

**BILANCIO INTERMEDIO
CONSOLIDATO 30 GIUGNO 2024**

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

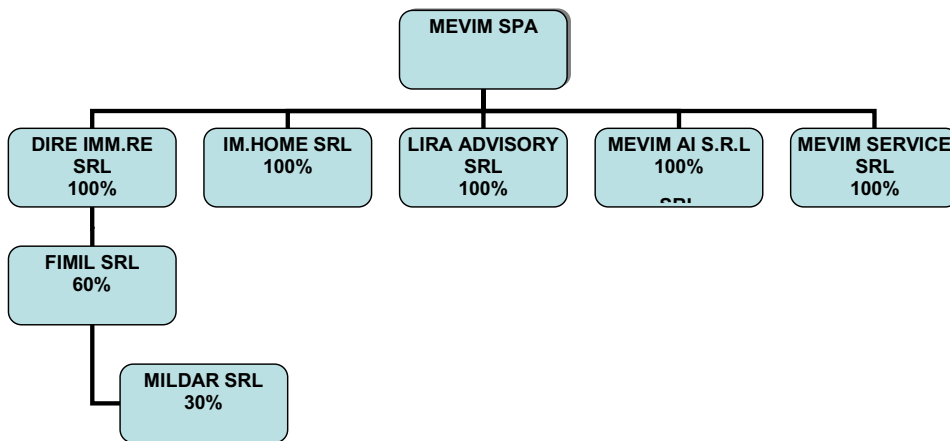
Bilancio Consolidato al 30/06/2024

Signori Azionisti, nella nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 30/06/2024; 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 consolidato del semestre al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

La presente relazione accompagna il bilancio consolidato al 30/06/2023 del gruppo che fa capo alla società Mevim S.p.A. (nel seguito “Gruppo Mevim” o “Gruppo” per il Gruppo e “Mevim”, “Capogruppo” o “Società” per la controllante) a completamento ed integrazione delle informazioni rese nella Nota Integrativa.

La disamina delle voci che compongono la Relazione fa riferimento ai dati patrimoniali ed economici al 30 giugno 2024 che trovano raffronto rispettivamente con i dati di bilancio chiusi al 31 dicembre 2023 ed al 30 giugno 2023. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio del semestre al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

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

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

Informativa sul Gruppo

Il Gruppo Mevim fa capo a Mevim S.p.A., società operante nel settore *real estate*, ed opera nel sottotore immobiliare a 360° fornendo una gamma di servizi personalizzati in grado di coprire l'intero *life-cycle* di investimento e management. In particolare, il Gruppo opera mediante le seguenti linee di business: **(i)** acquisizione e gestione di asset immobiliari; **(ii)** servizi di consulenza e advisory con focus *real estate*; **(iii)** attività di intermediazione immobiliare e mid rent; **(iv)** servizi di gestione di short rent, case vacanze ed appartamenti; **(v)** sviluppo e accelerazione di tecnologie applicate ai processi *real estate*.

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile si segnala che attualmente l'attività viene svolta nel comune di Milano per quanto riguarda l'attività di direzione e coordinamento, nonché per le linee di business **(i)** acquisizione e gestione di asset immobiliari; **(ii)** servizi di consulenza e advisory con focus *real estate*; **(iii)** attività di intermediazione immobiliare e mid rent, nonché nel comune di Roma per le attività amministrative a supporto delle attività di coordinamento, nonché, parzialmente, per le attività operative di gestione presso gli immobili gestiti ivi siti e per le attività di ulteriore sviluppo del portafoglio immobili in loco, nonché per l'attività di intermediazione immobiliare e mid rent relativa ad unità immobiliari su tale territorio.

Sotto il profilo giuridico Mevim S.p.A. svolge attività di direzione e coordinamento ai sensi e per gli effetti dell'art. 2497 e ss del Codice Civile su tutte le società controllate.

L'attuale composizione del Gruppo risulta da un'attività -tutt'ora in corso- di riorganizzazione e sviluppo del business, con l'obiettivo di fornire servizi a 360° nel settore *real estate*. Si precisa che la società MEVIM AI, costituita con l'intenzione di avviare progetti di sviluppo di soluzioni tecnologiche per il settore *real estate* non ha ancora avviato l'operatività e che la società MEVIM Service S.r.l. ha invece avviato la propria attività di gestione condomini e property management a partire dal mese di Aprile 2024

Analisi sull'andamento dei mercati in cui opera il Gruppo¹

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

¹ Rapporto Immobiliare 2024- Il settore residenziale. Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia Entrate. Tale fonte è la medesima per le tabelle e i grafici riportati nel presente paragrafo.

