo massimo delle medesime e, dunque, per euro 1.120.419 e rinviare a nuovo euro 819.801. Ciò nonostante, il Consiglio di Amministrazione ha attentamente analizzato tutte le perdite pregresse registrate, ritenendo opportuno individuare le attività finalizzate alla riduzione delle stesse per le quali ha deliberato di rinviare ad una successiva riunione, entro il corso dell'anno 2024, la determinazione di termini e modalità da sottoporre all'assemblea.

Inoltre, in data 24 maggio 2024, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il piano industriale per il triennio 2024-2026, redatto a partire dall'aggiornamento dei dati del piano industriale 2023-2024-2025, considerando l'integrazione delle due società acquisite Dismissioni Immobiliari S.r.l. e Lira Advisory S.r.l., che hanno garantito il rafforzamento della linea di business dell'intermediazione immobiliare e l'avvio dell'attività di consulenza e Advisory nel settore Real estate.

Si precisa 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 2024 e la registrazione di utili sempre più significativi negli esercizi 2025 e 2026. In particolare, le assunzioni alla base del Piano Industriale, si fondano su assunzioni caratterizzate principalmente dai seguenti elementi:

- non sono previsti importanti investimenti in immobilizzazioni immateriali e materiali nell'arco di Piano;
- nell'arco di piano non sono previsti finanziamenti;
- il piano prevede lo sviluppo dell'attività di advisor operativo, finanziario e tecnico in relazione ad operazioni immobiliari;
- 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/affitto case vacanze prevede prudenzialmente la gestione delle strutture in essere alla data di redazione del piano, le quali comprendono un nuovo hotel sito a Roma e un nuovo importante immobile cielo terra sito in Milano che consta di oltre circa 220 unità immobiliari, entrambi acquisiti in gestione nel corso del primo semestre 2024, nonché circa 20 unità commerciali ed oltre 130 posti auto. Sono inoltre considerate due nuove unità immobiliari site a Milano, i cui accordi sono in corso di formalizzazione. Tali incrementi sono importanti e la Società proseguirà nell'espansione delle strutture in gestione al fine di incrementare l'occupancy e la marginalità conseguente alla gestione delle stesse, resa sempre più efficiente grazie all'automazione e domotizzazione di tutte le strutture gestite. Si precisa che l'ottica prudenziale delle assunzioni di piano non ha contemplato ulteriori unità da gestire, per le quali sono in corso di valutazione le opportunità. Si ritiene infatti che vi potranno essere nel corso dei prossimi mesi ulteriori incrementi, che produrranno ulteriori effetti positivi, sia in termini di revenues che di risultati;
- Con riguardo all'attività di intermediazione immobiliare sono state previsti, rispetto al portafoglio in gestione, esclusivamente gli importanti portafogli immobiliari che sono in fase di definizione e finalizzazione, con primari operatori del mercato immobiliare italiano, i quali genereranno effetti a partire dal secondo semestre 2024 e proseguiranno nei prossimi anni, viste le dimensioni degli stessi portafogli. Anche per l'attività di intermediazione immobiliare, sempre in ottica prudenziale, gli incrementi dei portafogli in gestione sono stati contenuti e già oggetto di attività e quindi i margini di incremento delle revenues sono ritenuti concreti e realizzabili
- Analogo discorso è stato fatto per la controllata Lira Advisory, società specializzata nella definizione di operazioni ed advisory strutturato nel mercato immobiliare;
- E' stato inoltre considerato l'effetto positivo che sarà generato dalla controllata Mevim Service S.r.l., società dedicata alla gestione integrata dei condomini, a completamento dell'offerta di servizi immobiliari integrati in coerenza con il modello di business di Gruppo, la quale ha avviato l'acquisizione d'importanti mandati di gestione di condomini.

Si precisa che il Piano non include in via prudenziale ulteriori operazioni straordinarie, oggi allo studio da parte del management della Società che potranno generare revenue e marginalità aggiuntive a quelle previste

Nello specifico, il modello di 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, Inoltre predisposizione di business plan, consulenza in tutte le fasi delle transazioni immobiliari.

Gestione dei condomini: attività di property e gestione amministrativa di stabili e/o complessi immobiliari.

Nell'ambito del processo di riorganizzazione del Gruppo, in data 24 maggio 2024 si è provveduto alla formalizzazione (con decorrenza dall'1 gennaio 2024) del perfezionamento della struttura di direzione e coordinamento svolta da Mevim S.p.A. sulle società rientranti nel perimetro attuale del Gruppo, tutte controllate al 100%, l'M Home S.r.l., Mevim Service S.r.l., Dismissioni Immobiliare S.r.l., Lira Advisory S.r.l. e Mevim AI S.r.l., tutte operanti nel settore real estate, offrendo servizi differenziati al mercato o all'interno del Gruppo stesso. A tal riguardo si precisa che, con atto pubblico del 29 dicembre 2023, Mevim ha provveduto alla cessione in forma di permuta della partecipazione detenuta costituente l'intero capitale sociale della società MC Real Estate S.r.l. (la "Partecipazione") per la somma di euro 490.000,00 (sostanzialmente in linea con il valore della medesima Partecipazione iscritta nel bilancio al 31 dicembre 2022), che è stata corrisposta dalla controparte mediante la cessione in favore di Mevim dell'immobile di proprietà costituito da porzione di fabbricato condominiale composto da 15 unità destinate ad uffici con annesso posto auto site nel Comune di Novi Ligure (AL), il cui valore di Euro 490.000,00 è stato convenuto tra le parti sulla base delle quotazioni espresse dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e, altresì, utilizzate dal terzo valutatore professionista iscritto all'Ordine degli Architetti per la redazione dell'apposita perizia di stima. Tale operazione rientra a pieno titolo nel più ampio processo di riorganizzazione di Gruppo, eliminando una società ormai non più allineata al business e al Gruppo nella sua composizione attuale. Si ritiene che i benefici apportati al Gruppo dalla predetta operazione siano rappresentati dagli impatti positivi scaturenti, da un lato dall'esclusione della Partecipazione con i relativi diritti ed obblighi attivi e passivi dall'area di consolidamento e, dall'altro, dall'acquisizione di un nuovo asset immobiliare che, previa opere di ristrutturazione e valorizzazione, potrà essere oggetto di collocamento sul mercato.

Nel corso del 2024, anche in considerazione del perfezionamento della struttura di direzione e coordinamento in capo a Mevim su tutte le controllate del perimetro, è stata avviata un'attività finalizzata all'ottimizzazione delle risorse e riduzione dei costi.

In data 11 marzo 2024 l'Assemblea straordinaria degli Azionisti ha approvato il raggruppamento delle azioni ordinarie MEVIM S.p.A. nel rapporto di n. 1 (una) azioni ordinaria di nuova emissione priva di indicazione del valore nominale godimento regolare ogni cento azioni ordinarie prive di valore nominale esistenti, con conseguente modifica dell'articolo 6 dello statuto sociale. Pertanto, in esecuzione della predetta delibera, in data 15 aprile si è proceduto, previo annullamento di n. 44 azioni ordinarie MEVIM dell'Azionista IPG S.r.l. sulla base di sua dichiarazione espressa in tal senso, al raggruppamento delle n. 451.959.444 azioni ordinarie MEVIM esistenti (prive di indicazione del valore nominale con codice ISIN IT0004670532, cedola 2) in n. 4.519.594 nuove azioni ordinarie MEVIM (prive di indicazione del valore nominale con nuovo codice ISIN IT000558650, cedola 1). Per le operazioni di raggruppamento e gestione dei resti la Società ha affidato incarico a MIT Sim.

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 nel primo semestre 2024 in

esecuzione del processo di sviluppo strategico che la Società sta portando avanti, nonché dei risultati ottenibili con il nuovo piano industriale approvato per il triennio 2024-2026, hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale.

Inoltre, IPG S.r.l, in qualità di azionista di maggioranza relativa, ha previsto il supporto finanziario alla società Mevim S.p.A. nei prossimi 18 mesi decorrenti dalla data di approvazione del bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, laddove fosse necessario al fine di garantire la continuità aziendale.”

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tale aspetto.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;

- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della MEVIM S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della MEVIM S.p.A. al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della MEVIM S.p.A. al 31 dicembre 2023 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della MEVIM S.p.A. al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 11 giugno 2024

Forvis Mazars S.p.A.



Raffaello Lombardi
Socio – Revisore legale

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: MEVIM S.P.A.
Sede: VIA VICTOR HUGO 2 MILANO MI
Capitale sociale: 22.811.439,60
Capitale sociale interamente versato: sì
Codice CCIAA: MI
Partita IVA: 02989080169
Codice fiscale: 02989080169
Numero REA: 2612371
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO): 681000
Società in liquidazione: no
Società con socio unico: no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:
Appartenenza a un gruppo: sì
Denominazione della società capogruppo: MEVIM S.P.A.
Paese della capogruppo: ITALIA
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Bilancio al 31/12/2023

Stato Patrimoniale Ordinario

	31/12/2023	31/12/2022
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
1) costi di impianto e di ampliamento	48.821	13.229
2) costi di sviluppo	83.150	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	7.601	3.402
7) altre	20.250	27.000
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>159.822</i>	<i>43.631</i>



	31/12/2023	31/12/2022
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
2) impianti e macchinario	1.144	1.418
4) altri beni	64.081	71.816
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>65.225</i>	<i>73.234</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in	-	-
a) imprese controllate	4.352.322	813.249
b) imprese collegate	-	-
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>4.352.322</i>	<i>813.249</i>
2) crediti	-	-
a) verso imprese controllate	535.988	533.850
esigibili oltre l'esercizio successivo	535.988	533.850
d-bis) verso altri	802	-
esigibili entro l'esercizio successivo	802	-
<i>Totale crediti</i>	<i>536.790</i>	<i>533.850</i>
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>4.889.112</i>	<i>1.347.099</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>5.114.159</i>	<i>1.463.964</i>
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
4) prodotti finiti e merci	758.770	286.658
5) acconti	70.000	60.000
<i>Totale rimanenze</i>	<i>828.770</i>	<i>346.658</i>
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	44.941	23.558
esigibili entro l'esercizio successivo	44.941	23.558
2) verso imprese controllate	347.100	253.471
esigibili entro l'esercizio successivo	347.100	253.471
5-bis) crediti tributari	106.111	100.361
esigibili entro l'esercizio successivo	11.579	100.188
esigibili oltre l'esercizio successivo	94.532	173
5-ter) imposte anticipate	201.485	201.485
5-quater) verso altri	628.646	295.213
esigibili entro l'esercizio successivo	626.553	261.214
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.093	33.999

	31/12/2023	31/12/2022
<i>Totale crediti</i>	1.328.283	874.088
IV - Disponibilita' liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	23.035	4.514
3) danaro e valori in cassa	71	222
<i>Totale disponibilita' liquide</i>	23.106	4.736
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	2.180.159	1.225.482
D) Ratei e risconti	9.197	8.957
<i>Totale attivo</i>	7.303.515	2.698.403
Passivo		
A) Patrimonio netto	4.231.175	810.447
I - Capitale	22.811.440	17.869.436
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	1.075.235	281.290
VI - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Versamenti in conto aumento di capitale	-	375.000
Varie altre riserve	45.184	45.185
<i>Totale altre riserve</i>	45.184	420.185
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(17.760.464)	(16.535.227)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.940.220)	(1.225.237)
Totale patrimonio netto	4.231.175	810.447
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	92.056	51.625
4) altri	109.686	-
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	201.742	51.625
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	17.069	9.797
D) Debiti		
2) obbligazioni convertibili	-	5.000
esigibili entro l'esercizio successivo	-	5.000
4) debiti verso banche	-	558
esigibili entro l'esercizio successivo	-	558
5) debiti verso altri finanziatori	488	90.488
esigibili entro l'esercizio successivo	488	488
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	90.000
6) acconti	20.282	3.202
esigibili entro l'esercizio successivo	20.282	3.202

	31/12/2023	31/12/2022
7) debiti verso fornitori	999.982	354.738
esigibili entro l'esercizio successivo	999.982	354.738
9) debiti verso imprese controllate	249.101	151.257
esigibili entro l'esercizio successivo	187.481	151.257
esigibili oltre l'esercizio successivo	61.620	-
12) debiti tributari	1.158.153	946.602
esigibili entro l'esercizio successivo	500.667	879.661
esigibili oltre l'esercizio successivo	657.486	66.941
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	45.859	28.899
esigibili entro l'esercizio successivo	45.859	28.899
14) altri debiti	374.496	241.560
esigibili entro l'esercizio successivo	219.645	236.709
esigibili oltre l'esercizio successivo	154.851	4.851
Totale debiti	2.848.361	1.822.304
E) Ratei e risconti	5.168	4.230
Totale passivo	7.303.515	2.698.403

Conto Economico Ordinario

	31/12/2023	31/12/2022
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.067.730	1.591.500
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(73.661)	(117.197)
5) altri ricavi e proventi	-	-
contributi in conto esercizio	-	71.210
altri	1.240.534	311.652
Totale altri ricavi e proventi	1.240.534	382.862
Totale valore della produzione	2.234.603	1.857.165
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.269.639	1.041.397
7) per servizi	922.644	1.004.859
8) per godimento di beni di terzi	102.549	84.970
9) per il personale	-	-

	31/12/2023	31/12/2022
a) salari e stipendi	193.336	149.565
b) oneri sociali	75.735	54.694
c) trattamento di fine rapporto	13.011	9.339
e) altri costi	300	-
Totale costi per il personale	282.382	213.598
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	62.741	10.905
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	14.048	7.922
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	118.365	40.382
Totale ammortamenti e svalutazioni	195.154	59.209
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(545.774)	(21.812)
14) oneri diversi di gestione	1.439.148	446.515
Totale costi della produzione	3.665.742	2.828.736
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(1.431.139)	(971.571)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	2	661
Totale proventi diversi dai precedenti	2	661
Totale altri proventi finanziari	2	661
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
verso imprese controllanti	49.025	-
altri	18.814	108.092
Totale interessi e altri oneri finanziari	67.839	108.092
17-bis) utili e perdite su cambi	-	(2.170)
Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)	(67.837)	(109.601)
D) Rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie		
18) rivalutazioni	-	-
a) di partecipazioni	19.804	271.040
Totale rivalutazioni	19.804	271.040
19) svalutazioni	-	-
a) di partecipazioni	460.619	343.535
Totale svalutazioni	460.619	343.535
Totale delle rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie (18-19)	(440.815)	(72.495)



	31/12/2023	31/12/2022
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	(1.939.791)	(1.153.667)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte relative a esercizi precedenti	14.701	50.736
imposte differite e anticipate	(2.846)	20.834
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	11.426	-
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>429</i>	<i>71.570</i>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(1.940.220)	(1.225.237)



Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2023	Importo al 31/12/2022
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.940.220)	(1.225.237)
Imposte sul reddito	429	71.570
Interessi passivi/(attivi)	67.837	107.431
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>(1.871.954)</i>	<i>(1.046.236)</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	178.917	40.382
Ammortamenti delle immobilizzazioni	76.789	18.827
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	350.933	72.495
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	8.410	(58.354)
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>615.049</i>	<i>73.350</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(1.256.905)</i>	<i>(972.886)</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	7.888	55.385
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(21.383)	(10.141)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	155.244	67.104
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(240)	(4.314)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	938	(3.039)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	74.910	1.007.462
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>217.357</i>	<i>1.112.457</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(1.039.548)</i>	<i>139.571</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(67.837)	(107.431)
(Imposte sul reddito pagate)	(429)	(71.570)
(Utilizzo dei fondi)	(28.800)	(558.474)
Altri incassi/(pagamenti)	(1.139)	(3.187)
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(98.205)</i>	<i>(740.662)</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(1.137.753)	(601.091)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		



	Importo al 31/12/2023	Importo al 31/12/2022
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(6.038)	(19.947)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(178.931)	(45.536)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	63.440	(1.121.355)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(121.529)	(1.186.838)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(558)	558
Accensione finanziamenti		90.488
(Rimborso finanziamenti)		(305.000)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.278.210	1.591.784
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.277.652	1.377.830
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	18.370	(410.099)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	4.514	408.013
Danaro e valori in cassa	222	6.822
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.736	414.835
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	23.035	4.514
Danaro e valori in cassa	71	222
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	23.106	4.736
Differenza di quadratura		

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2023.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

La società, ai sensi dell'art. 2364 del Codice Civile, si è avvalsa della clausola statutaria che prevede la possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale. Le ragioni di tale

dilazione sono da ricondursi all'obbligo di redazione del bilancio consolidato, nonché a causa delle significative variazioni dell'assetto del Gruppo societario.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Il contenuto della relazione sulla gestione, predisposto dagli amministratori della società a corredo del bilancio, è quello previsto dall'articolo 2428 del Codice Civile.

La società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento.

La società detiene partecipazioni di controllo e pertanto, ad integrazione del bilancio d'esercizio, ha predisposto il bilancio consolidato di gruppo al quale si rimanda per una più completa informativa.

Per quanto riguarda l'attività della società ed i rapporti con le imprese controllate, collegate, controllanti, sottoposte a comune controllo e altre parti correlate si rinvia a quanto indicato nella relazione sulla gestione a corredo del presente bilancio.

Il presente bilancio è sottoposto a revisione legale da parte della società di revisione Forvis Mazars S.p.A.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del Codice Civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis, comma 1, punto 1-bis del Codice Civile, la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge, sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione.

Continuità aziendale

L'assemblea di approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, ha deliberato di differire l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 del Codice Civile, in virtù del disposto dell'articolo 6 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23, convertito con modifiche dalla L. 5 giugno 2020 numero 40, come novellato dall'articolo 1, comma 266, della L. 30 dicembre 2020 n. 178, e dunque sino alla chiusura del quinto esercizio successivo, ovvero sino all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025.

Secondo la proposta del Consiglio di Amministrazione, approvata dalla predetta Assemblea, tenutasi il 25 giugno 2021, non si è eccettuato all'ipotesi, supportata dalla dottrina prevalente, della sterilizzazione dell'intera perdita emergente dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, e quindi sia per la perdita di esercizio al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320, sia per la perdita di esercizio al 31 dicembre 2019 di euro 3.795.708.



L'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 tenutasi il 14 luglio 2022, su proposta del Consiglio di Amministrazione, stante la predetta deliberata sterilizzazione della perdita di esercizio risultante alla data del 31 Dicembre 2020 pari a complessivi euro 11.179.028 (e, dunque, sia la perdita di esercizio al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320 e sia la perdita al 31 dicembre 2019 di euro 3.795.708), constatando che la stessa, non concorrendo alla sua emersione nella determinazione del patrimonio netto della Società a tale data, non rileva ai fini dell'applicazione dell'art. 2446 Codice Civile, ha deliberato di riportare a nuovo la perdita registrata al 31 dicembre 2021 pari a euro 5.356.198.

Con riguardo alla perdita registrata nell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2022 di euro 1.225.237 portata a nuovo si precisa che, il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto dell'evoluzione dottrinale in materia riguardo agli obblighi informativi di cui all'articolo 2446 del Codice Civile, pur consapevole degli effetti delle disposizioni di cui all'articolo 6 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23, convertito con modifiche dalla L. 5 giugno 2020 numero 40, come novellato dall'articolo 1, comma 266, della L. 30 dicembre 2020 n. 178, le quali -come noto- da un lato rendono inapplicabili per un quinquennio, per le perdite oggetto di sterilizzazione, gli articoli 2446, secondo e terzo comma, e 2447 del Codice Civile e, dall'altro, rendono inoperante, per il medesimo arco temporale, la causa di scioglimento per riduzione o perdita del capitale sociale di cui all'articolo 2484, primo comma, numero 4), del Codice Civile, ha immediatamente e cautelativamente deliberato -a salvaguardia della tempestiva informativa agli azionisti in ordine alla sopravvenuta erosione del capitale sociale- di chiamare l'Assemblea ordinaria prevista per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 a deliberare, altresì, in merito agli eventuali provvedimenti ai sensi dell'articolo 2446 Codice Civile. L'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 tenutasi il 28 giugno 2023, tenuto conto anche dell'informativa del Consiglio di Amministrazione di cui alla relazione da questo redatta ai sensi dell'articolo 2446 Codice Civile, considerato che ai sensi 6, comma 1, del D.L. 23/2020 conv. Con mod. dalla L. 40/2020, come sostituito dall'articolo 1, comma 266, L. 178/2020, con delibera del 25 giugno 2021 la Società si è avvalsa della sospensione ivi prevista, aderendo inoltre alla tesi della dottrina prevalente a tale data, considerando sterilizzate sia la perdita di esercizio al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320 sia la perdita di esercizio al 31 dicembre 2019 portata a nuovo di euro 3.795.708 e, pertanto, tenuto conto dell'esclusione delle suddette perdite, ritenendo non integrata la fattispecie di cui all'articolo 2446 Codice Civile, ha deliberato di rinviare a nuovo la perdita di esercizio al 31 dicembre 2022 di euro 1.225.237.

Inoltre, si precisa che, nella medesima data del 28 giugno 2023, l'Assemblea degli Azionisti, riunitasi, altresì, in seduta straordinaria, ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento ed in via inscindibile, 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 azioni pari, tenuto conto dei minimi arrotondamenti, a Euro 0,029 (di cui euro 0,026 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 medesime caratteristiche di quelle in circolazione, ai seguenti termini e condizioni: **(1)** L'aumento è offerto in sottoscrizione a (i) GBF Immobiliare S.r.l. per n. 30.172.414 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il 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 di 6.250/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (ii) Euro Invest Real Estate S.r.l. per n. n. 30.172.414 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il 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 di 6.250/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (iii) IPG S.r.l. per n. n. 60.344.827 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il 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 di 12.500/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (iv) Lira Consulting S.r.l. per n. 25.862.069 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), 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.; **(2)** Le azioni di nuova emissione avranno godimento regolare; **(3)** Il termine finale per la sottoscrizione è fissato al 31 luglio 2023. L'aumento di capitale si è perfezionato in data 16 agosto 2023, previo perfezionamento dell'atto di conferimento delle partecipazioni sociali e previe relative verifiche di legge effettuate dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2343-*Quater*, primo comma, del Codice Civile, con il trasferimento delle complessive n. 146.551.724 azioni ordinarie MEVIM, nelle proporzioni di cui sopra, in favore dei sottoscrittori GBF Immobiliare S.r.l., Euro Invest Real Estate S.r.l., IPG S.r.l. e Lira Consulting S.r.l.

Con riguardo alla perdita di esercizio al sociale chiuso al 31 dicembre 2023 di euro 1.940.220, considerato che, ai sensi dell'articolo 6, comma 1, del D.L. 23/2020 conv. Con mod. dalla L. 40/2020, come sostituito dall'articolo 1, comma 266, L. 178/2020 e aderendo alla dottrina prevalente a tale data, la Società ha sterilizzato sia le perdite al 31 dicembre 2019 di

euro 3.795.708 sia le perdite al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320, e che, pertanto, rendendosi inapplicabili per le stesse, per un quinquennio, i provvedimenti di cui all'art. 2446 Codice Civile, tali perdite devono considerarsi escluse (come è stato ritenuto, altresì, dall'Assemblea degli azionisti in occasione dell'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022), non integrandosi la fattispecie di cui all'art. 2446 Codice Civile. Pertanto, il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto delle riserve disponibili per euro 1.120.419 ha deliberato di proporre all'assemblea ordinaria prevista per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 la copertura parziale sino all'importo massimo delle medesime e, dunque, per euro 1.120.419 e rinviare a nuovo euro 819.801. Ciò nonostante, il Consiglio di Amministrazione ha attentamente analizzato tutte le perdite pregresse registrate, ritenendo opportuno individuare le attività finalizzate alla riduzione delle stesse per le quali ha deliberato di rinviare ad una successiva riunione, entro il corso dell'anno 2024, la determinazione di termini e modalità da sottoporre all'assemblea.

Inoltre, in data 24 maggio 2024, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il piano industriale per il triennio 2024-2026, redatto a partire dall'aggiornamento dei dati del piano industriale 2023-2024-2025, considerando l'integrazione delle due società acquisite Dismissioni Immobiliari S.r.l. e Lira Advisory S.r.l., che hanno garantito il rafforzamento della linea di business dell'intermediazione immobiliare e l'avvio dell'attività di consulenza e Advisory nel settore Real estate.

Si precisa 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 2024 e la registrazione di utili sempre più significativi negli esercizi 2025 e 2026. In particolare, le assunzioni alla base del Piano Industriale, si fondano su assunzioni caratterizzate principalmente dai seguenti elementi:

- non sono previsti importanti investimenti in immobilizzazioni immateriali e materiali nell'arco di Piano;
- nell'arco di piano non sono previsti finanziamenti;
- il piano prevede lo sviluppo dell'attività di advisor operativo, finanziario e tecnico in relazione ad operazioni immobiliari;
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/affitto case vacanze prevede prudenzialmente la gestione delle strutture in essere alla data di redazione del piano, le quali comprendono un nuovo hotel sito a Roma e un nuovo importante immobile cielo terra sito in Milano che consta di oltre circa 220 unità immobiliari, entrambi acquisiti in gestione nel corso del primo semestre 2024, nonché circa 20 unità commerciali ed oltre 130 posti auto. Sono inoltre considerate due nuove unità immobiliari site a Milano, i cui accordi sono in corso di formalizzazione. Tali incrementi sono importanti e la Società proseguirà nell'espansione delle strutture in gestione al fine di incrementare l'occupancy e la marginalità conseguente alla gestione delle stesse, resa sempre più efficiente grazie all'automazione e domotizzazione di tutte le strutture gestite. Si precisa che l'ottica prudenziale delle assunzioni di piano non ha contemplato ulteriori unità da gestire, per le quali sono in corso di valutazione le opportunità. Si ritiene infatti che vi potranno essere nel corso dei prossimi mesi ulteriori incrementi, che produrranno ulteriori effetti positivi, sia in termini di revenues che di risultati;
- Con riguardo all'attività di intermediazione immobiliare sono state previsti, rispetto al portafoglio in gestione, esclusivamente gli importanti portafogli immobiliari che sono in fase di definizione e finalizzazione, con primari operatori del mercato immobiliare italiano, i quali genereranno effetti a partire dal secondo semestre 2024 e proseguiranno nei prossimi anni, viste le dimensioni degli stessi portafogli. Anche per l'attività di intermediazione immobiliare, sempre in ottica prudenziale, gli incrementi dei portafogli in gestione sono stati contenuti e già oggetto di attività e quindi i margini di incremento delle revenues sono ritenuti concreti e realizzabili
- Analogo discorso è stato fatto per la controllata Lira Advisory, società specializzata nella definizione di operazioni ed advisory strutturato nel mercato immobiliare;
- E' stato inoltre considerato l'effetto positivo che sarà generato dalla controllata Mevim Service S.r.l., società dedicata alla gestione integrata dei condomini, a completando dell'offerta di servizi immobiliari integrati i coerenza con il modello di business di Gruppo, la quale ha avviato l'acquisizione d'importanti mandati di gestione di condomini.

Si precisa che il Piano non include in via prudenziale ulteriori operazioni straordinarie, oggi allo studio da parte del management della Società che potranno generare revenue e marginalità aggiuntive a quelle previste

Nello specifico, il modello di 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, Inoltre predisposizione di business plan, consulenza in tutte le fasi delle transazioni immobiliari.

Gestione dei condomini: attività di property e gestione amministrativa di stabili e/o complessi immobiliari

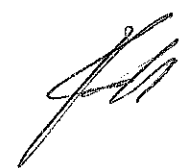
Nell'ambito del processo di riorganizzazione del Gruppo, in data 24 maggio 2024 si è provveduto alla formalizzazione (con decorrenza dall'1 gennaio 2024) del perfezionamento della struttura di direzione e coordinamento svolta da Mevim S.p.A. sulle società rientranti nel perimetro attuale del Gruppo, tutte controllate al 100%, I'M Home S.r.l., Mevim Service S.r.l., Dismissioni Immobiliare S.r.l., Lira Advisory S.r.l. e Mevim AI S.r.l., tutte operanti nel settore *real estate*, offrendo servizi differenziati al mercato o all'interno del Gruppo stesso. A tal riguardo si precisa che, con atto pubblico del 29 dicembre 2023, Mevim ha provveduto alla cessione in forma di permuta della partecipazione detenuta costituente l'intero capitale sociale della società MC Real Estate S.r.l. (la "Partecipazione") per la somma di euro 490.000,00 (sostanzialmente in linea con il valore della medesima Partecipazione iscritta nel bilancio al 31 dicembre 2022), che è stata corrisposta dalla controparte mediante la cessione in favore di Mevim dell'immobile di proprietà costituito da porzione di fabbricato condominiale composto da 15 unità destinate ad uffici con annesso posto auto site nel Comune di Novi Ligure (AL), il cui valore di Euro 490.000,00 è stato convenuto tra le parti sulla base delle quotazioni espresse dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e, altresì, utilizzate dal terzo valutatore professionista iscritto all'Ordine degli Architetti per la redazione dell'apposita perizia di stima. Tale operazione rientra a pieno titolo nel più ampio processo di riorganizzazione di Gruppo, eliminando una società ormai non più allineata al business e al Gruppo nella sua composizione attuale. Si ritiene che i benefici apportati al Gruppo dalla predetta operazione siano rappresentati dagli impatti positivi scaturenti, da un lato dall'esclusione della Partecipazione con i relativi diritti ed obblighi attivi e passivi dall'area di consolidamento e, dall'altro, dall'acquisizione di un nuovo asset immobiliare che, previa opere di ristrutturazione e valorizzazione, potrà essere oggetto di collocamento sul mercato.

Nel corso del 2024, anche in considerazione del perfezionamento della struttura di direzione e coordinamento in capo a Mevim su tutte le controllate del perimetro, è stata avviata un'attività finalizzata all'ottimizzazione delle risorse e riduzione dei costi.

In data 11 marzo 2024 l'Assemblea straordinaria degli Azionisti ha approvato il raggruppamento delle azioni ordinarie MEVIM S.p.A. nel rapporto di n. 1 (una) azioni ordinaria di nuova emissione priva di indicazione del valore nominale godimento regolare ogni cento (cento) azioni ordinarie prive di valore nominale esistenti, con conseguente modifica dell'articolo 6 dello statuto sociale. Pertanto, in esecuzione della predetta delibera, in data 15 aprile si è proceduto, previo annullamento di n. 44 azioni ordinarie MEVIM dell'Azionista IPG S.r.l. sulla base di sua dichiarazione espressa in tal senso, al raggruppamento delle n. 451.959.444 azioni ordinarie MEVIM esistenti (prive di indicazione del valore nominale con codice ISIN IT0004670532, cedola 2) in n. 4.519.594 nuove azioni ordinarie MEVIM (prive di indicazione del valore nominale con nuovo codice ISIN IT000558650, cedola 1). Per le operazioni di raggruppamento e gestione dei resti la Società ha affidato incarico a MIT Sim.

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 nel primo semestre 2024 in esecuzione del processo di



sviluppo strategico che la Società sta portando avanti, nonché dei risultati ottenibili con il nuovo piano industriale approvato per il triennio 2024-2026, hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale.

Inoltre, l'amministratore unico, in qualità di azionista per il tramite di IPG S.r.l., ha previsto il supporto finanziario alla società Mevim S.p.A. nei prossimi 18 mesi decorrenti dalla data di approvazione del bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, laddove fosse necessario al fine di garantire la continuità aziendale

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 2424 del Codice Civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del Codice Civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis comma 2 del Codice Civile.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del Codice Civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

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

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 1 del Codice Civile 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.

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

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:

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

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 Marzo 1983, n. 72, 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 di 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.

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

Le aliquote di ammortamento dei cespiti materiali rappresentative della residua possibilità di utilizzazione, distinte per singola categoria, risultano essere le seguenti:

Immobilizzazioni materiali	Aliquote applicate (%)
Altri impianti e macchinari	15,00
Mobili e arredi	15,00
Macchine d'ufficio elettroniche	20,00
Altri beni materiali	20,00
Telefonia mobile	20,00

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, come definito dall'art.2426 comma 2 del Codice Civile, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del Codice Civile.

Peraltro si specifica che, in base alle disposizioni dell'art. 12 comma 2 del D.lgs. 139/2015, la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato ai crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso prima del 1° gennaio 2016, è 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, ed è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo..

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 comprende i costi diretti ed i costi indiretti sostenuti nel corso della produzione e necessari per portare le rimanenze di magazzino nelle condizioni e nel luogo attuali, per la quota ragionevolmente imputabile al prodotto relativa al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato. Considerata la non significatività del periodo di produzione, ai costi di produzione non sono stati aggiunti gli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione.

Prodotti finiti

Il costo delle rimanenze dei prodotti finiti e delle merci di natura fungibile è stato calcolato a costi specifici, ovvero attribuendo ai singoli beni i costi specificatamente sostenuti per gli stessi. Il valore così determinato è stato opportunamente confrontato, come esplicitamente richiesto dall'art. 2426, n. 9 del Codice Civile, con il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Le rimanenze sono rilevate inizialmente alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e benefici connessi al bene acquisito anche se non coincide con la data in cui è trasferita la proprietà.

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

Per i crediti iscritti nell'attivo circolante è 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.

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



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. L'entità della quota di competenza, ove non diversamente determinabile, è stata calcolata proporzionalmente in base a criteri temporali.

Patrimonio netto

Le voci sono espresse 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. Tuttavia, 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. L'entità della quota di competenza, ove non diversamente determinabile, è stata calcolata proporzionalmente in base a criteri temporali



Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter del Codice Civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa, attivo

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

Immobilizzazioni

Si illustrano di seguito le informazioni inerenti alle attività immobilizzate della società.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite da costi di impianto e ampliamento sostenuti per la modifica dello statuto sociale, da marchi e da spese di manutenzione su beni di terzi.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad € 62.741 le immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 159.821

Nella tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Costi di impianto e ampliamento	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	20.286	-	3.500	33.750	57.536
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.057	-	98	6.750	13.905
Valore di bilancio	13.229	-	3.402	27.000	43.631
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	49.561	124.719	4.651	-	178.931
Ammortamento dell'esercizio	13.969	41.569	452	6.750	62.740
Totale variazioni	35.592	83.150	4.199	(6.750)	116.191
Valore di fine esercizio					
Costo	69.847	124.719	8.151	33.750	236.467
Ammortamenti	21.026	41.569	550	13.500	76.645

	Costi di impianto e ampliamento	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
(Fondo ammortamento)					
Valore di bilancio	48.821	83.150	7.601	20.250	159.822

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

Gli incrementi per acquisizioni dei Costi di impianto e ampliamento sono relativi alle spese sostenute per gli aumenti di capitale avvenuti in data 31.01.2023 e in data 28.02.2023; i Costi di sviluppo, sostenuti per la riorganizzazione strategica del gruppo, riguardano le spese sostenute per la redazione del piano nuovo piano industriale 2023/2025 ammortizzanti con aliquota del 33.33%, mentre i costi relativi alle Concessioni, licenze, marchi e diritti simili sono ascrivibili al nuovo logo aziendale.

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	57.847	8.286	49.561	598
	Costi di impianto e di ampliamento	12.000	12.000	-	-
	F.do amm.to spese societarie	13.226-	1.657-	11.569-	698
	F.do amm.to costi di impianto e ampliam.	7.800-	5.400-	2.400-	44
	Totale	48.821	13.229	35.592	

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi ammortamento ammontano ad € 65.225; i fondi di ammortamento risultano essere pari ad € 27.771

Nella tabella che segue sono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	1.830	85.128	86.958
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	412	13.312	13.724
Valore di bilancio	1.418	71.816	73.234
Variazioni nell'esercizio			

	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Incrementi per acquisizioni	-	6.038	6.038
Ammortamento dell'esercizio	274	13.774	14.048
Totale variazioni	(274)	(7.736)	(8.010)
Valore di fine esercizio			
Costo	1.830	91.166	92.996
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	686	27.085	27.771
Valore di bilancio	1.144	64.081	65.225

Analizzando gli incrementi per acquisizioni intervenuti nel corso dell'esercizio, la voce altre immobilizzazioni materiali gli incrementi sono dovuti per euro 4.742,07 per acquisti macchine d'ufficio elettroniche, per euro 452,05 per acquisti di telefonia mobile e per euro 844,19 per altri beni materiali

Si precisa che i costi sostenuti per la manutenzione ordinaria sono stati imputati integralmente a conto economico.

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

Operazioni di locazione finanziaria

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

Immobilizzazioni finanziarie

Di seguito viene fornita adeguata informazione sulle immobilizzazioni finanziarie presenti a bilancio. Le immobilizzazioni finanziarie dell'esercizio sono pari a € 4.889.112, costituiti da partecipazioni in imprese controllate per euro 4.352.322 ed per euro 535.988 costituiti da crediti immobilizzati verso imprese controllate.

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Nella seguente tabella vengono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	10.697.881	10.000	10.707.881
Svalutazioni	9.884.632	10.000	9.894.632
Valore di bilancio	813.249	-	813.249
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	4.429.030	-	4.429.030
Decrementi per alienazioni o dismissioni (del valore di bilancio)	539.025	-	539.025
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	350.933	-	350.933
Totale variazioni	3.539.072	-	3.539.072

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale partecipazioni
Valore di fine esercizio			
Costo	12.995.514	10.000	13.005.514
Svalutazioni	8.643.192	10.000	8.653.192
Valore di bilancio	4.352.322	-	4.352.322

In data 28 giugno 2023 l'Assemblea degli Azionisti della Società ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento ed in via inscindibile, 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, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art.2441, co. 4, primo periodo, del Codice Civile, riservato esclusivamente alla sottoscrizione da parte di GBF Immobiliare S.r.l, Euro Invest Real Estate S.r.l., Pigi S.r.l. e Lira Consulting S.r.l.

L' aumento Riservato nell'ambito dei seguenti distinti accordi vincolanti sottoscritti dalla Società (cfr comunicato stampa del 26 maggio 2023 e del 29 maggio 2023),

- (i) Accordo vincolante sottoscritto con GBF Immobiliare S.r.l., Euro Invest Real Estate S.r.l., IPG S.r.l avente ad oggetto l'acquisizione da parte della Società delle quote di partecipazione, complessivamente rappresentative del 100% del capitale sociale della società Dismissioni Immobiliari S.r.l., da questi ultimi conferite in proporzione alle rispettive quote di proprietà, a liberazione in natura del predetto Aumento Riservato per la porzione ad essi riservata;
- (ii) Accordo vincolante sottoscritto con Lira Consulting S.r.l. avente ad oggetto l'acquisizione da parte della Società della quota di partecipazione rappresentative del 100% del capitale sociale della società Lira Advisory S.r.l., da quest'ultima conferita, a liberazione in natura del predetto Aumento Riservato per la porzione ad essi riservata;

Infine, il Consiglio di Amministrazione in data 29/12/2023 ha deliberato l'approvazione della cessione in forma di quota di partecipazione detenuta e costituente l'intero capitale sociale della controllata MC Real Estate S.r.l., avvenuta per atto pubblico in forma di permuta in pari data.

Di seguito il dettaglio delle partecipazioni di controllo

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Si riportano di seguito le variazioni dei crediti immobilizzati avvenute nell'esercizio.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso imprese controllate	533.850	2.138	535.988	-	535.988
Crediti verso altri	-	802	802	802	-
Totale	533.850	2.940	536.790	802	535.988

Nel corso dell'esercizio sono stati rilevati incrementi per Euro 2.138 ascrivibili alla controllata Im Home S.r.l.

L'importo di euro 802 riclassificato a seguito della cessione dell'intera quota di partecipazione detenuta e costituente l'intero capitale sociale della controllata MC Real Estate S.r.l..

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Nel seguente prospetto sono indicate le partecipazioni relative ad imprese controllate nonché le ulteriori indicazioni richieste dall'art 2427 del Codice Civile.