(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 NTN²), 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%

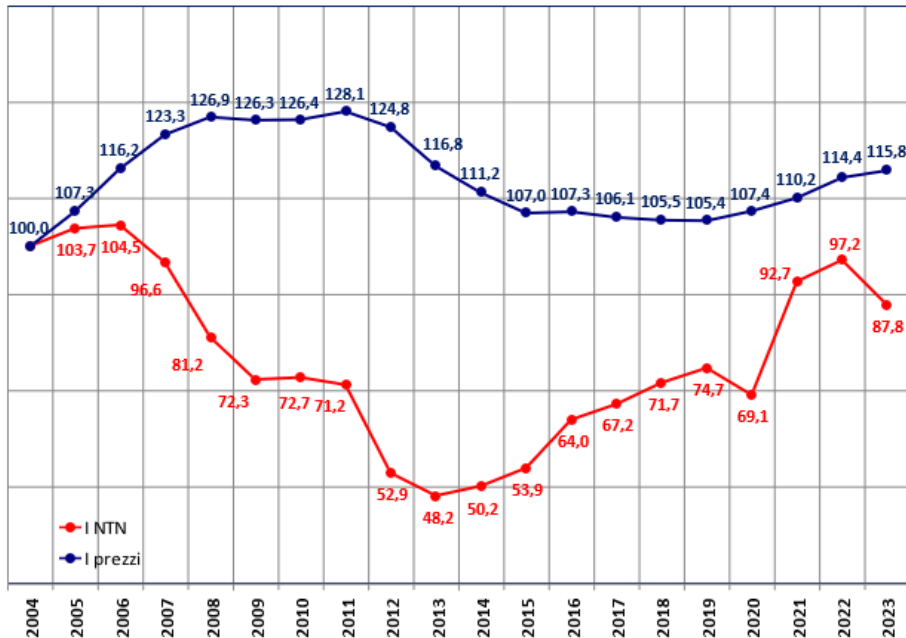
Sul lato dei prezzi le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite (Figura 1). Differentemente dalla media dei paesi europei, i prezzi medi delle abitazioni sono rimasti sostanzialmente stabili tra il 2008 e il 2011, quando i volumi degli scambi si 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

² Numero di Transazioni Normalizzate: è la somma delle unità immobiliari compravendute "normalizzate" rispetto alla quota trasferita; ciò significa che se un'unità immobiliare è compravenduta in quota, per esempio il 50% della proprietà, essa non è contata come un'unità compravenduta, bensì come 0,5 NTN.

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 antecedenti 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%	2,58%	-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