I dati relativi all'utile (perdita) ed al patrimonio netto sono riferiti all'esercizio 2022.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
MEVIM AI S.R.L.	MILANO (MI)	11919310968	10.000	(32.845)	10.699	10.000	100,000	10.699
IM HOME S.R.L.	MILANO (MI)	13034251002	7.358.726	(426.151)	(109.686)	7.358.726	100,000	-
LIRA ADVISORY S.R.L.	MILANO (MI)	12994970965	50.000	10.284	762.284	50.000	100,000	770.560
DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	ROMA (RM)	13703131006	25.000	206.152	238.393	25.000	100,000	3.562.684
MEVIM SERVICE S.R.L.	MILANO (MI)	12685790961	10.000	(1.622)	8.378	10.000	100,000	8.378
Totale								4.352.321

Ai sensi dell'articolo 2426, comma 1, n. 4, Codice Civile e con riferimento al Principio Contabile OIC n. 17, per le partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto si precisa quanto segue:

- MEVIM AI S.R.L.(già Invest-Dire S.r.l). è stata costituita dalla società nel 2021 ed è controllata dalla società che ne detiene il 100% del capitale sociale, è la società che svolgeva l'attività di intermediazione mobiliare e stata trasformata per lo sviluppo delle applicazione dell'AI nel settore immobiliare;
- IM.HOME SRL (già Invest Short Rent S.r.l., già Angizia S.r.l.) è controllata dalla società, che ne detiene il 100% del capitale sociale, ed è la società che si occupa della gestione delle attività di Short e mind rent;
- LIRA ADVISORY SRL dal 28/06/2023 è controllata dalla società che ne detiene il 100% del capitale sociale, svolte attività di servizi di consulenza finanziaria ed aziendale;
- DIRE IMMOBILIARE dal 28/06/2023 è controllata dalla società che ne detiene il 100% del capitale sociale, è la società che svolge l'attività di intermediazione immobiliare
- MEVIM SERVICE SRL (già Invest Service S.r.l). è stata costituita dalla società nel dicembre 2022 ed è controllata dalla Società che ne detiene il 100% del capitale sociale, è la società che svolge attività di amministrazione dei condomini.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Nel seguente prospetto sono indicate le partecipazioni relative ad imprese collegate nonché le ulteriori indicazioni richieste dall'art 2427 del Codice Civile.

Le partecipazioni di collegamento di seguito riportate hanno concluso la procedura di liquidazione volontaria in data 09/03/2023, risultando cancellate dal registro delle imprese in pari data.

- Domus Liciniae S.c.a.r.l. era una collegata della Società che ne deteneva una partecipazione rappresentativa del 50% del capitale ed era la società consortile senza scopo di lucro creata per il ribaltamento dei costi relativi a parte dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Stagni di Ostia in Roma. Si precisa che la partecipazione è stata interamente svalutata nell'esercizio in commento a seguito della messa in liquidazione avvenuta nel 2022.
- Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l. era una collegata della Società che ne deteneva una partecipazione rappresentativa del 50% del capitale ed era la società consortile senza scopo di lucro creata per il ribaltamento dei costi relativi a parte dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Pietralata in Roma. Si precisa che la

partecipazione è stata interamente svalutata nell'esercizio in commento a seguito della messa in liquidazione avvenuta nel 2022 ed iscritta al Registro Imprese nel gennaio 2023.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Capitale in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %
Domus Liciniae S.c.a.r.l.	Roma	10.000	5.000	50,000
Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.	Roma	10.000	5.000	50,000

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

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

Le partecipazioni in imprese controllate sono valutate con il metodo del patrimonio netto come previsto dall'art. 2426, n. 4 del Codice Civile e in conformità del principio contabile OIC 17.

Con particolare riferimento alla partecipazione di controllo della Lira Advisory S.R.L e della Dire Immobiliare S.R.L., il patrimonio netto contabile ed il risultato di esercizio economico sono stati rettificati per riflettere la differenza tra costo sostenuto per il loro acquisto e valore netto contabile alla data di acquisto.

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

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

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

Valutazione metodo del PN - DIRE IMMOBILIARE SRL	
Costo	3.552.244,70
PN Contabile	32.240,93
Differenza	3.520.003,77
Imputabile ad attività	-
Avviamento	3.520.003,77
Quota ammortamento 18 anni	(195.712,21)
Utile di esercizio	206.151,95

Valutazione metodo del PN - LIRA ADVISORY SRL	
Costo	761.195,30
PN Contabile	752.000,00
Differenza	9.195,30
Imputabile ad attività	-
Avviamento	9.195,30
Quota ammortamento 10 anni	(919,53)
Utile di esercizio	10.284,24

Attivo circolante

Di seguito si riportano le informazioni relative all'attivo circolante.

Rimanenze

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
prodotti finiti e merci	286.658	472.112	758.770
acconti	60.000	10.000	70.000
Totale	346.658	482.112	828.770

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

I decrementi intervenuti nell'esercizio sono ascrivibili:

- alla vendita di n. 2 unità immobiliare riferite all'operazione "Genova" unità immobiliari site in Genova, via Montallegro;
- alla vendita di n. 4 unità immobiliari ed alla cessione dei diritti del preliminare di compravendita di n.5, entrambe riferite all'operazione "Noverasco" unità immobiliari site in Opera (MI) loc. Noverasco;
- alla vendita di n. 1 unità immobiliare riferita all'ultimo immobile posseduto in località Porto Rotondo;

Gli incrementi intervenuti nell'esercizio sono ascrivibili:

- all'acquisto di n.2 immobili strumentali cat. D/8 site nel comune di Novi Ligure.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti	23.558	21.383	44.941	44.941	-
Crediti verso imprese controllate	253.471	93.629	347.100	347.100	-
Crediti tributari	100.361	5.750	106.111	11.579	94.532
Imposte anticipate	201.485	-	201.485	-	-
Crediti verso altri	295.213	333.433	628.646	626.553	2.093
Totale	874.088	454.195	1.328.283	1.030.173	96.625

Crediti verso clienti

In particolare, è compreso il credito verso 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 allorquando 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. Sono inoltre compresi i crediti per caparre erogate su iniziative immobiliari e crediti di natura fiscale.

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

Crediti verso imprese controllate

La voce è composta dai crediti commerciali e crediti vari verso la controllata Im Home S.r.l. (già Invest Short Rent S.r.l.) e Mevim AI S.r.l.

In particolare si evidenzia, che la Mevim Spa e le controllate: Mevim AI S.r.l, Im Home S.r.l e M.C. Real Estate S.r.l hanno aderito alla procedura di liquidazione dell'IVA di gruppo, disciplinata dall'articolo 73, comma 3, del Decreto IVA e dal DM 13 dicembre 1979. Tale adesione, costituisce un particolare metodo di liquidazione dell'IVA che consente alle società controllanti e controllate appartenenti a un gruppo di imprese di compensare, all'interno del medesimo gruppo, le situazioni creditorie sorte in capo a alcune società con quelle debitorie di altre.

Gli effetto netto in bilancio alla chiusura del presente bilancio è pari ad euro 33.000 dovuto ad un maggior credito verso le controllate pari ad euro 117.878 e un maggior debito 84.878,66

La voce alla fine dell'esercizio risulta così composta:

Voce	Descrizione	Dettaglio	2023	2022	Variaz. assoluta	Variaz. %
2)	<i>Crediti verso imprese controllate</i>					
		IM HOME S.R.L.	103.595	93.246	10.349	11
		CREDITI V/IM HOME	99.262	99.262	-	-
		Avanzo C/conferimento	14.939	14.939	-	-
		CREDITI V/MEVIM AI S.R.L	11.426	-	11.426	-
		Controllate c/trasferimenti iva di grup	117.878	-	117.878	-
		Totale	347.100	253.471	93.629	

Crediti tributari e crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate sono riferibili a crediti rilevati 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 piano industriale 2024-2026, le cui linee guida sono illustrate nel paragrafo della continuità aziendale della presente nota.

I crediti tributari sono principalmente riferiti al credito IVA 2022 ante adesione alla liquidazione iva di gruppo.

Voce	Descrizione	Dettaglio	2023	2022	Variaz. assoluta	Variaz. %
5-bis)	<i>Crediti tributari</i>					
		IVA c/erario da compensare	99.532	-	99.532	-
		Ritenute subite su interessi attivi	172	-	172	-
		Ritenute subite su provvigioni	5.750	-	5.750	-
		Crediti d'imposta da leggi speciali	650	-	650	-
		Erario c/altri tributi	7	-	7	-
		Totale	106.111	-	106.111	

Crediti verso altri

La voce è principalmente composta per euro 20.500 da caparre confirmatorie corrisposte per gli immobili siti in Noverasco, Comune di Opera (MI) per euro 490.000,00 dalla cessione in forma di permuta dell'intera quota di partecipazione detenuta e costituente l'intero capitale sociale della controllata MC Real Estate S.r.l., avvenuta per atto pubblico in forma di permuta in pari data per la restante parte da depositi cauzionali e crediti ed anticipi a fornitori.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
ITALIA	44.941	347.100	106.111	201.485	628.646	1.328.283
Totale	44.941	347.100	106.111	201.485	628.646	1.328.283

Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	4.514	18.521	23.035
danaro e valori in cassa	222	(151)	71
Totale	4.736	18.370	23.106

I valori riflettono le disponibilità liquide alla fine dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	8.957	240	9.197
Totale ratei e risconti attivi	8.957	240	9.197

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
RATEI E RISCONTI		
	Risconti attivi	9.197
	Totale	9.197

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, comma 1, n. 8 del Codice Civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

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

Patrimonio netto

Di seguito l'informativa relativa alle poste del patrimonio netto.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Incrementi	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	17.869.436	-	4.942.004	-	-	22.811.440
Riserva da soprapprezzo delle azioni	281.290	-	793.945	-	-	1.075.235
Versamenti in conto aumento di capitale	375.000	-	-	375.000	-	-
Varie altre riserve	45.184	-	-	-	-	45.184
Totale altre riserve	420.184	-	-	375.000	-	45.184
Utili (perdite) portati a nuovo	(16.535.227)	(1.225.237)	-	-	-	(17.760.464)
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.225.237)	1.225.237	-	-	(1.940.220)	(1.940.220)
Totale	810.446	-	5.735.949	375.000	(1.940.220)	4.231.175

Nel prospetto che segue sono esposte le perdite pregresse per cui si è rinviata la decisione entro il quinto esercizio successivo e le movimentazioni avvenute nell'esercizio in corso:

Perdite	Saldo iniziale	Movimenti nell'esercizio	Saldo finale
2020	7.383.320	-	7.383.320
Perdite pregresse	3.795.708	-	3.795.708

Perdite	Saldo iniziale	Movimenti nell'esercizio	Saldo finale
Totale	11.179.028	-	11.179.028

Secondo la proposta del Consiglio di Amministrazione, approvata dalla Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio della società chiuso al 31 dicembre 2020 tenutasi il 25 giugno 2021, non si è eccepito 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.

Per quanto riguarda le perdite portate a nuovo:

- 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;
- l'assemblea dei soci, in data 28 giugno 2023 ha approvato il riporto a nuovo della perdita realizzata nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, pari ad € 1.225.237,34.

Le variazioni del capitale sociale sono determinate:

- a) dall'aumento di capitale, a pagamento e scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quinto, da sottoscrivere entro il termine finale di sottoscrizione del 31 gennaio 2023, 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") liberato mediante sottoscrizione di complessive n. 45.160.503 azioni ordinarie Imvest 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) e versato, 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.
- b) in data 28 giugno 2023 l'Assemblea degli Azionisti della Società ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento ed in via inscindibile, 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. con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art.2441, co. 4, primo periodo, del Codice Civile, riservato esclusivamente alla sottoscrizione da parte di GBF Immobiliare S.r.l., Euro Invest Real Estate S.r.l., Ipg S.r.l. e Lira Consulting S.r.l.

L'aumento Riservato nell'ambito dei seguenti distinti accordi vincolanti sottoscritti dalla Società (cfr comunicato stampa del 26 maggio 2023 e del 29 maggio 2023):

- (i) Accordo vincolante sottoscritto con GBF Immobiliare S.r.l., Euro Invest Real Estate S.r.l., IPG S.r.l. avente ad oggetto l'acquisizione da parte della Società delle quote di partecipazione, complessivamente rappresentative del 100% del capitale sociale della società Dismissioni Immobiliari S.r.l., da questi ultimi conferite in proporzione alle rispettive quote di proprietà, a liberazione in natura del predetto Aumento Riservato per la porzione ad essi riservata;
- (ii) Accordo vincolante sottoscritto con Lira Consulting S.r.l. avente ad oggetto l'acquisizione da parte della Società della quota di partecipazione rappresentative del 100% del capitale sociale della società Lira Advisory S.r.l., da quest'ultima conferita, a liberazione in natura del predetto Aumento Riservato per la porzione ad essi riservata;

Tutte le azioni sottoscritte sono state interamente versate.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	22.811.440	Capitale	

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	1.075.235	Capitale	A;B
Versamenti in conto aumento di capitale	-	Capitale	
Varie altre riserve	45.184	Capitale	A;B
Totale altre riserve	45.184	Capitale	
Utili (perdite) portati a nuovo	(17.760.464)	Capitale	
Totale	6.171.395		
Quota non distribuibile			
Residua quota distribuibile			

Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro

Fondi per rischi e oneri

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
Fondo per imposte, anche differite	51.625	69.231	28.800	40.431	92.056
Altri fondi	-	109.686	-	109.686	109.686
Totale	51.625	178.917	28.800	150.117	201.742

Il "Fondo per imposte, anche differite" è composto per euro 60.441,81 per accantonamenti ad imposte dirette ed indirette scadute e non pagate; per euro 31.614,13 è ascrivibile agli stanziamenti relativi alla fiscalità differita

Analizzando le variazioni intervenute nell'esercizio si rileva che: l'utilizzo del fondo imposte nell'esercizio deriva per euro 28.000 dallo storno dell'accantonamento a fondo imposte differite IRES per l'anticipazione corrisposta nel 2002 all'Organo amministrativo dei compensi dell'esercizio 2023.

Gli accantonamenti dell'esercizio sono relativi al fondo imposte differite IRES per anticipazioni corrisposte all'Organo amministrativo relativi ai compensi per euro 25.954,17 dall'accantonamento per imposte dirette ed indirette scadute e non pagate per euro 43.276,71

Infine, gli altri fondi accolgono l'accantonamento relativo alle perdite eccedenti il valore della partecipazione IM HOME S.r.l..

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
--	----------------------------	--	--------------------------------------	------------------------------------	--------------------------

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	9.797	8.411	1.139	7.272	17.069
Totale	9.797	8.411	1.139	7.272	17.069

Debiti

Si espone di seguito l'informativa concernente i debiti.

Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti per obbligazioni convertibili	5.000	(5.000)	-	-	-
Debiti verso banche	558	(558)	-	-	-
Debiti verso altri finanziatori	90.488	(90.000)	488	488	-
Acconti	3.202	17.080	20.282	20.282	-
Debiti verso fornitori	354.738	645.244	999.982	999.982	-
Debiti verso imprese controllate	151.257	97.844	249.101	187.481	61.620
Debiti tributari	946.602	211.551	1.158.153	500.667	657.486
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	28.899	16.960	45.859	45.859	-
Altri debiti	241.560	132.936	374.496	219.645	154.851
Totale	1.822.304	1.026.057	2.848.361	1.974.404	873.957

Prestiti obbligazionari

Il decremento si riferisce all'importo residuo del prestito obbligazionario cum warrant suddiviso in 20 tranches, ciascuna composta da n. 60 obbligazioni (il "POC"), esclusivamente riservato alla sottoscrizione da parte di European Growth Opportunities Securitization Fund (l'"Investitore"), come deliberato dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 28 luglio 2020, in virtù dell'accordo di investimento sottoscritto con l'Investitore in data 22 luglio 2020 e modificato in data 28 ottobre 2020 (l'"Accordo di Investimento").

Debiti verso banche

Non si fornisce il dettaglio dei debiti verso banche perché non rilevante.

Debiti verso altri finanziatori

Il decremento importo di Euro 90.000 è relativo al prestito erogato dall'Investitore (European High Growth Opportunities Securitization Fund) alla società in esecuzione del loan agreement sottoscritto tra le citate parti successivamente alla stipula dell'accordo di investimento riguardante l'emissione delle Obbligazioni.

Dettaglio	Consist. Iniziale	Increm.	Decrem.	Consistenza finale
Deb vs Capital Union Bank	90.000		90.000	
Deb vs Banca Finnat	488			488
Totale	90.488		90.000	488

Acconti

Non si fornisce il dettaglio dei debiti verso banche perché non rilevante..

Dettaglio	Consist. Iniziale	Increm.	Decrem.	Consistenza finale
Anticipi per affitti e indennità occup.	3.202			3.202
CONSORZIO COOPERATIVE DI ABITAZIONE			17.079	17.079
Totale	3.202		17.079	20.282

Debiti verso fornitori

Il saldo alla fine dell'esercizio evidenzia un incremento del 181% rispetto all'esercizio precedente. I debiti alla fine dell'esercizio risultano essere composti come di seguito riportato in tabella. Tuttavia, è da evidenziare che l'importo di euro 490.000,00, ricompreso tra le fatture da ricevere, si riferisce alla quota di partecipazione detenuta e costituente l'intero capitale sociale della controllata MC Real Estate S.r.l. e l'acquisto degli immobili siti in Novi Ligure, transazioni avvenute avvenuta per atto pubblico in forma di permuta in data 28/12/2024.

Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Decrem.	Consistenza finale
Fatture da ricevere da fornitori terzi	10.954	519.197	7.515	522.636
Fatture da ricevere da fornitori terzi	111.109	474.709	343.647	242.171
Fornitori terzi Italia	214.766	432.918	415.450	231.936
Fornitori terzi Estero	17.699	3.504	18.282	2.921
Fornitori terzi c/spese anticipate	213			213
Partite commerciali passive da liquidare		105		105
Totale	354.741	1.430.433	784.894	999.982

Debiti verso imprese controllate



Di seguito il dettaglio dei debiti verso le imprese controllate. In particolare, gli importi pari a 25.000, 35.050 e 1.570 si riferiscono ai finanziamenti da parte delle controllate, mentre si riferiscono ad operazioni infragruppo di natura non finanziaria.

Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consistenza finale
Dismissioni Imm.re Srl		25.000		25.000
MEVIM AI SRL		35.050		35.050
MEVIM SERVICE SRL		1.570		1.570
MEVIM AI SRL		291		291
MVEST SHORT RENT SRL	151.257	4.172	2.586	152.843
IMVEST SHORT RENT		28.597		28.597
DEBITI V/MEVIM AI S.R.L.CONOLIDATO		5.750		5.750
Totale	151.257	100.430	2.586	249.101

Debiti verso imprese collegate

Non risultano movimenti.

Debiti tributari

Il saldo dell'esercizio evidenzia un incremento del 22,38 % rispetto all'esercizio precedente.

L' Erario c/liquidazione IVA esprime il debito emerso dalla liquidazione iva di gruppo della (ex art. 73, del D.P.R n. 633/1972).

Il conto Esattoria C/Dilazioni di pagamento accoglie le dilazioni di pagamento e la rateizzazione della rottamazione concessa ai sensi della L. 197/2022 (c.d. Legge di bilancio 2023) in data 31/07/2023. Per un maggior dettaglio si rimanda alla sezione "Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali" della presente nota integrativa.

L' Erario c/imposte sospese e rateizzate rappresenta il debito delle rateizzazioni concesse a seguito della comunicazione dei controlli automatici è effettuati sulla base di quanto previsto dagli articoli 36-bis del Dpr n. 600/1973 per le imposte sui redditi e 54-bis del Dpr n. 633/1972 per l'Iva.

Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consistenza finale
Erario c/liquidazione IVA		218.654	34.243	84.879
Erario c/rit.redd.lav.aut.,agenti,rappr.	89.959	55.816	115.307	30.468
Erario c/ritenute su altri redditi	5.316		5.316	
Erario c/imposte sostitutive su TFR	47	32		79
Addizionale regionale		5.751	5.074	677
Addizionale comunale		2.247	2.048	199
Erario c/imposte sostitutive	310			310

Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consistenza finale
Esattoria	730.921	157.410	888.331	
Debito per imp.bollo su fatt.eletr.		4		4
Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e ass.	33.488	106.866	44.259	96.095
Erario c/imposte sospese e rateizzate		76.334	7.615	68.719
Erario c/altri tributi	86.561	93.133	115.179	64.515
Esattoria C/Dilazioni di pagamento		997.913	185.703	812.210
Totale	946.602	1.714.160	1.403.075	1.158.153

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Il saldo al termine dell'esercizio evidenzia un incremento del 58,69% rispetto all'esercizio precedente ed esprime il debito nei confronti degli istituti di previdenza e di sicurezza sociale per le ritenute dei lavoratori dipendenti e degli amministratori.

Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consistenza finale
INPS dipendenti	9.379	71.913	65.066	16.226
INPS collaboratori				
INPS c/retribuzioni differite	7.358	7.019	7.358	7.019
Enti previdenziali e assistenziali vari	12.052	29.442	19.398	22.096
INAIL dipendenti/collaboratori	111	971	563	519
Arrotondamento				(1)
Totale	28.900	109.345	92.385	45.859

Altri debiti

Di seguito la composizione della voce altri debiti

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Altri debiti".

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>Altri debiti</i>		
	Depositi cauzionali ricevuti	4.851
	Debiti v/amministratori	69.053
	Personale c/retribuzioni	10.369
	Dipendenti c/retribuzioni differite	26.884
	Debiti per caparre confirmatorie	10.000
	Debiti diversi verso terzi	5.400
	Debiti v/amministratori	30.000

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
	Debiti vs sindaci	28.889
	Debiti vs Revisori	20.661
	Emolumento organismo di vigilanza	7.653
	debito vs socio METI per caparra	10.000
	Debiti Vs Capizzi	502
	Debiti vs Canonico	235
	AIP IMM.RE DUE TORRI	150.000
Totale		374.496

Principalmente si evidenzia l'importo di euro 150.000,00 relativo all'associazione in partecipazione con la società Immobiliare Due Torri S.r.l.

L'associazione in partecipazione è finalizzata ai lavori di frazionamento dell'unità immobiliare sub 22 sita nel Comune di Opera loc. Noverasco.

A fronte dell'apporto ricevuto l'associate corrisponderà in misura fissa il 10% dell'apporto ricevuto..

Suddivisione dei debiti per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei debiti.

Area geografica	Debiti verso altri finanziatori	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti verso imprese controllate	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia	-	20.282	997.061	249.101	1.158.153	45.859	374.496	2.844.952
UE	488	-	2.921	-	-	-	-	3.409
Totale	488	20.282	999.982	249.101	1.158.153	45.859	374.496	2.848.361

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, comma 1 n. 6 del Codice Civile, si attesta che non esistono debiti sociali assistiti da garanzie reali.

Finanziamenti effettuati da soci della società

La società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte dei soci.

Ratei e risconti passivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	831	546	1.377

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	3.399	392	3.791
Totale ratei e risconti passivi	4.230	938	5.168

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 RISCONTI</i>		
	Risconti passivi	3.791
	Ratei passivi	1.377
	Totale	5.168

Nota integrativa, 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.

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

I ricavi e proventi diversi sono ascrivibili principalmente alla sopravvenienze attive derivanti dall'accoglimento della dichiarazione di adesione alla Definizione agevolata. Per un maggior dettaglio si rimanda alla sezione "Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali" della presente nota integrativa.

Voce	Descrizione	Dettaglio	2023	2022	Variaz. assoluta	Variaz. %
------	-------------	-----------	------	------	------------------	-----------

Voce	Descrizione	Dettaglio	2023	2022	Variaz. assoluta	Variaz. %
1)	<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>					
		Vendita da attività costruzioni	143.000	277.500	(134.500)	(48)
		Vendita merci	830.000	1.304.000	(474.000)	(36)
		Prestazioni di servizi	38.780	-	38.780	-
		Prestazioni di servizi	55.950	10.000	45.950	459
		Totale	1.067.730	1.591.500	(523.770)	
	<i>Ricavi e proventi diversi</i>					
		Proventi da immobili strumentali	44.613	36.642	7.971	22
		Sopravv.attive da gestione ordin.impon.	1.190.542	28.542	1.162.000	4.071
		Arrotondamenti attivi diversi	45	20	25	125
		Rimborsi spese imponibili	5.332	-	5.332	-
		Totale	1.240.534	311.652	928.882	

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le categorie di attività.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Gestione di beni immobili di terzi	55.950
Costruzione di edifici residenziali e non residenz	181.780
Compravendita di beni immobili effettuata su beni	830.000
Totale	1.067.730

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le aree geografiche.

Area geografica	Valore esercizio corrente
ITALIA	1.067.730
Totale	1.067.730

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.

Voce	Descrizione	Dettaglio	2023	2022	Variaz. assoluta	Variaz. %
6)	<i>Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>					
		Acquisti merci per la rivendita	1.267.950	-	1.267.950	-
		Acquisto beni strument.inf.516,46 ded.	124	-	124	-
		Cancelleria varia	578	-	578	-
		Materiale vario di consumo	987	-	987	-
		Totale	1.269.639	-	1.269.639	
7)	<i>Costi per servizi</i>					
		Lavorazioni di terzi	38.689	-	38.689	-
		Acq.servizi diversi (attiv.di servizi)	698	-	698	-
		Trasporti di terzi (attività servizi)	649	-	649	-
		Provvigioni passive	16.500	-	16.500	-
		Provvigioni passive (attività servizi)	9.000	-	9.000	-
		Spese telefoniche ordinarie	5.499	-	5.499	-
		Spese telefoniche radiomobili	2.104	-	2.104	-
		Energia elettrica	5.682	-	5.682	-
		Pulizia locali	6.712	-	6.712	-
		Altre spese manutenzione beni propri	90	-	90	-
		Spese condominiali	17.041	-	17.041	-
		Spese manut.su immobili di terzi	7.500	-	7.500	-
		Sop.pass.ind.no IRAP serv.ev.str/es.pr.	72	-	72	-
		Consulenze ammin.e fiscali (non ordin.)	29.640	-	29.640	-
		Consulenze ammin.e fiscali (ordinarie)	4.290	-	4.290	-
		Consulenze tecniche	156.312	-	156.312	-
		Consulenze legali	108.836	-	108.836	-
		Consulenze notarili	837	-	837	-

Voce	Descrizione	Dettaglio	2023	2022	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Consulenze marketing e pubblicitarie	56.000	-	56.000	-
		Consulenze afferenti diverse	94.341	-	94.341	-
		Prestazioni di lavoro autonomo afferenti	15.511	-	15.511	-
		Rimb.vitto/alloggio lav.autonomi affer.	673	-	673	-
		Prestazioni occasionali (PrestO)	2.500	-	2.500	-
		Compensi ammin.non soci professionisti	30.000	-	30.000	-
		Compensi amministr.soci co.co.co SC	120.000	-	120.000	-
		Rimb.spese amministr.non soci co.co.co	15.291	-	15.291	-
		Compensi sindaci professionisti	21.840	-	21.840	-
		Compensi revisori professionisti	42.200	-	42.200	-
		Compensi Organo di Vigilanza	12.480	-	12.480	-
		Pubblicità, inserz. e affissioni ded.	4.300	-	4.300	-
		Sp.alberghi,rist(rappr.con limite ricavi)	3.840	-	3.840	-
		Spese di viaggio	3.804	-	3.804	-
		Spese rappres.deduc.(con limite ricavi)	6.545	-	6.545	-
		Spese postali	112	-	112	-
		Servizi contabili di terzi	45.587	-	45.587	-
		Altre spese amministrative	2.104	-	2.104	-
		Premi di assicuraz.non obblig.deducibili	292	-	292	-
		Premi di assicurazioni obbligatorie	8.389	-	8.389	-
		Assistenza software	7.145	-	7.145	-
		Spese generali varie	2.115	-	2.115	-
		Rimborsi spese person.piè di lista ded.	11.449	-	11.449	-
		Commissioni e spese bancarie	57	-	57	-
		Commissioni e spese bancarie	5.919	-	5.919	-
		Arrotondamento	(1)	(1)	-	-
		Totale	922.644	(1)	922.645	
8)	<i>Costi per godimento di beni di terzi</i>					
		Canoni locazione immobili deducibili	91.878	77.282	14.596	19
		Spese access.noleg.veic.azien.non strum.	4.071	6.169	(2.098)	(34)

Voce	Descrizione	Dettaglio	2023	2022	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Canoni noleggio attrezzature	4.626	1.033	3.593	348
		Canoni per utilizzo licenze software	1.974	486	1.488	306
		Totale	102.549	84.970	17.579	
a)	<i>Salari e stipendi</i>					
		Retribuzioni lorde dipendenti ordinari	193.336	149.565	43.771	29
		Totale	193.336	149.565	43.771	
b)	<i>Oneri sociali</i>					
		Contributi INPS dipendenti ordinari	55.364	43.621	11.743	27
		Contrib.altri enti previd/ass.dip.ordin.	19.218	10.417	8.801	84
		Premi INAIL	1.152	656	496	76
		Arrotondamento	1	(1)	2	
		Totale	75.735	54.693	21.042	
c)	<i>Trattamento di fine rapporto</i>					
		Quote TFR dipend.ordinari (in azienda)	8.410	9.339	(929)	(10)
		Quote TFR dipend.ordin.(previd.complem.)	4.601	-	4.601	-
		Totale	13.011	9.339	3.672	
e)	<i>Altri costi per il personale</i>					
		Altri costi per il personale dipendente	300	-	300	-
		Totale	300	-	300	
a)	<i>Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>					
		Amm.to civilistico spese societarie	11.569	1.657	9.912	598
		Amm.to civil.costi di impianto e ampl.	2.400	2.400	-	-
		Amm.to civil.costi di sviluppo	41.569	-	41.569	-
		Amm.to civilistico marchi	452	98	354	361
		Amm.to civil.spese manut.beni di terzi	6.750	6.750	-	-
		Arrotondamento	1	(1)	2	
		Totale	62.741	10.904	51.837	
b)	<i>Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>					
		Amm.to civil.altri impianti e macchinari	275	275	-	-
		Amm.to civilistico mobili e arredi	11.567	6.476	5.091	79
		Amm.to civil.macch.d'ufficio elettron.	1.559	901	658	73
		Amm.to civilistico telefonia mobile	563	271	292	108

Voce	Descrizione	Dettaglio	2023	2022	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Amm.to civilistico altri beni materiali	84	-	84	-
		Arrotondamento	-	(1)	1	
		Totale	14.048	7.922	6.126	
d)	<i>Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide</i>					
		Acc.to sval. crediti v/clienti	11.250	13.651	(2.401)	(18)
		Acc.to sval. crediti diversi	107.115	26.731	80.384	301
		Totale	118.365	40.382	77.983	
11)	<i>Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i>					
		Rimanenze finali di merci	(692.585)	(146.812)	(545.773)	372
		Rimanenze iniziali di merci	146.812	125.000	21.812	17
		Arrotondamento	(1)	(1)	-	
		Totale	(545.774)	(21.813)	(523.961)	
14)	<i>Oneri diversi di gestione</i>					
		Acc.to fondo imposte indirette inded.	43.277	-	43.277	-
		IVA indetraibile	97.284	58.400	38.884	67
		IMU	3.174	4.267	(1.093)	(26)
		Diritti camerali	1.898	1.454	444	31
		Imposta di registro e concess. govern.	858	2.091	(1.233)	(59)
		Imposte ipotecarie e catastali	-	82.707	(82.707)	(100)
		Tassa raccolta e smaltimento rifiuti	1.050	-	1.050	-
		Altre imposte e tasse indirette ded.	6.587	22.790	(16.203)	(71)
		Spese, perdite e sopravv.passive inded.	1.241.163	218.567	1.022.596	468
		Sanzioni, penalità e multe	38.819	13.186	25.633	194
		Contributi associativi versati	3.325	3.575	(250)	(7)
		Perdite su crediti indeducibili	-	28.529	(28.529)	(100)
		Arrotondamenti passivi diversi	103	40	63	157
		Erogaz.liberali deducibili art.100	1.500	10.000	(8.500)	(85)
		Costi e spese diverse	111	-	111	-
		Altre spese veicoli aziendali non strum.	-	801	(801)	(100)
		Valori bollati	-	106	(106)	(100)
		Arrotondamento	(1)	2	(3)	

Voce	Descrizione	Dettaglio	2023	2022	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Totale	1.439.148	446.515	992.633	
	<i>Proventi diversi dai precedenti da altre imprese</i>					
		Interessi attivi diversi imponibili	2	-	2	-
		Interessi attivi su c/c bancari	-	661	(661)	(100)
		Totale	2	661	(659)	
	<i>Interessi ed altri oneri finanziari verso imprese controllanti</i>					
		Min.PEX deten.da soc.cap.controllanti	49.025	-	49.025	-
		Totale	49.025	-	49.025	
	<i>Interessi ed altri oneri finanziari verso altre imprese</i>					
		Inter.pass.per dilaz. pagamento imposte	5	-	5	-
		Interessi passivi indeducibili (no ROL)	17.808	9.148	8.660	95
		Oneri finanziari diversi	1.001	83.899	(82.898)	(99)
		Interessi passivi bancari	-	45	(45)	(100)
		Interessi passivi su finanzia. di terzi	-	15.000	(15.000)	(100)
		Totale	18.814	108.092	(89.278)	
17-bis)	<i>Utili e perdite su cambi</i>					
		Differenze passive su cambi	-	(2.170)	2.170	(100)
		Totale	-	(2.170)	2.170	
a)	<i>Rivalutazioni di partecipazioni</i>					
		Rival.partec.met.patr.netto (solo cons.)	19.804	-	19.804	-
		Rivalutazione partecipazione infragruppo	-	271.040	(271.040)	(100)
		Totale	19.804	271.040	(251.236)	
a)	<i>Svalutazioni di partecipazioni</i>					
		Sval.partec.met.patr.netto (solo cons.)	460.619	333.535	127.084	38
		Sval.partecipaz.in altre imprese	-	10.000	(10.000)	(100)
		Totale	460.619	343.535	117.084	
	<i>Imposte relative a esercizi precedenti</i>					
		Sopr.pass.sanz.int.ind.imp.dir.es.prec.	14.701	12.685	2.016	16
		Acc.to fondo imposte dirette in ded.	-	12.721	(12.721)	(100)
		Sop.pass.imp.dir. e oneri acc.es.prec.	-	25.330	(25.330)	(100)

Voce	Descrizione	Dettaglio	2023	2022	Variaz. assoluta	Variaz. %
		Totale	14.701	50.736	(36.035)	
	<i>Imposte differite e anticipate sul reddito d'esercizio</i>					
		IRES differita di competenza	25.954	34.460	(8.506)	(25)
		IRES differita da esercizi precedenti	(28.800)	(13.626)	(15.174)	111
		Totale	(2.846)	20.834	(23.680)	
	<i>Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale/trasparenza fiscale</i>					
		Proventi ades.reg.cons.fisc./tras.fisc.	11.426	-	11.426	-
		Totale	11.426	-	11.426	
	<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>					
		Conto economico	(1.940.220)	-	(1.940.220)	-
		Totale	(1.940.220)	-	(1.940.220)	

Proventi e oneri finanziari

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

Composizione dei proventi da partecipazione

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del Codice Civile.

Gli altri proventi finanziari fanno interamente riferimento ad interessi attivi bancari.

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.

	Altri	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	67.839	67.839

Gli oneri finanziari imputati a conto economico si riferiscono per 49.024,55 alla minusvalenza derivante dalla cessione della Partecipazione della controllata M.C. Real Estate S.r.l. e per euro 17.808,07 agli interessi passivi relativi alle dilazioni di pagamento dei tributi erariali e previdenziali



Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Le rivalutazioni di partecipazioni infragruppo fanno riferimento alle partecipazioni delle società Lira Advisory S.r.l. per euro 9.364,71 e Dire Immobiliare S.r.l. per euro 10.439,74, mentre le svalutazioni si riferiscono alle controllate Mevim AI S.r.l., Im.Home S.r.l., Mevim Service S.r.l. rispettivamente per euro (32.844,74); per euro (426.150,62) e per euro (1.621,99)

Ragione Sociale	VALORE AL 01/01	FONDO SVALUTAZIONI 01/01	VALORE NETTO AL 01/01	(SVALUTAZIONI)/ RIVALUTAZIONI FINE ESERCIZIO	VALORE AL FINE ESERCIZIO
MEVIM AI S.R.L.	43.543,82		43.543,82	(32.844,74)	10.699,08
IM.HOME SRL	8.608.725,00	(8.292.260,00)	316.465,00	(426.150,62)	(109.685,62)
LIRA ADVISORY SRL	761.195,30		761.195,30	9.364,71	770.560,01
DIRE IMMOBILIARE	3.552.244,70		3.552.244,70	10.439,74	3.562.684,44
MEVIM SERVICE SRL	10.000,00		10.000,00	(1.621,99)	8.378,01
TOTALI	9.413.464,12	(8.292.260,00)	4.683.448,82	(440.812,90)	4.242.635,92

La partecipazione della controllata Im Home Srl risulta azzerata. La perdita eccedente il valore della partecipazione è stata oggetto di accantonamento al fondo copertura perdite di società partecipate.

Di seguito l'effetto in bilancio.

Conto economico	Con riduzione di valore	Senza riduzione di valore	Scostamenti
Risultato prima delle imposte	1.939.790	1.498.977	440.813
Imposte d'esercizio	429-	429-	-
Risultato d'esercizio netto	1.940.219	1.499.406	440.813

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

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

Dettaglio	Importo esercizio corrente
5) altri ricavi e proventi - DEF.AGEVOLATA N.W-2023041705380463	242.963
5) altri ricavi e proventi - DEF.AGEVOLATA N.W-2023041705379908	71.409
5) altri ricavi e proventi - DEF.AGEVOLATA N.W-2023041705380988	731.805

I ricavi di entità o incidenza eccezionali si riferiscono all'accoglimento delle tre domande di Definizione agevolata ("rottamazione-quater") dei carichi affidati all'Agenzia delle entrate-Riscossione ai sensi (Art. 1, commi da 231 a 252, legge n. 197/2022)

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

Dettaglio	Importo esercizio corrente
Oneri diversi di gestione - DEF.AGEVOLATA N.W-2023041705379908	-365
Oneri diversi di gestione - DEF.AGEVOLATA N.W-2023041705380988	-1.155.397

Per quanto riguarda i costi di entità o incidenza eccezionali occorre evidenziare che l'accoglimento della dichiarazione di adesione alla Definizione agevolata n. W-2023041705380988 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 non era stata stanziata in bilancio essendo ritenuta, dai legali della società, la possibilità di soccombenza rispettivamente come remota e possibile. Pertanto, l'Organo Amministrativo aveva ritenuto tali passività solo come potenziali e escludendole dallo stato patrimoniale.

Tuttavia, l'Organo Amministrativo, valutando anche il possibile rischio di soccombenza, ha ritenuto prudenzialmente di aderire anche alla definizione agevolata n. W-2023041705380988. Tale adesione ha comportato un effetto negativo di euro 423.591,34 a seguito della rinuncia alla persecuzione del giudizio

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti. Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

Imposte differite e anticipate

La presente voce ricomprende l'impatto della fiscalità differita sul presente bilancio. La stessa è da ricondursi alle differenze temporanee tra i valori attribuiti ad un'attività o passività secondo criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti a tali elementi ai fini fiscali.

La società ha determinato l'imposizione differita con esclusivo riferimento all'IRES, non essendovi variazioni temporanee IRAP.

Le imposte anticipate e differite sono state calcolate utilizzando rispettivamente le seguenti aliquote:

Aliquote	Esercizio successivo
IRES	24%

Di seguito si riportano, ove presenti, le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 14 del Codice Civile, ovvero:

- la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a conto economico oppure a patrimonio netto;
- l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione; l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;
- le voci escluse dal computo e le relative motivazioni.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	839.523	-
Totale differenze temporanee imponibili	108.142	-
Differenze temporanee nette	(731.381)	-
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(167.025)	-
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(2.846)	-
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(169.871)	-

Dettaglio differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Imposte Anticipate perdite	839.523	-	839.523	-	201.485	-	-

Dettaglio differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Compenso amministratore	149.826	(18.100)	131.726	-	31.614	-	-

Nota integrativa, rendiconto finanziario

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.

Nota integrativa, 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.

	Dirigenti	Impiegati	Operai	Totale dipendenti
Numero medio	1	3	1	5

Non si rilevano variazioni del numero di dipendenti rispetto all'esercizio precedente

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. 2427, n. 16 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	150.000	21.840
Anticipazioni	108.142	-

Le anticipazioni si riferiscono ai compensi relativi all'esercizio 2024.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti alla società di revisione.