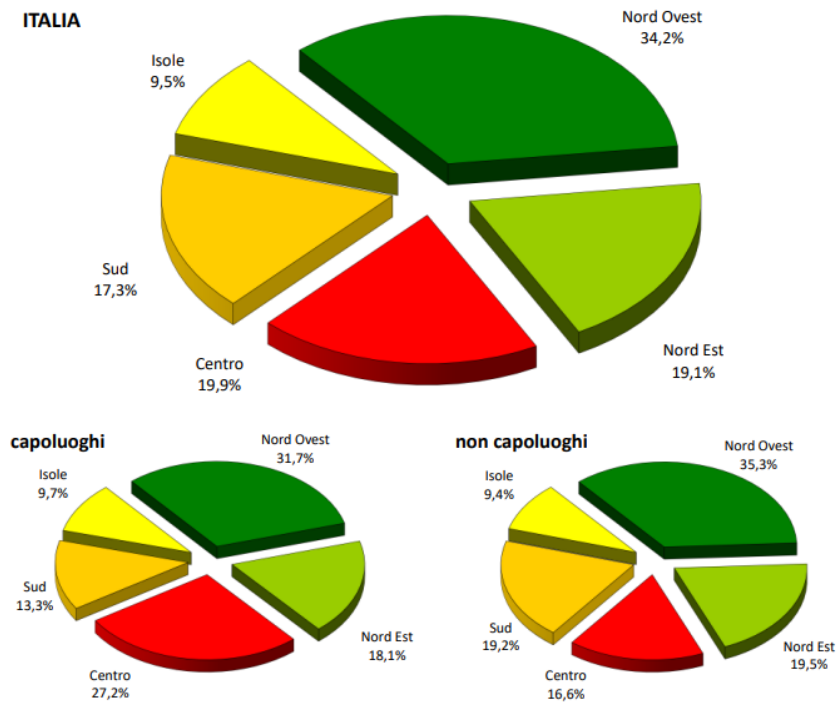


Figura 3: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

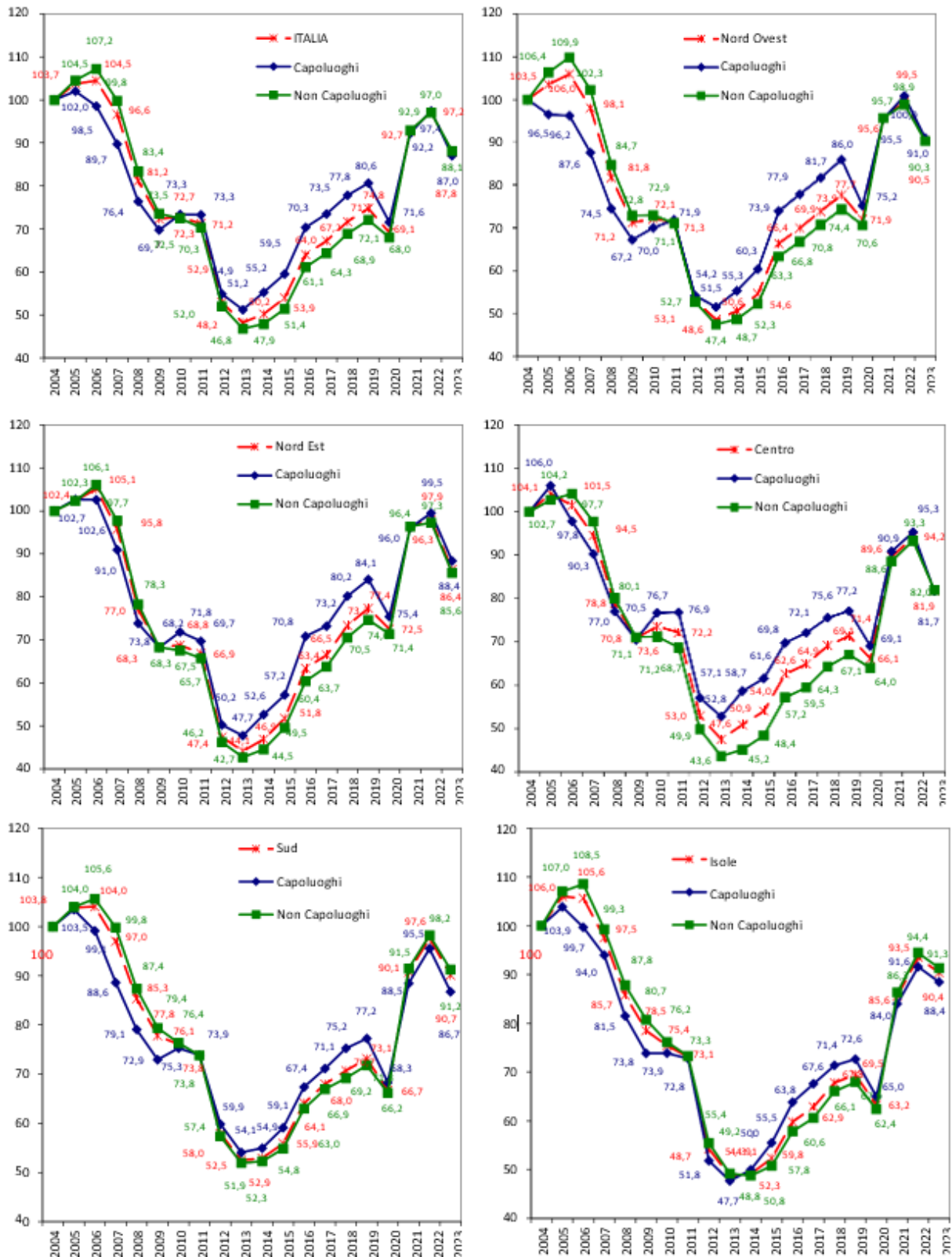