	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	42.200	42.200

Categorie di azioni emesse dalla società

Nel seguente prospetto è indicato il numero e il valore nominale delle azioni della società, nonché le eventuali movimentazioni verificatesi durante l'esercizio.

	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valor nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valor nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valor nominale
Azioni ordinarie	222.747.217	17.869.436	229.212.227	4.942.003	451.959.444	22.811.440
Totale	222.747.217	17.869.436	229.212.227	4.942.003	451.959.444	22.811.440

Le movimentazioni verificatesi durante l'esercizio derivano; in primo luogo dall'aumento di capitale sottoscritto in data 31/01/2023, in secondo luogo dalla conversione di n. 29 obbligazione relativi alla 15° tranche e di n. 46 obbligazioni relativi alla 14 tranche del valore unitario di € 5.000, in terzo luogo dall'aumento di capitale sottoscritto in data 28/06/2023, per i dettagli si rimanda alla sezioni relative al prestito obbligazionario ed al patrimonio netto della presente nota integrativa.

Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 Codice Civile.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6 del Codice Civile.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Le passività potenziali sono costituite 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	101.888

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del Codice Civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del Codice Civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate.

Con atto pubblico del 29 dicembre 2023, Mevim ha provveduto alla cessione in forma di permuta della partecipazione detenuta costituente l'intero capitale sociale della società MC Real Estate S.r.l. (la "Partecipazione") per la somma di euro 490.000,00 (sostanzialmente in linea con il valore della medesima Partecipazione iscritta nel bilancio al 31 dicembre 2022), che è stata corrisposta dalla controparte mediante la cessione in favore di Mevim dell'immobile di proprietà costituito da porzione di fabbricato condominiale composto da 15 unità destinate ad uffici con annesso posto auto site nel Comune di Novi Ligure (AL), il cui valore di Euro 490.000,00 è stato convenuto tra le parti sulla base delle quotazioni espresse dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e, altresì, utilizzate dal terzo valutatore professionista iscritto all'Ordine degli Architetti per la redazione dell'apposita perizia di stima. Tale operazione rientra a pieno titolo nel più ampio processo di riorganizzazione di Gruppo, eliminando una società ormai non più allineata al business e al Gruppo nella sua composizione attuale. Si ritiene che i benefici apportati al Gruppo dalla predetta operazione siano rappresentati dagli impatti positivi scaturenti, da un lato dall'esclusione della Partecipazione con i relativi diritti ed obblighi attivi e passivi dall'area di consolidamento e, dall'altro, dall'acquisizione di un nuovo asset immobiliare che, previa opere di ristrutturazione e valorizzazione, potrà essere oggetto di collocamento sul mercato.

La controparte dell'Operazione, Demofonte S.r.l., è una società che gestisce e commercializza immobili detenuti in portafoglio, ed è Parte Correlata di MEVIM ai sensi della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate (la "Procedura OPC") adottata dalla Società in ottemperanza al Regolamento per le Operazioni con Parti Correlate di cui alla delibera CONSOB n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche, e anche ai sensi del principio contabile internazionale ISA 24 pro tempore vigente applicabile. Demofonte S.r.l. è infatti riconducibile al Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato dottor Raffaele Israilovici, il quale ne ricopre altresì la carica di Amministratore Unico e ne detiene l'intero capitale sociale per il tramite di IPG S.r.l., il cui capitale sociale è a sua volta da esso detenuto direttamente per una quota del 2% e da persona ad esso strettamente collegata (madre) per il 98%.

Stante l'impatto sull'area di consolidamento del Gruppo, l'Operazione si configura per MEVIM quale operazione con Parte Correlata di Maggiore Rilevanza ai sensi della Procedura OPC in ragione del fatto che il totale dell'attivo della Controllata calcolato sul totale dell'attivo del Gruppo tratto dal bilancio consolidato intermedio al 30 giugno 2023 risulta superiore del 5% (lett. b) Indice di Rilevanza dell'Attivo "Allegato B – Indici per l'individuazione delle Operazioni di Maggiore Rilevanza della Procedura OPC"). L'Operazione integra altresì per MEVIM un'operazione significativa ai sensi dell'art. 12 del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan ("Regolamento Emittenti EGM") in ragione del fatto che il totale dell'attivo della Controllata calcolato sul totale dell'attivo del Gruppo tratto dal bilancio consolidato intermedio al 30 giugno 2023 risulta superiore del 25% (Indice di Rilevanza dell'Attivo "Schema Tre del Regolamento Emittenti EGM). Pertanto, la cessione della Partecipazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione, organo competente in ossequio all'articolo 2391 CC stante il ruolo dell'Amministratore Delegato dottor Raffaele Israilovici e, dunque, con la sua astensione dal voto, nonché previa acquisizione del parere positivo, seppur non vincolante, in merito all'interesse della Società per la medesima operazione rilasciato dall'unico amministratore indipendente in carica non correlato dott.ssa Maria Nicla Corvacchiola, come previsto dalla Procedura OPC della stessa Società.

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

Debiti e finanziamenti passivi verso controllate

Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazione assoluta
debiti verso imprese controllate	249.101	151.257	97.844
Totale	249.101	151.257	97.844

Di seguito il dettaglio dei debiti

Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consistenza finale
Dismissioni Imm.re (Finanziario)		25.000		25.000
MEVIM AI SRL (Finanziario)		35.050		35.050
MEVIM SERVICE SRL (Finanziario)		1.570		1.570
MEVIM AI SRL – (Erariale Iva di Gruppo)		291		291
Controllata – Im Home SRL (altri debiti)	151.257	4.172	2.586	152.843
Controllata - Im Home SRL (altri debiti)		28.597		28.597
DEBITI V/MEVIM AI S.R.L. (Erariale Iva di Gruppo)		5.750		5.750
Totale	151.257	100.430	2.586	249.101

Crediti verso le controllate iscritti nelle Immobilizzazioni

Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazione assoluta
verso imprese controllate	535.988	533.850	2.138
Totale	535.988	533.850	2.138

Si riferiscono ai finanziamenti attivi a controllate concessi alle controllate Im Home Srl per euro 485.988,24 e Lira Advisory per euro 50.000.

Crediti verso le controllate iscritti nell'Attivo Circolante

Voce	Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazione assoluta
2)	verso imprese controllate	347.100	253.471	93.629
	Totale	347.100	253.471	93.629

Di seguito il dettaglio

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale
<i>verso imprese controllate</i>			
Commerciale	IM HOME S.R.L.	93.246	103.595
Anticipazioni	CREDITI V/IM HOME	99.262	99.262
Anticipazioni	Avanzo C/conferimento	14.939	14.939
Anticipazioni	Crediti verso M.C. Real Estate	24.332	1
Anticipazioni	CREDITI V/MEVIM AI S.R.L.		11.426
Erariale Iva di Gruppo	IM HOME SRL		117.834

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale
Erariale Iva di Gruppo	M.C. REAL ESTATE SRL		44
	Arrotondamento		(1)
	Totale	231.779	347.100

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del Codice Civile, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, si specifica che in relazione al conflitto tra la Russia e l'Ucraina, si precisa che la società non opera né nel mercato russo né in quello ucraino, non subisce quindi conseguenze dirette dal conflitto se non, come tutti, gli effetti dell'aumento dei costi delle materie prime tra cui anche l'energia e il gas.

Nell'ambito del processo di riorganizzazione del Gruppo, in data 24 maggio 2024 si è provveduto alla formalizzazione (con decorrenza dall'1 gennaio 2024) del perfezionamento della struttura di direzione e coordinamento svolta da Mevim S.p.A. sulle società rientranti nel perimetro attuale del Gruppo, tutte controllate al 100%, I'M Home S.r.l., Mevim Service S.r.l., Dismissioni Immobiliare S.r.l., Lira Advisory S.r.l. e Mevim AI S.r.l., tutte operanti nel settore *real estate*, offrendo servizi differenziati al mercato o all'interno del Gruppo stesso. A tal riguardo si precisa che, con atto pubblico del 29 dicembre 2023, Mevim ha provveduto alla cessione in forma di permuta della partecipazione detenuta costituente l'intero capitale sociale della società MC Real Estate S.r.l. (la "Partecipazione") per la somma di euro 490.000,00 (sostanzialmente in linea con il valore della medesima Partecipazione iscritta nel bilancio al 31 dicembre 2022), che è stata corrisposta dalla controparte mediante la cessione in favore di Mevim dell'immobile di proprietà costituito da porzione di fabbricato condominiale composto da 15 unità destinate ad uffici con annesso posto auto site nel Comune di Novi Ligure (AL), il cui valore di Euro 490.000,00 è stato convenuto tra le parti sulla base delle quotazioni espresse dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e, altresì, utilizzate dal terzo valutatore professionista iscritto all'Ordine degli Architetti per la redazione dell'apposita perizia di stima. Tale operazione rientra a pieno titolo nel più ampio processo di riorganizzazione di Gruppo, eliminando una società ormai non più allineata al business e al Gruppo nella sua composizione attuale. Si ritiene che i benefici apportati al Gruppo dalla predetta operazione siano rappresentati dagli impatti positivi scaturenti, da un lato dall'esclusione della Partecipazione con i relativi diritti ed obblighi attivi e passivi dall'area di consolidamento e, dall'altro, dall'acquisizione di un nuovo asset immobiliare che, previa opere di ristrutturazione e valorizzazione, potrà essere oggetto di collocamento sul mercato.

Nel corso del 2024, anche in considerazione del perfezionamento della struttura di direzione e coordinamento in capo a Mevim su tutte le controllate del perimetro, è stata avviata un'attività finalizzata all'ottimizzazione delle risorse e riduzione dei costi.

In data 11 marzo 2024 l'Assemblea straordinaria degli Azionisti ha approvato il raggruppamento delle azioni ordinarie MEVIM S.p.A. nel rapporto di n. 1 (una) azioni ordinaria di nuova emissione priva di indicazione del valore nominale godimento regolare ogni cento (cento) azioni ordinarie prive di valore nominale esistenti, con conseguente modifica

dell'articolo 6 dello statuto sociale. Pertanto, in esecuzione della predetta delibera, in data 15 aprile si è proceduto, previo annullamento di n. 44 azioni ordinarie MEVIM dell'Azionista IPG S.r.l. sulla base di sua dichiarazione espressa in tal senso, al raggruppamento delle n. 451.959.444 azioni ordinarie MEVIM esistenti (prive di indicazione del valore nominale con codice ISIN IT0004670532, cedola 2) in n. 4.519.594 nuove azioni ordinarie MEVIM (prive di indicazione del valore nominale con nuovo codice ISIN IT000558650, cedola 1). Per le operazioni di raggruppamento e gestione dei resti la Società ha affidato incarico a MIT Sim.

Inoltre, si ricorda che, come descritto nel paragrafo della continuità aziendale della presente nota integrativa, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il piano industriale per il triennio 2024-2026, redatto a partire dall'aggiornamento dei dati del piano industriale 2023-2024-2025, considerando l'integrazione delle due società acquisite Dismissioni Immobiliari S.r.l. e Lira Advisory S.r.l., che hanno garantito il rafforzamento della linea di business dell'intermediazione immobiliare e l'avvio dell'attività di consulenza e Advisory nel settore real estate.

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

La società non è controllata da nessuna altra società.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 4 del Codice Civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Non ricorre la fattispecie di cui art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, con riguardo alla perdita di esercizio al sociale chiuso al 31 dicembre 2023 di euro 1.940.220, considerato che, ai sensi dell'articolo 6, comma 1, del D.L. 23/2020 conv. Con mod. dalla L. 40/2020, come sostituito dall'articolo 1, comma 266, L. 178/2020 e aderendo alla dottrina prevalente a tale data, la Società ha sterilizzato sia le perdite al 31 dicembre 2019 di euro 3.795.708 sia le perdite al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320, e che, pertanto, rendendosi inapplicabili per le stesse, per un quinquennio, i provvedimenti di cui all'art. 2446 Codice Civile, tali perdite devono considerarsi escluse (come è stato ritenuto, altresì, dall'Assemblea degli azionisti in occasione dell'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022), non integrandosi la fattispecie di cui all'art. 2446 Codice Civile.

Pertanto, il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto delle riserve disponibili per euro 1.120.419, propone la copertura parziale sino all'importo massimo delle medesime e, dunque, per euro 1.120.419 e rinviare a nuovo euro 819.801.

Ciò nonostante, il Consiglio di Amministrazione ha attentamente analizzato tutte le perdite pregresse registrate, ritenendo opportuno individuare le attività finalizzate alla riduzione delle stesse per le quali deliberando di rinviare ad una successiva riunione, entro il corso dell'anno 2024, la determinazione di termini e modalità da sottoporre all'assemblea

Nota integrativa, parte finale

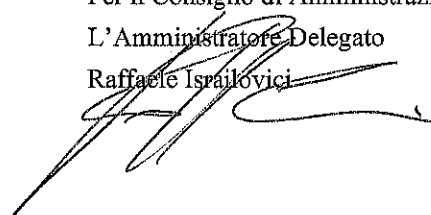
.Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Milano, 24/05/2024

Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato

Raffaèle Israelovici



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

Relazione sulla gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2023

Signori Soci, nella nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2023; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche. La società, ai sensi dell'art. 2364 del codice civile, si è avvalsa della clausola statutaria che prevede la possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale. Le ragioni di tale dilazione sono da ricondursi all'obbligo di redazione del bilancio consolidato, nonché a causa delle significative variazioni dell'assetto del Gruppo societario. .

Informativa sulla società

La Società opera nel settore real estate attraverso le seguenti linee di business: acquisizione, gestione di asset immobiliari, attività di intermediazione immobiliare, short rent e mid rent; sviluppo e accelerazione di tecnologie applicate ai processi real estate; attività di consulenza e advisory con focus real estate. Le linee di business sono sviluppate dalla capogruppo quotata al mercato Euronext Growth Milan (EGM) organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. e dalle società controllate. Nell'esercizio 2023, nell'ambito del processo di sviluppo strategico avviato a livello di Gruppo, che mira ad attuare un'espansione delle attività core esercitate mediante l'allargamento delle attuali linee di business ed includendo altresì ulteriori attività, le quali, connesse ed accessorie o, comunque collegate 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 processo di sviluppo ha comportato la modifica della denominazione sociale della Società in MEVIM S.P.A. (cfr comunicato stampa 28 giugno 2023, 04 luglio 2023, 24 luglio 2023), nonché del conseguente riassetto organizzativo del Gruppo, si è proceduto alla modifica della denominazione sociale delle società controllate "Invest Short Rent S.r.l.", "Invest-Dire S.r.l." e "Invest Service S.r.l.", le hanno assunto, rispettivamente, le seguenti denominazioni sociali: "IM Home S.r.l." "MEVIM AI S.r.l." e "MEVIM Service S.r.l.".

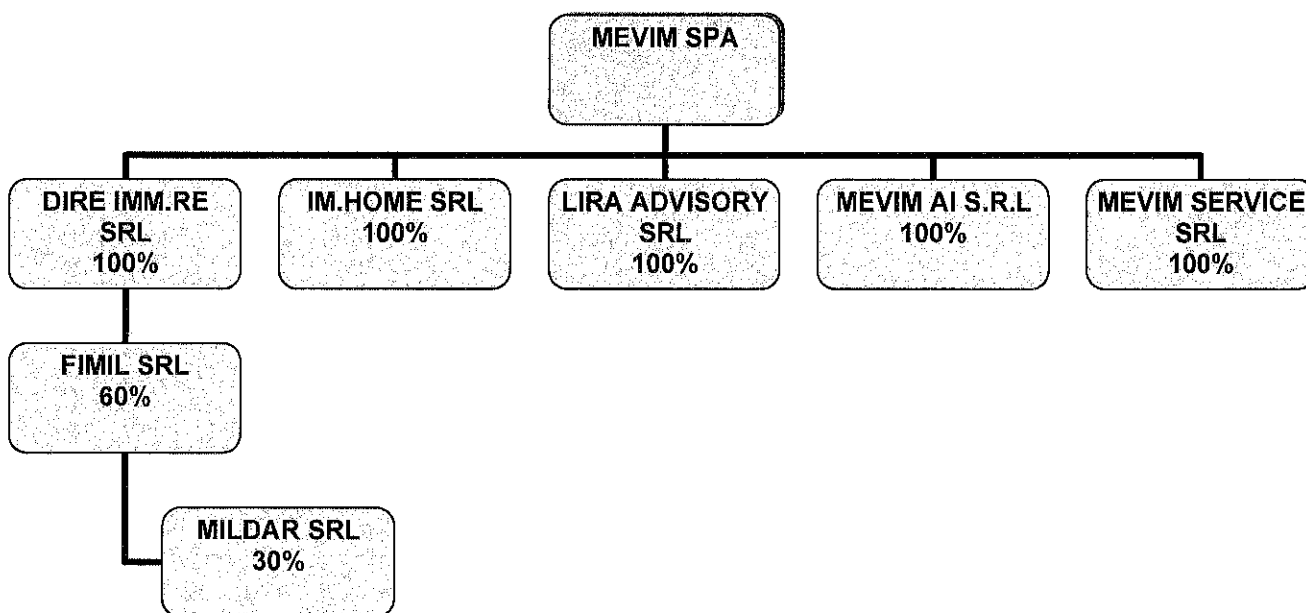
Con specifico riferimento alla società "Invest-Dire S.r.l.", l'Assemblea ha altresì deliberato la modifica dell'oggetto sociale al fine di sostenere le attività finalizzate allo sviluppo di progetti volti alla creazione e fornitura di servizi ad alto contenuto tecnologico connessi ed accessori, o comunque collegati all'attività core nel settore real estate.

In data 28 giugno 2023 l'Assemblea degli Azionisti della Società ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento ed in via inscindibile, 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, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art.2441, co. 4, primo periodo, del codice civile, riservato esclusivamente alla sottoscrizione da parte di GBF Immobiliare S.r.l., Euro Invest Real Estate S.r.l., Ipg Srl e Lira Consulting Srl

L' Aumento Riservato nell'ambito dei seguenti distinti accordi vincolanti sottoscritti dalla Società (cfr comunicato stampa del 26 maggio 2023 e del 29 maggio 2023):

- (i) Accordo vincolante sottoscritto con GBF Immobiliare S.r.l., Euro Invest Real Estate S.r.l., IPG S.r.l. avente ad oggetto l'acquisizione da parte della Società delle quote di partecipazione, complessivamente rappresentative del 100% del capitale sociale della società Dismissioni Immobiliari S.r.l., da questi ultimi conferite in proporzione alle rispettive quote di proprietà, a liberazione in natura del predetto Aumento Riservato per la porzione ad essi riservata;
- (ii) Accordo vincolante sottoscritto con Lira Consulting S.r.l. avente ad oggetto l'acquisizione da parte della Società della quota di partecipazione rappresentative del 100% del capitale sociale della società Lira Advisory S.r.l., da quest'ultima conferita, a liberazione in natura del predetto Aumento Riservato per la porzione ad essi riservata;
- Infine, il Consiglio di Amministrazione in data 29/12/2023 ha deliberato l'approvazione della cessione in forma di permuta dell'intera quota di partecipazione detenuta e costituente l'intero capitale sociale della controllata MC Real Estate S.r.l., avvenuta per atto pubblico in forma di permuta in pari data.

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



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

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

Analisi del Mercato

Nel 2023 l'economia del Paese, fotografata dall'ISTAT a marzo del 2024, mostra un aumento, rispetto all'anno precedente, del PIL dello 0,9% in volume e della domanda interna (+4,7% in volume gli investimenti fissi lordi e +1,2% i consumi finali nazionali).

Nella media del 2023, aumenta il numero di occupati di 481 mila unità (+2,1%), si riducono i disoccupati (-81 mila, -4,0%) e gli inattivi tra 15 e 64 anni (-468 mila, 3,6%). Il costo del lavoro per Unità di lavoro equivalente a tempo pieno (Ula) aumenta in termini tendenziali del 3,4% nell'ultima rilevazione del 4° trimestre, quale risultato della crescita delle retribuzioni (+3,3%) e, in misura più sostenuta, degli oneri sociali (+3,6%)⁴.