Figura 4: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

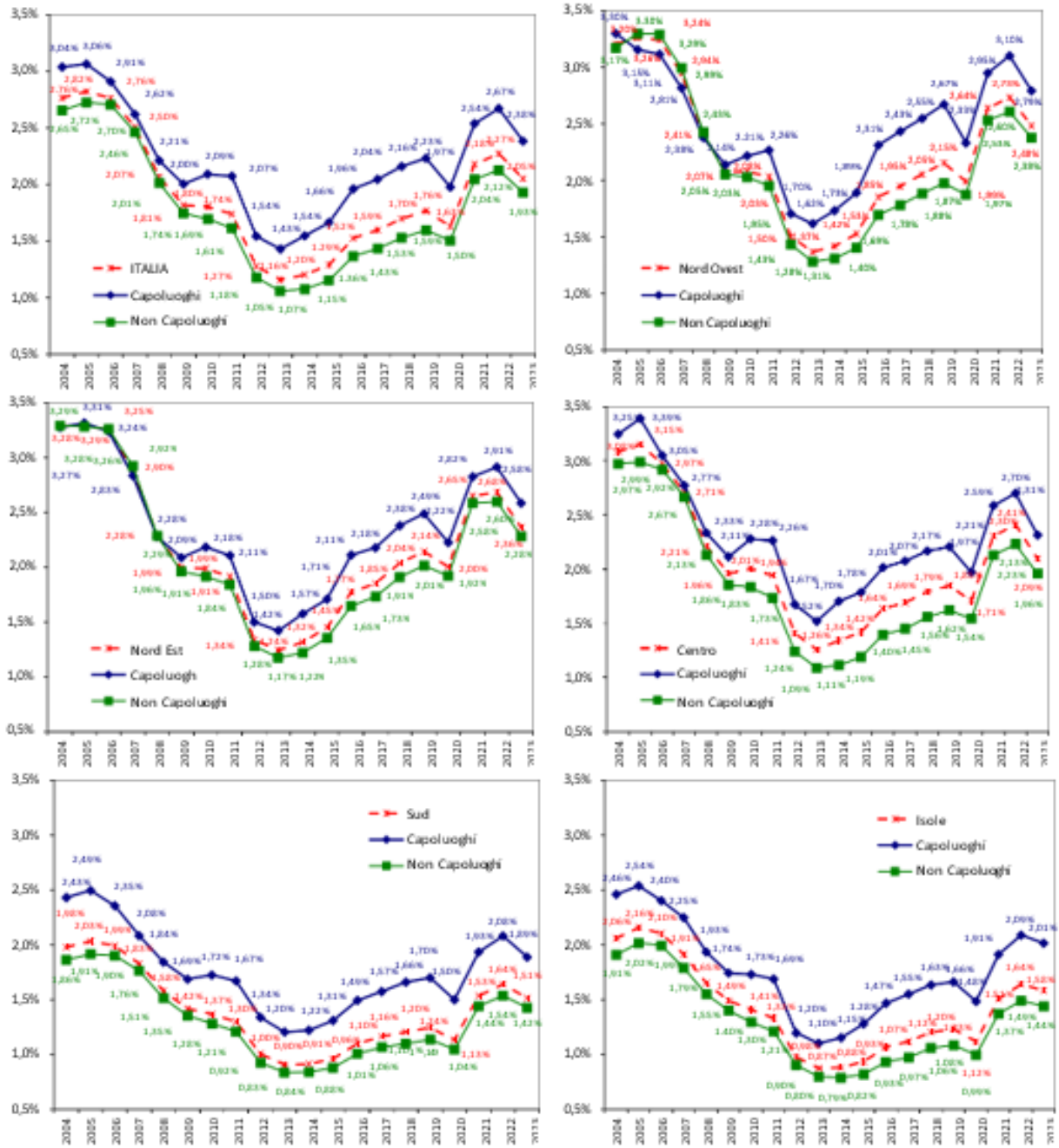


Tabella 3: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