A fronte dell'incremento % del PIL, seppure in decelerazione rispetto al 2022 (era +4,0%), negli scambi del settore residenziale il 2023 chiude con un calo di poco inferiore al 10%; i volumi tornano, quindi, a contrarsi dopo un 2022 caratterizzato ancora da un aumento delle compravendite. Nel 2023 il mercato residenziale supera le 709 mila abitazioni compravendute (in termini di NTN), quasi 76 mila unità in meno del 2022.

Si specifica che dalle elaborazioni delle compravendite, in termini di NTN, sono esclusi i comuni e le province di Trento e Bolzano dove vige il catasto tavolare.⁵

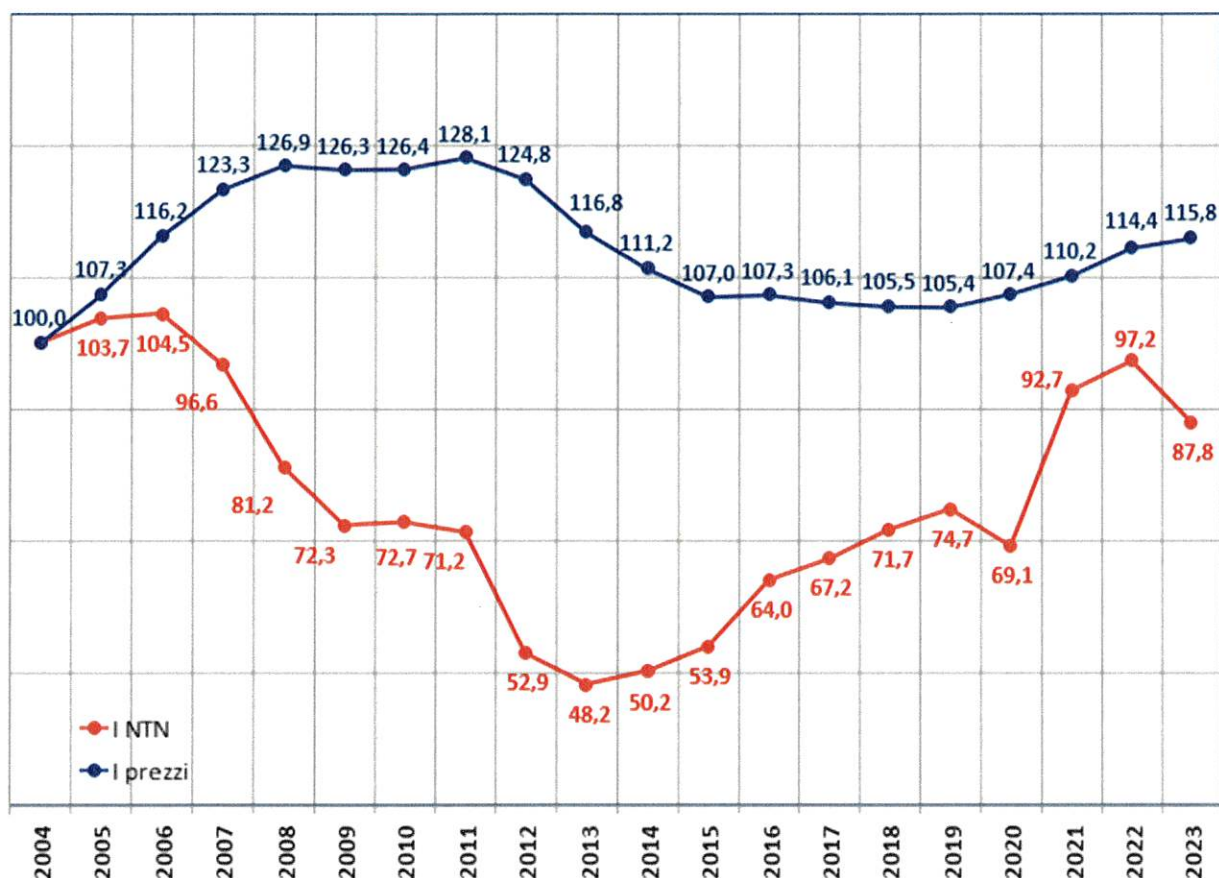
Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2023 rispetto al 2022 (Tabella 1) è evidente che sono tutti in campo negativo, il calo presente fin dal primo trimestre risulta più accentuato nei due trimestri centrali dell'anno, per poi indebolirsi, in tutti gli ambiti territoriali analizzati, nel quarto trimestre. I comuni capoluogo mostrano delle flessioni più accentuate rispetto al gruppo dei comuni minori.

Tabella 1: NTN abitazioni variazioni tendenziali trimestrali 2023 su 2022

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % NTN I 23 / I 22	Var % NTN II 23 / II 22	Var % NTN III 23 / III 22	Var % NTN IV 23 / IV 22	Var % NTN 2023/2022
Nord Ovest	-9,1%	-14,0%	-10,4%	-2,6%	-9,0%
Nord Est	-10,3%	-19,7%	-13,0%	-3,4%	-11,7%
Centro	-11,6%	-20,0%	-12,7%	-7,1%	-13,1%
Sud	-5,2%	-14,9%	-7,5%	-2,1%	-7,6%
Isole	1,0%	-8,2%	-6,4%	0,4%	-3,4%
Capoluoghi	-10,2%	-17,3%	-9,6%	-4,7%	-9,7%
Non Capoluoghi	-7,4%	-15,5%	-10,9%	-2,7%	-9,2%
Italia	-8,3%	-16,1%	-10,5%	-3,3%	-9,7%

Sul lato dei prezzi le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite (Figura 1). Differentemente dalla media dei paesi europei, i prezzi medi delle abitazioni sono rimasti sostanzialmente stabili tra il 2008 e il 2011, quando i volumi degli scambi si riducevano. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012, l'anno nel quale si è registrata la contrazione più forte degli scambi, ed è proseguita fino al 2019, nonostante che la risalita dei volumi di compravendita sia iniziata dal 2014.

Nel 2020, mentre il mercato immobiliare subiva gli effetti dello shock economico per la crisi sanitaria pandemica, i prezzi delle abitazioni, che avevano mostrato alla fine del 2019 qualche segnale di ripresa, iniziano a crescere rafforzandosi nel 2021 e nel 2022, quando si approssima al 4%. La crescita si indebolisce nel 2023 rimanendo poco superiore l'1%.

Figura 1: Indice dei prezzi⁶ e delle compravendite di abitazioni dal 2004

Nel 2023 risulta pari a 709.591 il totale del numero di abitazioni (in termini di NTN) compravendute in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare, con una contrazione del 9,7% sul 2022. Si registra quindi, come accennato in precedenza, un'inversione del trend di crescita dei volumi transati in atto dal 2014, interrotto solo dal forte calo del 2020 (-7,7%) indotto dalla crisi pandemica.

Rispetto al 2022 la diminuzione dei volumi di compravendita è più accentuata nelle aree del Centro, in calo del 13,1%, e nel Nord Est dove la contrazione si attesta intorno all'11,7% (Tabella 2). Nei comuni capoluogo, nel complesso, il calo sul 2022 è più marcato, -10,7%, rispetto ai comuni non capoluogo dove è del 9,2%.

L'andamento delle compravendite influenza i valori dell'IMI (intensità del mercato immobiliare), che rappresenta la quota dello stock compravenduto. In media nazionale tale indicatore, che nel 2022 era pari a 2,27%, risulta nel 2023 pari a 2,05% (ossia nel 2023 ogni 100 abitazioni censite in catasto 2 sono state compravendute). Si nota quindi, nel 2023, una minore intensità del mercato residenziale, che perde 22 punti base rispetto al 2022. L'IMI diminuisce in particolare nelle aree del Centro e del Nord Est. La diminuzione è più accentuata nei capoluoghi che, nonostante ciò, mantengono nei confronti dei comuni minori una dinamicità di mercato più elevata, 2,38% a livello nazionale.

Nella Figura 3 è riportato l'andamento dei volumi di scambio residenziali a partire dal 2004. In essa sono rappresentati i grafici della serie storica del numero indice del NTN, per l'Italia e le singole aree geografiche, per i capoluoghi e per i comuni non capoluogo. Può essere utile ripercorrere gli aspetti salienti. Il ciclo espansivo si arresta, per tutte le aree, tra il 2005 e il 2006 (ultimo anno di incremento), anche se il mercato dei capoluoghi nello stesso anno già subiva una prima flessione. Dopo quell'anno inizia una discesa che, a parte un biennio di relativa stabilità (2010-2011), fa sprofondare il numero indice a 48,2 nel 2013: un ridimensionamento di quasi il 52% rispetto ai livelli del 2004 e di oltre il 56% rispetto al picco del 2006. In questa fase di crisi, fino al biennio 2010-2011, i comuni non capoluogo mostrano una dinamica negativa relativamente meno accentuata rispetto ai comuni capoluogo. A partire dal 2014, con la sola eccezione dei comuni non capoluogo delle Isole, si assiste ad una ripresa del mercato residenziale, che al 2019 recupera, in termini di numero indice, 26,6 punti, portandosi al livello di 74,8. La ripresa risulta più accentuata nei comuni capoluoghi, in cui si registra un incremento dell'indice NTN di oltre 29 punti, rispetto ai 25 punti dei comuni non capoluogo. Successivamente, nel 2020, si nota la brusca flessione che riporta l'indice quasi ai livelli precedenti il 2018 e nel 2021, si rileva l'evidente ripresa e il ritorno dell'indice (92,6) prossimo ai livelli del 2008. Nel 2022 la ripresa continua e l'indice è pari a 97,1 superando il valore

dello stesso nel 2007. Nel 2023 l'indice registra, a livello nazionale, un valore pari a 87,8 facendo emergere un'inversione dell'andamento della serie, confermato in tutte le aree del paese, sia per i capoluoghi sia per il gruppo dei comuni minori. L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI (Figura 4) segue essenzialmente le compravendite, evidenziando un buon aumento in tutti gli ambiti territoriali nel 2022; anche in questo caso l'analisi delle serie storiche mette in risalto la progressiva risalita dal 2014 fino al 2019, trascinata dalle compravendite nei comuni capoluogo, dove però il mercato ha mostrato i cali più forti nel 2020. Poi, la ripresa dal 2021 in cui l'IMI si avvicina ai livelli del 2008 e continua nel 2022 crescendo ulteriormente tendendo a raggiungere i livelli del 2007. Nel 2023 si evidenzia un calo dell'IMI che inverte la serie sia a livello nazionale che in tutte le aree, rimanendo comunque su livelli superiori di quelli rilevati nel 2019. La consueta analisi delle compravendite, mostrata in Tabella 3, nelle cinque classi di comuni (Small, Medium, Large, Extra Large, Double Extra Large) che rappresentano le "taglie" dimensionali del mercato⁷, evidenzia che nel 2023 nei mercati di taglia XXL il tasso annuo di variazione del NTN di abitazioni è il più alto tra i vari raggruppamenti e perde, rispetto al 2022, il 13,9%, dato ben più alto del livello nazionale. Nelle classi di grandezza intermedia, M ed L, il dato osservato registra una diminuzione dei volumi di compravendita di abitazioni del 10,5%. Nella classe di taglia S, dove sono posizionati quasi il 90% dei comuni (6.747 comuni rispetto ai 7.560 analizzati) con il 36,3% del mercato nazionale, la contrazione è pari a 7,7% rispetto al 2022.

Infine, nei 13 comuni appartenenti alla classe XL la variazione è del -9,1% mantenendosi in linea con il dato nazionale.

Il livello dell'IMI, come prevedibile, anche nel 2023, tende ad essere più elevato con il progredire delle taglie dalla S (1,68%, da 1,82% del 2022) alla XXL (2,59%, da 3,02% nel 2022); nel 2023 il maggiore decremento si riscontra nelle classi di taglia XXL (-0,43 punti), e di taglia M, L ed XL (le rispettive differenze sono pari a -0,26

-0,28 e infine -0,25 punti), mentre il ribasso è più contenuto, -0,14 punti percentuali per i comuni della classe di taglia S.

L'andamento dal 2004 degli indici del NTN per taglie di mercato (Figura 5) evidenzia come la crisi delle compravendite di abitazioni sia stata anticipata nel 2006 nei comuni di taglia più grande, in particolare Roma e Milano, seguita nel 2007 da tutti gli altri mercati. Nel 2010 sono ancora Roma e Milano a spingere il mercato, questa volta verso il rialzo, ma nel 2012 il crollo è generale. Dal 2014 la ripresa è visibile in tutti i mercati che, nel grafico degli indici, si dispongono in ordine crescente di taglia, e nel 2019 il solo mercato meno dinamico

(S) non è ancora arrivato a recuperare le perdite subite nel tracollo del 2012. Nel 2020 l'evidente riduzione riporta il dato ai livelli precedenti il 2018 per le taglie dalla M alla XXL, mentre per la taglia S la perdita è più lieve. Nel 2021 ritroviamo quasi in tutte le taglie livelli prossimi al 2008, in maniera più evidente in corrispondenza delle taglie M e XXL. Nel 2022 l'indice NTN cresce ulteriormente in tutte le taglie di mercato, in particolare raggiunge e supera i livelli dello stesso risalenti al 2007 ciò vale per il totale Italia e tutte le taglie di mercato più grandi, L, XL ed XXL; invece, i mercati delle taglie S ed L tendono a raggiungere quasi i livelli dell'indice del 2007. Nel 2023 la serie nazionale assume un andamento in discesa, con valori ancora superiori a quelli rilevati nel 2019 per tutte le taglie di mercato.

L'andamento dal 2004 dell'IMI, per taglie di mercato (Figura 6), mostra una dinamica caratterizzata da due estremi: da un lato Roma e Milano, che spiccano sul mercato nazionale, dall'altro i circa 6.750 comuni della taglia S, con un IMI sempre ben distante della media nazionale. Nel mezzo si distinguono due diversi periodi: il primo, compreso tra il 2004 e il 2009, nel quale si osserva che la dinamica nei 13 comuni in taglia XL, nonostante il loro peso sul mercato nazionale, presenta un valore sempre al di sotto dei comuni nelle taglie più piccole, M e L; il secondo, a partire dall'anno della seconda crisi (2012) e, con ancora maggiore evidenza, dal 2014, quando, nella ripartenza del mercato, i comuni in taglia XL recuperano posizioni, mantenendosi stabilmente al di sopra delle taglie minori, fino al 2019, in cui la tendenza al rialzo è confermata, ma il gap tra la media della taglia XXL e S aumenta ulteriormente. Nella rilevazione del 2020, la miglior tenuta dei comuni in taglia S, rispetto ai forti decrementi di Roma e Milano e dei comuni in taglia XL, riduce le distanze. Il 2021 conferma l'aumento del gap tra la taglia XXL e tutte le altre taglie di mercato, e un sostanziale azzeramento del gap tra le taglie XL e L. L'andamento degli indici dell'IMI nel 2022 è in crescita in maniera analoga e proporzionale per tutte le taglie di mercato, emerge un distanziamento tra i valori degli indici delle taglie L e XL che nella precedente rilevazione erano molto simili. Le serie dell'IMI nel 2023 presentano un andamento in diminuzione, con valori però ancora superiori a quelli rilevati nel 2019 per tutte le taglie di mercato, fatta eccezione per Roma e Milano, a cui corrisponde un IMI di poco inferiore.

La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2023, riportata in Figura 7, mostra come la diminuzione dei volumi abbia riguardato tutto il territorio nazionale. Infatti, sono 4.972 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni, tra cui 65 comuni con nessuna compravendita nel 2023 (erano 51 nel 2022, 88 nel 2021). Risultano 199 i comuni nei quali si sono superate le 500 abitazioni compravendute, in diminuzione rispetto ai 219 del 2022 e ai 214 del 2021.

Infine, la Figura 8 riporta la mappa della distribuzione dell'IMI nel 2023 dalla quale si evince che sono 462 i comuni con un IMI superiore al 3%, numero nettamente inferiore ai 906 del 2022. I comuni con IMI tra il 2% e il 3% sono 2.166, concentrati soprattutto nelle regioni del Nord (erano 2.264 nel 2022), i restanti quasi 5 mila comuni presentano IMI inferiore al 2%, in gran parte nel Centro e nel Sud dell'Italia.



Tabella 2: NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN 2023	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2023/22	IMI 2023	IMI diff. 2023-22
Nord Ovest	242.737	34,2%	-9,0%	2,48%	-0,25
Nord Est	135.417	19,1%	-11,7%	2,36%	-0,32
Centro	141.185	19,9%	-13,1%	2,09%	-0,32
Sud	122.956	17,3%	-7,6%	1,51%	-0,13
Isole	67.296	9,5%	-3,4%	1,58%	-0,06
ITALIA	709.591	100,0%	-9,7%	2,05%	-0,22
Capoluoghi	NTN 2023	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2023/22	IMI 2023	IMI diff. 2023-22
Nord Ovest	70.077	31,7%	-9,8%	2,79%	-0,31
Nord Est	40.076	18,1%	-11,2%	2,56%	-0,33
Centro	60.181	27,2%	-14,3%	2,31%	-0,39
Sud	29.335	13,3%	-9,2%	1,89%	-0,19
Isole	21.476	9,7%	-3,4%	2,01%	-0,08
ITALIA	221.144	100,0%	-10,7%	2,38%	-0,29
Non Capoluoghi	NTN 2023	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2023/22	IMI 2023	IMI diff. 2023-22
Nord Ovest	172.660	35,3%	-8,7%	2,38%	-0,23
Nord Est	95.341	19,5%	-12,0%	2,28%	-0,32
Centro	81.004	16,6%	-12,2%	1,96%	-0,28
Sud	93.621	19,2%	-7,1%	1,42%	-0,11
Isole	45.820	9,4%	-3,3%	1,44%	-0,05
ITALIA	488.447	100,0%	-9,2%	1,93%	-0,20

Figura 2: Distribuzione NTN 2023 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