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

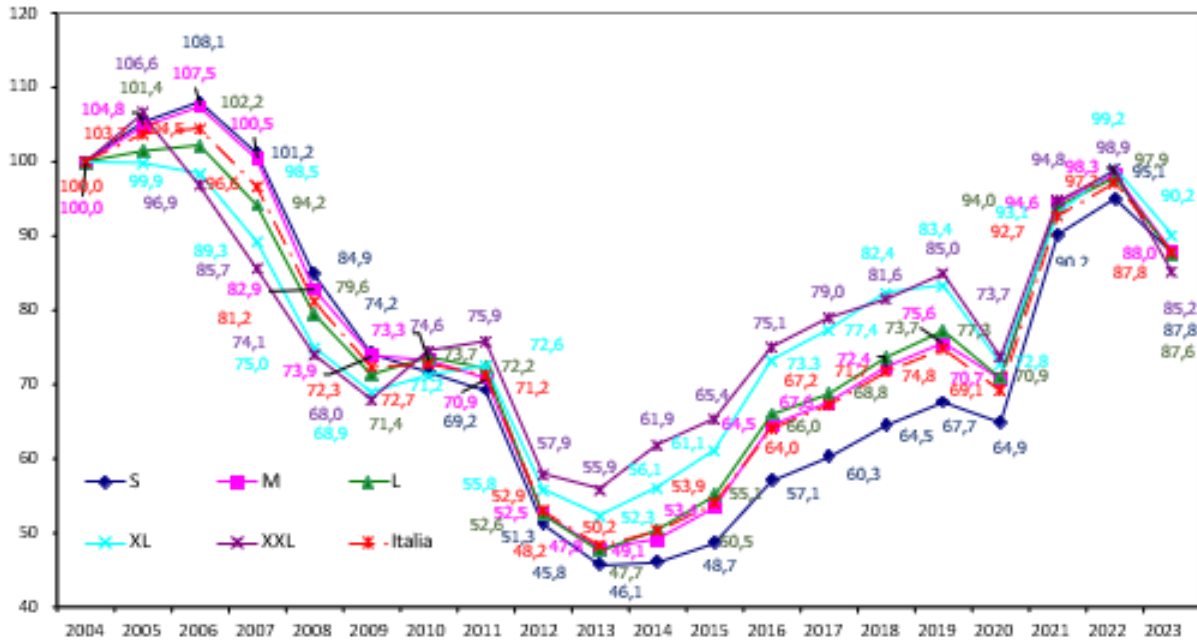
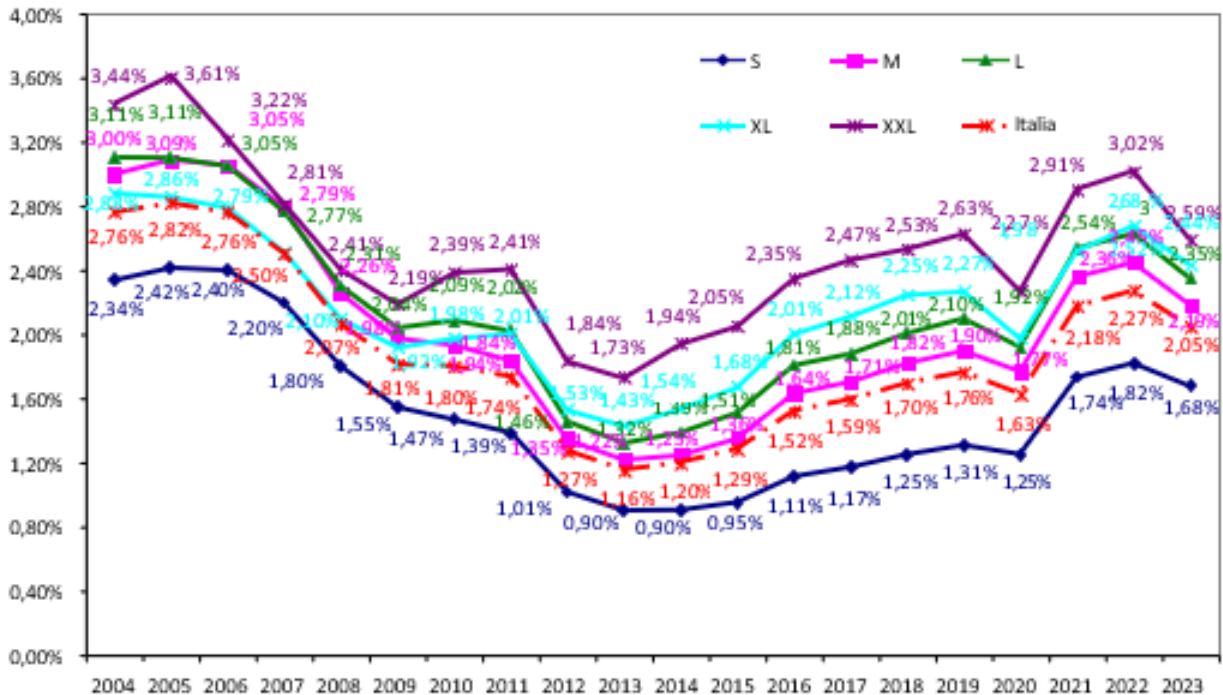