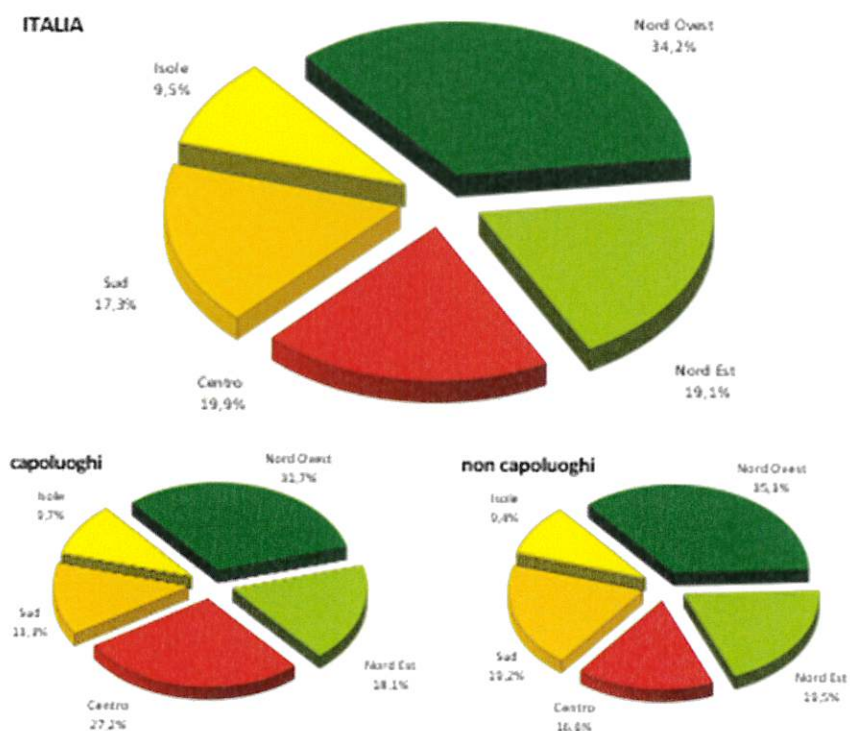


Figura 3: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

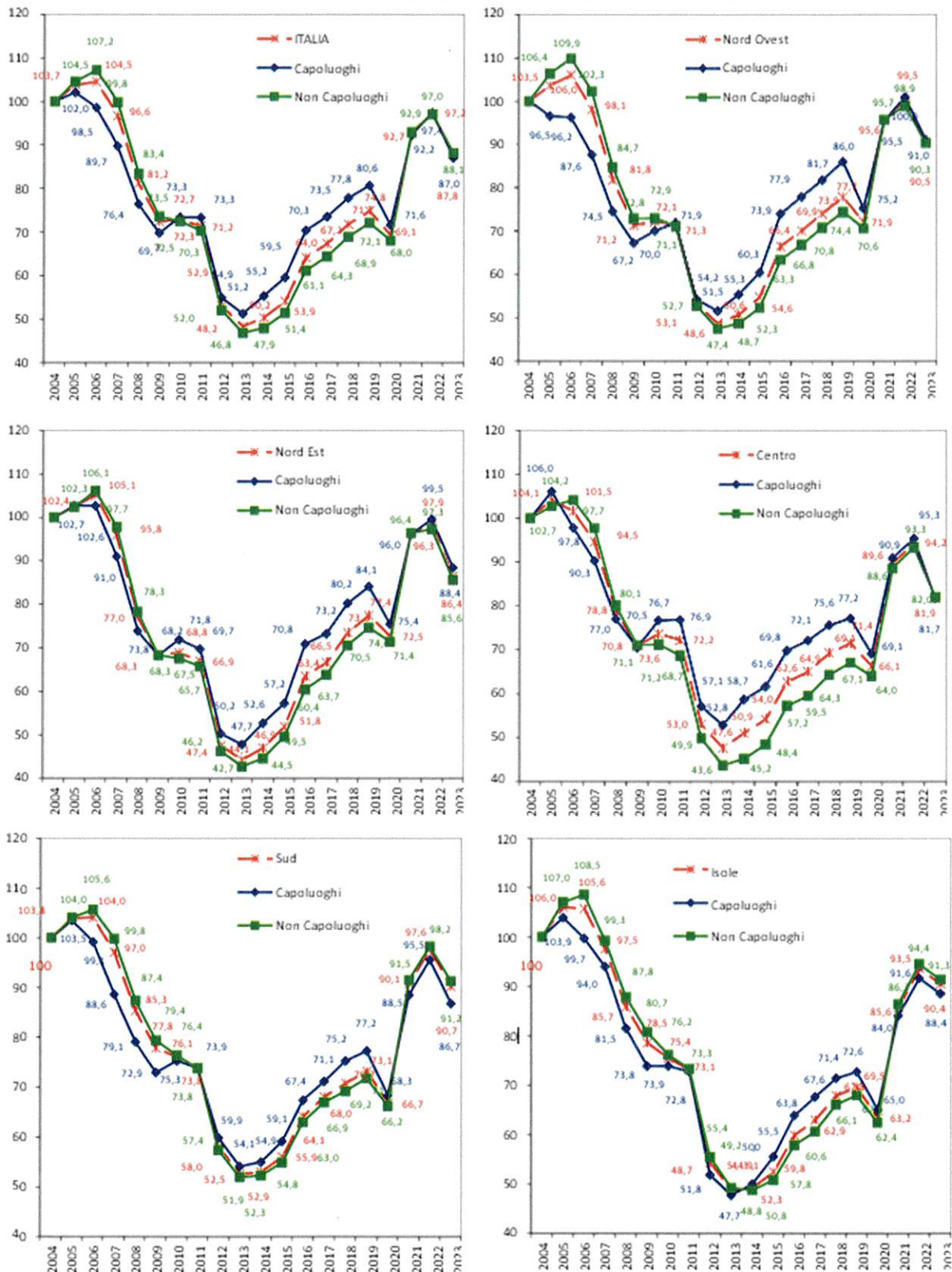


Figura 4: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

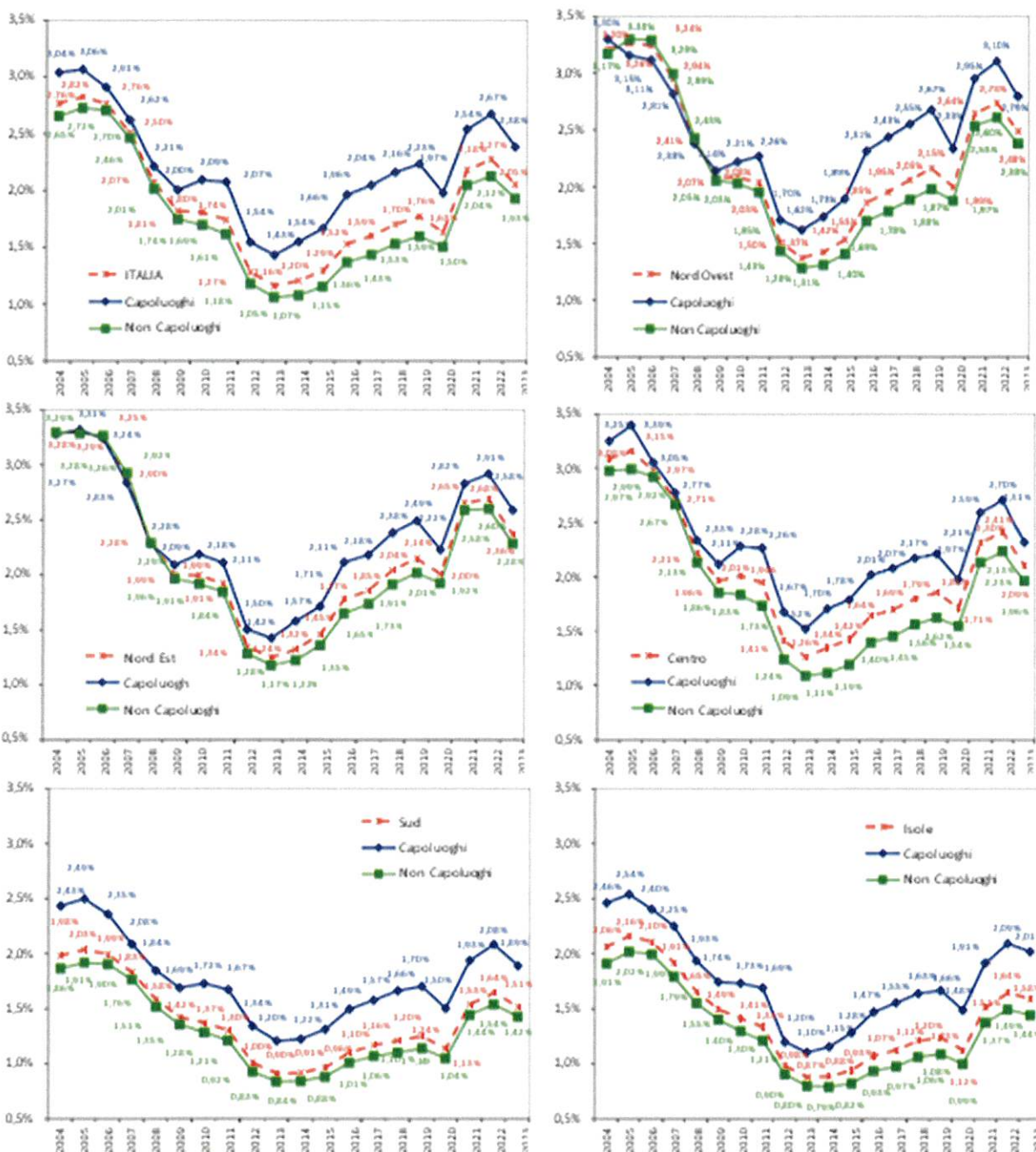


Tabella 3: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	NTN 2023	Quota NTN 2023 per taglie	Var.% NTN 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023 - 22
S	6.747	257.824	36,3%	-7,7%	1,68%	-0,14
M	541	128.839	18,2%	-10,5%	2,19%	-0,26
L	257	190.800	26,9%	-10,5%	2,35%	-0,28
XL	13	72.954	10,3%	-9,1%	2,44%	-0,25
XXL	2	59.173	8,3%	-13,9%	2,59%	-0,43
ITALIA	7.560	709.591	100,0%	-9,7%	2,05%	-0,22

Figura 5: Indice NTN per taglia di mercato dei comuni

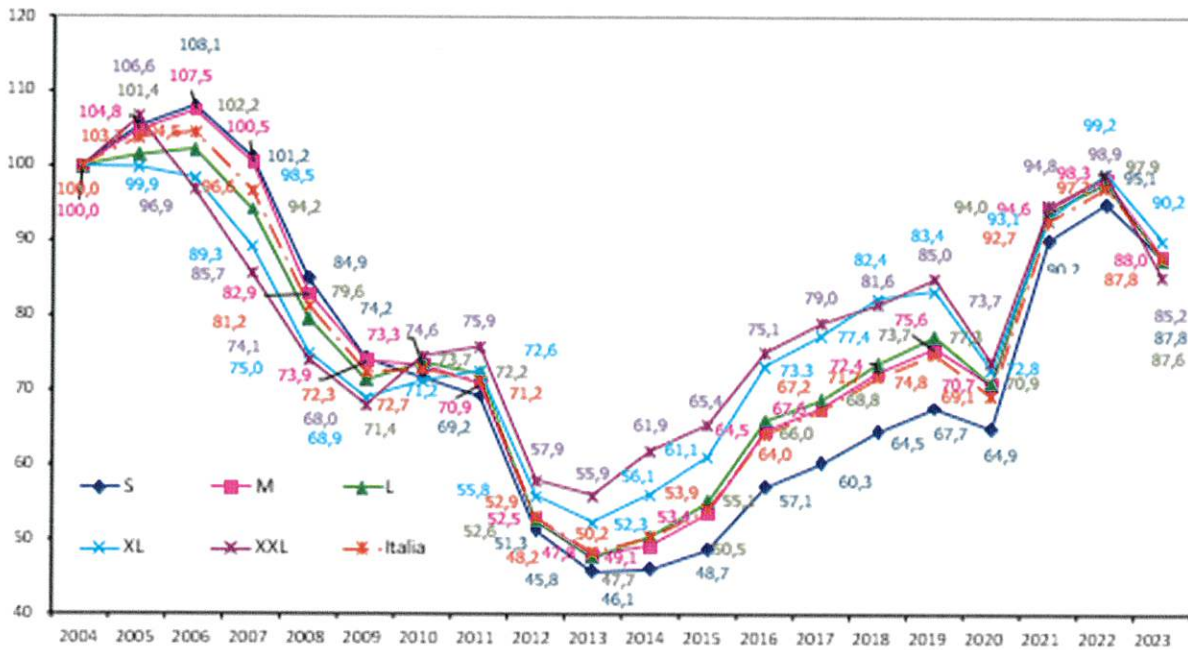
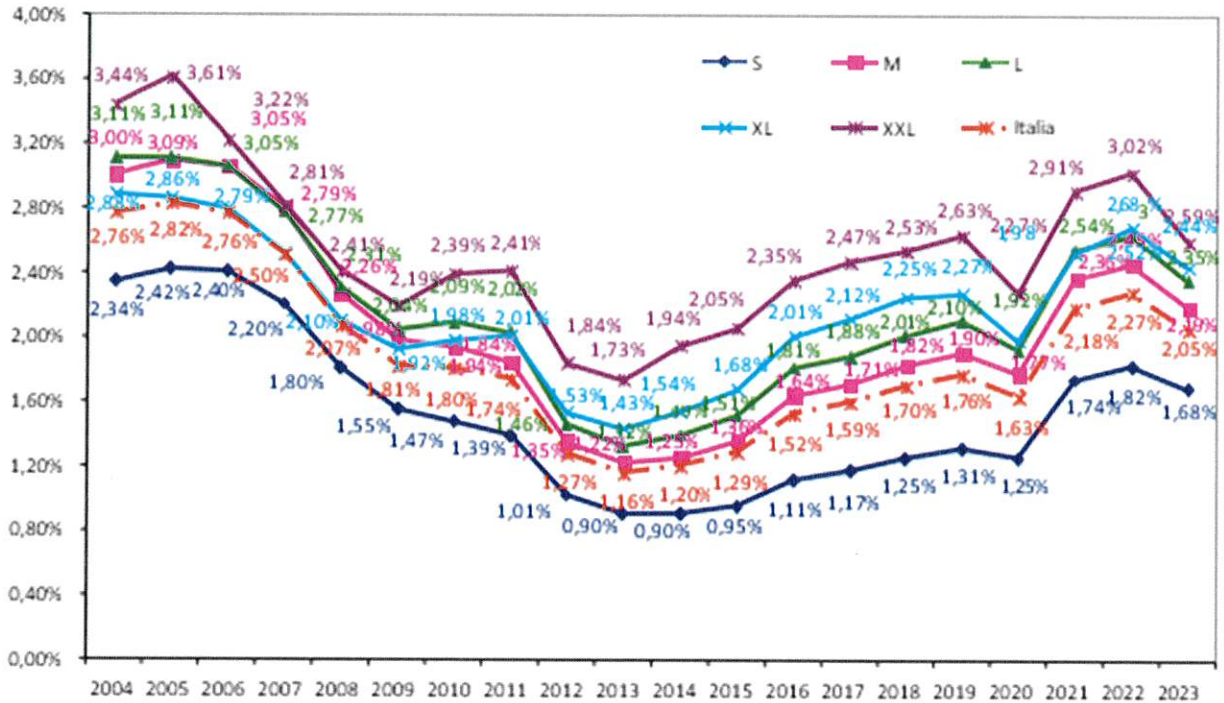


Figura 6: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni



Fatti di particolare rilievo

L'assemblea di approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, ha deliberato di differire l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 del codice civile, in virtù del disposto dell'articolo 6 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23, convertito con modifiche dalla L. 5 giugno 2020 numero 40, come novellato dall'articolo 1, comma 266, della L. 30 dicembre 2020 n. 178, e dunque sino alla chiusura del quinto esercizio successivo, ovvero sino all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025.

Secondo la proposta del Consiglio di Amministrazione, approvata dalla predetta Assemblea, tenutasi il 25 giugno 2021, non si è eccettuato all'ipotesi, supportata dalla dottrina prevalente, della sterilizzazione dell'intera perdita emergente dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, e quindi sia per la perdita di esercizio al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320, sia per la perdita di esercizio al 31 dicembre 2019 di euro 3.795.708.

L'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 tenutasi il 14 luglio 2022, su proposta del Consiglio di Amministrazione, stante la predetta deliberata sterilizzazione della perdita di esercizio risultante alla data del 31 Dicembre 2020 pari a complessivi euro 11.179.028 (e, dunque, sia la perdita di esercizio al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320 e sia la perdita al 31 dicembre 2019 di euro 3.795.708), constatando che la stessa, non concorrendo alla sua emersione nella determinazione del patrimonio netto della Società a tale data, non rileva ai fini dell'applicazione dell'art. 2446 Codice Civile, ha deliberato di riportare a nuovo la perdita registrata al 31 dicembre 2021 pari a euro 5.356.198.

Con riguardo alla perdita registrata nell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2022 di euro 1.225.237 portata a nuovo si precisa che, il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto dell'evoluzione dottrinale in materia riguardo agli obblighi informativi di cui all'articolo 2446 del Codice Civile, pur consapevole degli effetti delle disposizioni di cui all'articolo 6 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23, convertito con modifiche dalla L. 5 giugno 2020 numero 40, come novellato dall'articolo 1, comma 266, della L. 30 dicembre 2020 n. 178, le quali -come noto- da un lato rendono inapplicabili per un quinquennio, per le perdite oggetto di sterilizzazione, gli articoli 2446, secondo e terzo comma, e 2447 del Codice Civile e, dall'altro, rendono inoperante, per il medesimo arco temporale, la causa di scioglimento per riduzione o perdita del capitale sociale di cui all'articolo 2484, primo comma, numero 4), del Codice Civile, ha immediatamente e cautelativamente deliberato -a salvaguardia della tempestiva informativa agli azionisti in ordine alla sopravvenuta erosione del capitale sociale- di chiamare l'Assemblea ordinaria prevista per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 a deliberare, altresì, in merito agli eventuali provvedimenti ai sensi dell'articolo 2446 Codice civile. L'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 tenutasi il 28 giugno 2023, tenuto conto anche dell'informativa del Consiglio di Amministrazione di cui alla relazione da questo redatta ai sensi dell'articolo 2446 Codice civile, considerato che ai sensi 6, comma 1, del D.L. 23/2020 conv. Con mod. dalla L. 40/2020, come sostituito dall'articolo 1, comma 266, L. 178/2020, con delibera del 25 giugno 2021 la Società si è avvalsa della sospensione ivi prevista, aderendo inoltre alla tesi della dottrina prevalente a tale data, considerando sterilizzate sia la perdita di esercizio al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320 sia la perdita di esercizio al 31 dicembre 2019 portata a nuovo di euro 3.795.708 e, pertanto, tenuto conto dell'esclusione delle suddette perdite, ritenendo non integrata la fattispecie di cui all'articolo 2446 Codice Civile, ha deliberato di rinviare a nuovo la perdita di esercizio al 31 dicembre 2022 di euro 1.225.237.

Inoltre, si precisa che, nella medesima data del 28 giugno 2023, l'Assemblea degli Azionisti, riunitasi, altresì, in seduta straordinaria, ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento ed in via inscindibile, 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 azioni pari, tenuto conto dei minimi arrotondamenti, a Euro 0,029 (di cui euro 0,026 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 medesime caratteristiche di quelle in circolazione, ai seguenti termini e condizioni:

(1) L'aumento è offerto in sottoscrizione a (i) GBF Immobiliare S.r.l. per n. 30.172.414 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il 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 di 6.250/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (ii) Euro Invest Real Estate S.r.l. per n. n. 30.172.414 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il 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 di 6.250/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (iii) IPG S.r.l. per n. n. 60.344.827 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il 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 di 12.500/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (iv) Lira Consulting S.r.l. per n. 25.862.069 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), 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.; (2) Le azioni di nuova emissione avranno godimento regolare; (3) Il termine finale per la sottoscrizione è fissato al 31 luglio 2023. L' aumento di capitale si è perfezionato in data 16 agosto 2023, previo perfezionamento dell'atto di conferimento delle partecipazioni sociali e previe relative verifiche di legge effettuate dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2343-*Quater*, primo comma, del Codice Civile, con il trasferimento delle complessive n 146.551.724 azioni ordinarie MEVIM, nelle proporzioni di cui sopra, in favore dei sottoscrittori GBF Immobiliare S.r.l., Euro Invest Real Estate S.r.l., IPG S.r.l e Lira Consulting S.r.l.

Con riguardo alla perdita di esercizio al sociale chiuso al 31 dicembre 2023 di euro 1.940.220, considerato che, ai sensi dell'articolo 6, comma 1, del D.L. 23/2020 conv. Con mod. dalla L. 40/2020, come sostituito dall'articolo 1, comma 266, L. 178/2020 e aderendo alla dottrina prevalente a tale data, la Società ha sterilizzato sia le perdite al 31 dicembre 2019 di euro 3.795.708 sia le perdite al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320, e che, pertanto, rendendosi inapplicabili per le stesse, per un quinquennio, i provvedimenti di cui all'art. 2446 Codice Civile, tali perdite devono considerarsi escluse (come è stato ritenuto, altresì, dall'Assemblea degli azionisti in occasione dell'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022), non integrandosi la fattispecie di cui all'art. 2446 Codice Civile. Pertanto, il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto delle riserve disponibili per euro 1.120.419 ha deliberato di proporre all'assemblea ordinaria prevista per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 la copertura parziale sino all'importo massimo delle medesime e, dunque, per euro 1.120.419 e rinviare a nuovo euro 819.801. Ciò nonostante, il Consiglio di Amministrazione ha attentamente analizzato tutte le perdite pregresse registrate, ritenendo opportuno individuare le attività finalizzate alla riduzione delle stesse per le quali ha deliberato di rinviare ad una successiva riunione, entro il corso dell'anno 2024, la determinazione di termini e modalità da sottoporre all'assemblea.

Inoltre, in data 24 maggio 2024, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il piano industriale per il triennio 2024-2026, redatto a partire dall'aggiornamento dei dati del piano industriale 2023-2024-2025, considerando l'integrazione delle due società acquisite Dismissioni Immobiliari S.r.l. e Lira Advisory S.r.l., che hanno garantito il rafforzamento della linea di business dell'intermediazione immobiliare e l'avvio dell'attività di consulenza e Advisory nel settore real estate.