Figura 6: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni



In riferimento al mercato delle locazioni va evidenziato che le locazioni brevi sono sempre più rilevanti e spingono ancora il mercato immobiliare turistico, come risulta dal Report Immobiliare Nazionale Fiaip sull'andamento del comparto in Italia - Dati 2023 e previsioni 2024, elaborato dal Centro Studi Nazionale Fiaip in relazione alla stagione invernale 2023/2024 con riferimento alle principali località Italiane suddivise per sezioni: Montagna e Laghi, Borghi, Città d'Arte e Campagna.

Nei primi nove mesi del 2023, la percentuale di acquisti di seconde case da parte di privati cittadini sale all'88,27% delle compravendite complessive. Vuol dire che sempre più italiani hanno deciso di attingere ai propri risparmi anziché al mutuo per comprare una seconda casa, sia per viverla nel periodo vacanziero sia per metterla a rendita o, ancora di più, per un utilizzo promiscuo.

Nei primi sei mesi dell'anno, gli acquisti delle seconde case crescono in percentuale rispetto alle compravendite complessive dello stesso periodo del 2022 (+1,2%), nonostante i timori legati ai conflitti militari in corso e agli effetti inflattivi e, più in generale, al caro vita, con un ricorso al credito, divenuto più faticoso, in forte calo.

Il Report ha evidenziato, in relazione alla stagione estiva 2023, un +10% di numero di contratti di locazioni con finalità turistiche rispetto all'estate dello scorso anno, unitamente ad un significativo aumento medio dei canoni delle locazioni di un +5%, a conferma di come i proprietari optino sempre di più per le locazioni brevi rispetto a quelle ordinarie.

I rendimenti medi lordi da locazione delle seconde case (tra 6-9% in media) stanno determinando una crescita del numero degli investitori di immobili con potenziale proiezione alla locazione turistica, prevalentemente appartamenti nelle grandi città d'arte e nelle più rinomate località balneari e montane.

Per l'inverno ormai iniziato, si prevede un +10% del numero delle locazioni turistiche soprattutto nelle località montane e in relazione a case indipendenti o grandi appartamenti capaci di accogliere famiglie numerose o gruppi di amici per contenere i costi anche a seguito di un significativo incremento dei canoni di locazione (da +2% a +6%) rispetto alla scorsa stagione invernale. Le famiglie italiane prendono in locazione le case in media per una settimana, spendendo tra 900-1500 euro/settimana. Si prevede una crescita significativa del numero degli stranieri soprattutto di prossimità (provenienti da Germania, Francia, Austria) che sceglieranno di trascorrere le vacanze invernali in Italia tramite locazioni turistiche.

Sale al 54% del totale il numero di agenzie immobiliari che si occupano di locazioni brevi, soprattutto con finalità turistiche, a riprova di come questi servizi siano sempre più richiesti dai turisti che vedono nelle agenzie immobiliari un punto di riferimento affidabile ed emblema della legalità contro le varie forme di evasione fiscale e abusivismo che da sempre minano il mercato.

Andamento della gestione nei settori in cui opera il Gruppo

Con riguardo all'attività di acquisizione e gestione di *asset immobiliari* nel corso del primo semestre 2024 è stata completata l'attività di dismissione del portafoglio ed è stato avviato lo studio della strutturazione di nuove operazioni in virtù del nuovo modello di business integrato di Gruppo.

Con riguardo all'attività di gestione di short rent, case vacanze ed appartamenti nel corso del primo semestre 2024 è continuata l'attività di sviluppo del portafoglio delle unità immobiliari in gestione con l'acquisizione di un intero immobile cielo terra sito in Milano costituito da oltre 220 unità immobiliari.