Si precisa 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 2024 e la registrazione di utili sempre più significativi negli esercizi 2025 e 2026. In particolare, le assunzioni alla base del Piano Industriale, si fondano su assunzioni caratterizzate principalmente dai seguenti elementi:

- non sono previsti importanti investimenti in immobilizzazioni immateriali e materiali nell'arco di Piano;
- nell'arco di piano non sono previsti finanziamenti;
- il piano prevede lo sviluppo dell'attività di advisor operativo, finanziario e tecnico in relazione ad operazioni immobiliari;
- i ricavi afferenti all'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/affitto case vacanze prevede prudenzialmente la gestione delle strutture in essere alla data di redazione del piano, le quali comprendono un nuovo hotel sito a Roma e un nuovo importante immobile cielo terra sito in Milano che consta di oltre circa 220 unità immobiliari, entrambi acquisiti in gestione nel corso del primo semestre 2024, nonché circa 20 unità commerciali ed oltre 130 posti auto. Sono inoltre considerate due nuove unità immobiliari site a Milano, i cui accordi sono in corso di formalizzazione. Tali incrementi sono importanti e la Società proseguirà nell'espansione delle strutture in gestione al fine di incrementare l'occupancy e la marginalità conseguente alla gestione delle stesse, resa sempre più efficiente grazie all'automazione e domotizzazione di tutte le strutture gestite. Si precisa che l'ottica prudenziale delle assunzioni di piano non ha contemplato ulteriori unità da gestire, per le quali sono in corso di valutazione le opportunità. Si ritiene infatti che vi potranno essere nel corso dei prossimi mesi ulteriori incrementi, che produrranno ulteriori effetti positivi, sia in termini di revenues che di risultati;
- Con riguardo all'attività di intermediazione immobiliare sono state previsti, rispetto al portafoglio in gestione, esclusivamente gli importanti portafogli immobiliari che sono in fase di definizione e finalizzazione, con primari operatori del mercato immobiliare italiano, i quali genereranno effetti a partire dal secondo semestre 2024 e proseguiranno nei prossimi anni, viste le dimensioni degli stessi portafogli. Anche per l'attività di intermediazione immobiliare, sempre in ottica prudenziale, gli incrementi dei portafogli in gestione sono stati contenuti e già oggetto di attività e quindi i margini di incremento delle revenues sono ritenuti concreti e realizzabili
- Analogo discorso è stato fatto per la controllata Lira Advisory, società specializzata nella definizione di operazioni ed advisory strutturato nel mercato immobiliare;



- E' stato inoltre considerato l'effetto positivo che sarà generato dalla controllata Mevim Service S.r.l., società dedicata alla gestione integrata dei condomini, a completando dell'offerta di servizi immobiliari integrati i coerenza con il modello di business di Gruppo, la quale ha avviato l'acquisizione importanti mandati di gestione di condomini.

Si precisa che il Piano non include in via prudenziale ulteriori operazioni straordinarie, oggi allo studio da parte del management della Società che potranno generare revenue e marginalità aggiuntive a quelle previste

Nello specifico, il modello di 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, Inoltre predisposizione di business plan, consulenza in tutte le fasi delle transazioni immobiliari.

Gestione dei condomini: attività di property e gestione amministrativa di stabili e/o complessi immobiliari

Nell'ambito del processo di riorganizzazione del Gruppo, in data 24 maggio 2024 si è provveduto alla formalizzazione (con decorrenza dall'1 gennaio 2024) del perfezionamento della struttura di direzione e coordinamento svolta da Mevim S.p.A. sulle società rientranti nel perimetro attuale del Gruppo, tutte controllate al 100%, l'M Home S.r.l., Mevim Service S.r.l., Dismissioni Immobiliare S.r.l., Lira Advisory S.r.l. e Mevim AI S.r.l., tutte operanti nel settore *real estate*, offrendo servizi differenziati al mercato o all'interno del Gruppo stesso. A tal riguardo si precisa che, con atto pubblico del 29 dicembre 2023, Mevim ha provveduto alla cessione in forma di permuta della partecipazione detenuta costituente l'intero capitale sociale della società MC Real Estate S.r.l. (la "Partecipazione") per la somma di euro 490.000,00 (sostanzialmente in linea con il valore della medesima Partecipazione iscritta nel bilancio al 31 dicembre 2022), che è stata corrisposta dalla controparte mediante la cessione in favore di Mevim dell'immobile di proprietà costituito da porzione di fabbricato condominiale composto da 15 unità destinate ad uffici con annesso posto auto site nel Comune di Novi Ligure (AL), il cui valore di Euro 490.000,00 è stato convenuto tra le parti sulla base delle quotazioni espresse dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e, altresì, utilizzate dal terzo valutatore professionista iscritto all'Ordine degli Architetti per la redazione dell'apposita perizia di stima. Tale operazione rientra a pieno titolo nel più ampio processo di riorganizzazione di Gruppo, eliminando una società ormai non più allineata al business e al Gruppo nella sua composizione attuale. Si ritiene che i benefici apportati al Gruppo dalla predetta operazione siano rappresentati dagli impatti positivi scaturenti, da un lato dall'esclusione della Partecipazione con i relativi diritti ed obblighi attivi e passivi dall'area di consolidamento e, dall'altro, dall'acquisizione di un nuovo asset immobiliare che, previa opere di ristrutturazione e valorizzazione, potrà essere oggetto di collocamento sul mercato.

Nel corso del 2024, anche in considerazione del perfezionamento della struttura di direzione e coordinamento in capo a Mevim su tutte le controllate del perimetro, è stata avviata un'attività finalizzata all'ottimizzazione delle risorse e riduzione dei costi.

In data 11 marzo 2024 l'Assemblea straordinaria degli Azionisti ha approvato il raggruppamento delle azioni ordinarie MEVIM S.p.A. nel rapporto di n. 1 (una) azioni ordinaria di nuova emissione priva di indicazione del valore nominale godimento regolare ogni cento (cento) azioni ordinarie prive di valore nominale esistenti, con conseguente modifica dell'articolo 6 dello statuto sociale. Pertanto, in esecuzione della predetta delibera, in data 15 aprile si è proceduto, previo annullamento di n. 44 azioni ordinarie MEVIM dell'Azionista IPG S.r.l. sulla base di sua dichiarazione spersa in tal senso, al raggruppamento delle n. 451.959.444 azioni ordinarie MEVIM esistenti (prive di indicazione del valore nominale con codice ISIN IT0004670532, cedola 2) in n. 4.519.594 nuove azioni ordinarie MEVIM (prive di indicazione del valore nominale con nuovo codice ISIN IT000558650, cedola 1). Per le operazioni di raggruppamento e gestione dei resti la Società ha affidato incarico MIT Sim.

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 nel primo semestre 2024 in esecuzione del processo di sviluppo strategico che la Società sta portando avanti, nonché dei risultati ottenibili con il nuovo piano industriale approvato per il triennio 2024-2026, hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale.



Inoltre, l'azionista di maggioranza relativa IPG S.r.l., ha previsto il supporto finanziario alla società Mevim S.p.A. nei prossimi 18 mesi decorrenti dalla data di approvazione del bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, laddove fosse necessario al fine di garantire la continuità aziendale.

Attività di direzione e coordinamento

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

Situazione patrimoniale e finanziaria

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

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	1.892.048	25,91 %	998.782	37,01 %	893.266	89,44 %
Liquidità immediate	23.106	0,32 %	4.736	0,18 %	18.370	387,88 %
Disponibilità liquide	23.106	0,32 %	4.736	0,18 %	18.370	387,88 %
Liquidità differite	1.040.172	14,24 %	647.388	23,99 %	392.784	60,67 %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	1.030.173	14,11 %	638.431	23,66 %	391.742	61,36 %
Crediti immobilizzati a breve termine	802	0,01 %			802	
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	9.197	0,13 %	8.957	0,33 %	240	2,68 %
Rimanenze	828.770	11,35 %	346.658	12,85 %	482.112	139,07 %
IMMOBILIZZAZIONI	5.411.467	74,09 %	1.699.621	62,99 %	3.711.846	218,39 %
Immobilizzazioni immateriali	159.822	2,19 %	43.631	1,62 %	116.191	266,30 %
Immobilizzazioni materiali	65.225	0,89 %	73.234	2,71 %	(8.009)	(10,94) %
Immobilizzazioni finanziarie	4.888.310	66,93 %	1.347.099	49,92 %	3.541.211	262,88 %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	298.110	4,08 %	235.657	8,73 %	62.453	26,50 %
TOTALE IMPIEGHI	7.303.515	100,00 %	2.698.403	100,00 %	4.605.112	170,66 %



Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	3.072.340	42,07 %	1.887.956	69,97 %	1.184.384	62,73 %
Passività correnti	1.979.572	27,10 %	1.664.742	61,69 %	314.830	18,91 %
Debiti a breve termine	1.974.404	27,03 %	1.660.512	61,54 %	313.892	18,90 %
Ratei e risconti passivi	5.168	0,07 %	4.230	0,16 %	938	22,17 %
Passività consolidate	1.092.768	14,96 %	223.214	8,27 %	869.554	389,56 %
Debiti a m/l termine	873.957	11,97 %	161.792	6,00 %	712.165	440,17 %
Fondi per rischi e oneri	201.742	2,76 %	51.625	1,91 %	150.117	290,78 %
TFR	17.069	0,23 %	9.797	0,36 %	7.272	74,23 %
CAPITALE PROPRIO	4.231.175	57,93 %	810.447	30,03 %	3.420.728	422,08 %
Capitale sociale	22.811.440	312,34 %	17.869.436	662,22 %	4.942.004	27,66 %
Riserve	1.120.419	15,34 %	701.475	26,00 %	418.944	59,72 %
Utili (perdite) portati a nuovo	(17.760.464)	(243,18) %	(16.535.227)	(612,78) %	(1.225.237)	(7,41) %
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.940.220)	(26,57) %	(1.225.237)	(45,41) %	(714.983)	(58,35) %
Perdita ripianata dell'esercizio						
TOTALE FONTI	7.303.515	100,00 %	2.698.403	100,00 %	4.605.112	170,66 %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

	Importo al 31/12/2023	Importo al 31/12/2022
a) Disponibilità liquide e prontamente liquidabili (< 3 mesi)	23.106,00	4.736,00
b) Attività finanziarie a breve (< 12 mesi)	802,00	
c) Attività finanziarie a medio lungo termine (> 12 mesi)	535.988,00	533.850,00
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE (a+b+c)	559.896,00	538.586,00
d) Passività finanziarie a breve	488,00	6.046,00
e) Passività finanziarie a medio lungo termine		90.000,00
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE (d+e)	488,00	96.046,00
Posizione finanziaria netta di BREVE PERIODO		
Posizione finanziaria netta I livello = (a-d)	22.618,00	1.310,00-
Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - d	23.420,00	1.310,00-
Posizione finanziaria di LUNGO PERIODO		
Posizione finanziaria netta I livello = a - (d+e)	22.618,00	91.310,00-



	Importo al 31/12/2023	Importo al 31/12/2022
Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - (d+e)	23.420,00	91.310,00-
Posizione finanziaria netta complessiva = (a+b+c) - (d+e)	559.408,00	442.540,00

Situazione economica

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

Conto Economico

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.234.603	100,00 %	1.857.165	100,00 %	377.438	20,32 %
- Consumi di materie prime	723.865	32,39 %	1.019.585	54,90 %	(295.720)	(29,00) %
- Spese generali	1.025.121	45,87 %	1.089.829	58,68 %	(64.708)	(5,94) %
VALORE AGGIUNTO	485.617	21,73 %	(252.249)	(13,58) %	737.866	292,51 %
- Altri ricavi	1.240.534	55,51 %	382.862	20,62 %	857.672	224,02 %
- Costo del personale	282.382	12,64 %	213.598	11,50 %	68.784	32,20 %
- Accantonamenti						
MARGINE OPERATIVO LORDO	(1.037.299)	(46,42) %	(848.709)	(45,70) %	(188.590)	(22,22) %
- Ammortamenti e svalutazioni	195.154	8,73 %	59.209	3,19 %	135.945	229,60 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	(1.232.453)	(55,15) %	(907.918)	(48,89) %	(324.535)	(35,74) %
+ Altri ricavi	1.240.534	55,51 %	382.862	20,62 %	857.672	224,02 %
- Oneri diversi di gestione	1.439.148	64,40 %	446.515	24,04 %	992.633	222,31 %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	(1.431.067)	(64,04) %	(971.571)	(52,31) %	(459.496)	(47,29) %
+ Proventi finanziari	2		661	0,04 %	(659)	(99,70) %
+ Utili e perdite su cambi			(2.170)	(0,12) %	2.170	100,00 %
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	(1.431.065)	(64,04) %	(973.080)	(52,40) %	(457.985)	(47,07) %
+ Oneri finanziari	(67.839)	(3,04) %	(108.092)	(5,82) %	40.253	37,24 %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	(1.498.904)	(67,08) %	(1.081.172)	(58,22) %	(417.732)	(38,64) %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	(440.815)	(19,73) %	(72.495)	(3,90) %	(368.320)	(508,06) %

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assolute	Variaz. %
+ Quota ex area straordinaria	(14.773)	(0,66) %	(12.685)	(0,68) %	(2.088)	(16,46) %
REDDITO ANTE IMPOSTE	(1.954.492)	(87,46) %	(1.166.352)	(62,80) %	(788.140)	(67,57) %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	(14.272)	(0,64) %	58.885	3,17 %	(73.157)	(124,24) %
REDDITO NETTO	(1.940.220)	(86,83) %	(1.225.237)	(65,97) %	(714.983)	(58,35) %

Principali indicatori della situazione economica

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

INDICE	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assolute	Variaz. %
EBITDA	(1.037.299)	(46,42) %	(848.709)	(45,70) %	(188.590)	(22,22) %
EBIT	(1.431.067)	(64,04) %	(971.571)	(52,31) %	(459.496)	(47,29) %

Informazioni ex art 2428 C.C.

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

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

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

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

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

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

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

rischi legati alla gestione finanziaria;
 rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di interesse;
 rischi di credito;
 rischi legati ad attentati / calamità naturali / eventi atmosferici / epidemie o incidenti gravi. Rischi legati alla gestione finanziaria.
 Alla data di approvazione del presente progetto di bilancio sulla Società non insistono particolari rischi di liquidità e tasso di interesse.

Le esigenze di cassa si limitano alla normale operatività delle società del Gruppo che in virtù della esigua consistenza di personale e della bassa numerosità delle transazioni non generano un particolare fabbisogno di liquidità. Pertanto, la Società per le proprie esigenze di liquidità utilizza i normali canali bancari per la raccolta di provviste finanziarie e non detiene strumenti finanziari derivati in portafoglio per attività di trading o per copertura di rischi.

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

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

Principali indicatori non finanziari

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

Informativa sull'ambiente

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

Informazioni sulla gestione del personale

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

Categoria	Numero medio Dipendenti
Dirigente	1
Dipendente	3
Operaio	1

Attività di ricerca e sviluppo

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

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

Si precisa che sono stati intrattenuti rapporti con le società di cui all'art. 2428, comma 3, punto 2 del codice civile. Nello specifico gli stessi si riferiscono a

Le operazioni con parti correlate sono state effettuate nel rispetto delle disposizioni di legge sulla base della reciproca convenienza economica.



Si evidenzia, altresì, che le transazioni con parti correlate non includono operazioni atipiche o inusuali con effetti significativi sul conto economico della Società e sono regolate su basi equivalenti a quelle prevalenti in transazioni tra parti indipendenti eseguite sul mercato di riferimento.

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

Crediti verso le consociate iscritti nell'Attivo Circolante

Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazione assoluta
verso imprese controllate	347.100	253.471	93.629
Totale	347.100	253.471	93.629
verso imprese collegate	-	-	-
Totale	-	-	-

Debiti e finanziamenti passivi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazione assoluta
debiti verso imprese controllate	249.101	151.257	97.844
Totale	249.101	151.257	97.844
debiti verso imprese collegate	-	-	-
Totale	-	-	-

Con riferimento alle operazioni con parti correlate, si segnala che gli amministratori hanno ritenuto i termini delle stesse equi e ragionevoli per gli azionisti.

Azioni proprie

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

Azioni/quote della società controllante

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

Evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale

Il piano industriale per il triennio 2024-2026, a partire dall'aggiornamento dei dati del piano industriale 2023-2024-2025 l'integrazione delle due società acquisite Dismissioni Immobiliari S.r.l. e Lira Advisory S.r.l., che hanno garantito il rafforzamento della linea di business dell'intermediazione immobiliare e l'avvio dell'attività di consulenza e Advisory nel settore real estate.

Si precisa 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 2024 e la registrazione di utili sempre più

significativi negli esercizi 2025 e 2026. In particolare, le assunzioni alla base del Piano Industriale, si fondano su assunzioni caratterizzate principalmente dai seguenti elementi:

- non sono previsti importanti investimenti in immobilizzazioni immateriali e materiali nell'arco di Piano;
- nell'arco di piano non sono previsti finanziamenti ;
- il piano prevede lo sviluppo dell'attività di advisor operativo, finanziario e tecnico in relazione ad operazioni immobiliari;
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/affitto case vacanze viene prudenzialmente prevista la gestione delle strutture in essere alla data di redazione del piano che comprende un nuovo hotel a Roma acquisito in gestione nel corso del primo semestre 2024 e la gestione di un nuovo importante immobile cielo terra sito in Milano che consta di oltre circa 220 unità immobiliari oltre a circa 20 unità commerciali ed oltre 130 posti auto, immobile acquisito in gestione nel corso sempre del primo semestre 2024 nonché di due nuove unità immobiliari sempre a Milano di circa 20 unità nuove in gestione che sono in corso di formalizzazione. Questi incrementi sono importanti ma sono sostanzialmente già gestiti dalla società anche grazie ad un'importante attività di automazione e domotizzazione delle strutture che consentiranno una sempre maggior efficienza nella gestione ed un incremento della occupancy e della marginalità delle strutture stesse. L'ottica prudenziale delle assunzioni di piano non ha completo ulteriori unità in gestione anche se ne saranno valutare e presumibilmente inserite ulteriori non avendo al momento della redazione del piano certezza contezza dell'entità delle stesse; Si ritiene infatti che vi potranno essere ulteriori incrementi che consentiranno di poter avere ulteriori effetti positivi sia in termini di revenues che di risultati al momento non previsti a piano;
- Con riguardo all'attività di intermediazione immobiliare gestita dalla controllata Dismissioni Immobiliari sono state previsti rispetto al portafoglio in gestione esclusivamente gli importanti portafogli immobiliari che sono in fase di definizione e finalizzazione, con primari operatori del mercato immobiliare italiano che genereranno effetti a partire dal secondo semestre 2024 e proseguiranno nei prossimi anni viste le dimensioni degli stessi portafogli; anche per l'intermediazione sempre in ottica prudenziale gli incrementi dei portafogli in gestione sono stati contenuti e già oggetto di attività e quindi i margini di incremento delle revenues sono ritenuti concreti e realizzabili
- Analogo discorso è stato fatto per la controllata Lira Advisory, società specializzata nella definizione di operazioni ed advisory strutturato nel mercato immobiliare
- E' stato inoltre considerato l'effetto positivo che sarà generato dalla controllata Mevim Service, società che si è specializzata nella gestione integrata dei condomini, business unit integrata nel secondo trimestre 2024 che sta acquisendo importanti mandati di gestione completando l'offerta di servizi immobiliari rendendo sempre più effettivo e concreto il business model di servizi immobiliari integrati, offerta che il gruppo riesce ad offrire al mercato in maniera sempre più efficiente

In data 8/4/2024 si è perfezionato il rogito di una unità immobiliare in Noverasco (Mi) per un importo pari a 165 mila Euro, mentre l'ultima unità immobiliare residua del portafoglio di Noverasco è stato oggetto di un contratto preliminare di vendita per un importo pari ad Euro 215 mila e sarà rogitata entro il mese di luglio 2024

Si precisa che il Piano non include in via prudenziale ulteriori operazioni straordinarie, oggi allo studio da parte del management della Società che potranno generare revenue e marginalità aggiuntive a quelle previste

Nello specifico, il modello di 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, Inoltre predisposizione di business plan, consulenza in tutte le fasi delle transazioni immobiliari.



Gestione dei condomini: attività di property e gestione amministrativi di stabili e/o complessi immobiliari .

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

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

Conclusioni

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

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 unitamente alla nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

Milano, 24/05/2024