Inoltre, il primo semestre 2024 ha segnato l'ampliamento dei servizi di gestione sia con riguardo alla tipologia di strutture sia con riguardo al territorio, concludendo un accordo per la gestione di un albergo sito a Roma. L'operazione si pone quale progetto pilota nell'ampliamento del settore in cui opera tale linea di business, allargando l'attività di gestione anche alle strutture ricettive. La gestione del nuovo albergo è entrata a pieno regime a partire dal mese di Aprile 2024 e la struttura si compone di un totale di 28 stanze per complessivi 67 posti letto.

Pertanto, nel corso del primo semestre le strutture gestite, sono pari a 52 unità per complessivi 212 posti letto disponibili cui vanno incrementati i 67 posti letto dell'Hotel a Roma ed i 220 dell'immobile di recente acquisizione. Si precisa che gli effetti economici delle ultime nuove aperture si rifletteranno maggiormente nel corso del secondo semestre.

Nel corso del primo semestre 2024 le strutture in gestione a Milano hanno riscontrato 2972 prenotazioni complessive per un numero totale di ospiti alloggiati pari ad oltre 7.300 (ed un numero di notti/camere pari ad oltre 6500).

Con riguardo all'attività di intermediazione immobiliare sono stati definiti e/o sono in corso di perfezionamento importanti mandati di vendita con primarie contoparti / gestori di portafogli immobiliari, operazioni che genereranno ricavi a partire dal secondo semestre 2024 e proseguiranno nei prossimi anni, stante le relative dimensioni.

Con riguardo all'attività di consulenza e advisory l'attività sta proseguendo con acquisizione e definizione di importanti mandati di strutturazione e definizione di nuove iniziative di sviluppo e trading immobiliare

Con riguardo all'attività di gestione amministrativa si evidenzia che questa ha iniziato l'operatività a decorrere dal mese di aprile 2024 con l'avvio dell'acquisizione di importanti mandati di gestione dei condomini ed altri sono in fase di perfezionamento, gli effetti quindi di questa nuova linea di business saranno effettivi a partire dal secondo semestre.

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	Importo al 30/06/2024	%	Importo al 31/12/2023	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	4.638.446	49,95 %	3.850.364	43,13 %	788.082	20,47 %
Liquidità immediate	253.586	2,73 %	207.807	2,33 %	45.779	22,03 %
Disponibilità liquide	253.586	2,73 %	207.807	2,33 %	45.779	22,03 %
Liquidità differite	3.359.778	36,18 %	2.696.074	30,20 %	663.704	24,62 %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	2.634.340	28,37 %	2.614.972	29,29 %	19.368	0,74 %
Crediti immobilizzati a breve termine	130.802	1,41 %	802	0,01 %	130.000	16.209,48 %
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie	72.784	0,78 %	57.300	0,64 %	15.484	27,02 %
Ratei e risconti attivi	521.852	5,62 %	23.000	0,26 %	498.852	2.168,92 %
Rimanenze	1.025.082	11,04 %	946.483	10,60 %	78.599	8,30 %
IMMOBILIZZAZIONI	4.647.273	50,05 %	5.076.101	56,87 %	(428.828)	(8,45) %
Immobilizzazioni immateriali	4.122.988	44,40 %	4.346.027	48,69 %	(223.039)	(5,13) %
Immobilizzazioni materiali	231.326	2,49 %	216.424	2,42 %	14.902	6,89 %
Immobilizzazioni finanziarie	51.000	0,55 %	181.000	2,03 %	(130.000)	(71,82) %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	241.959	2,61 %	332.650	3,73 %	(90.691)	(27,26) %
TOTALE IMPIEGHI	9.285.719	100,00 %	8.926.465	100,00 %	359.254	4,02 %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Importo al 30/06/2024	%	Importo al 31/12/2023	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
PASSIVITA' CORRENTI	4.168.534	44,89 %	3.057.708	34,25 %	1.110.826	36,33 %
Debiti a breve termine	4.158.456	44,78 %	3.033.463	33,98 %	1.124.993	37,09 %
Ratei e risconti	10.078	0,11 %	24.245	0,27 %	(14.167)	(58,43) %
PASSIVITA' CONSOLIDATE	1.280.045	13,79 %	1.653.068	18,52 %	(373.023)	(22,57) %
Debiti a m/l termine	966.171	10,40 %	1.336.247	14,97 %	(370.076)	(27,70) %
Fondi per rischi e oneri	195.564	2,11 %	192.996	2,16 %	2.568	1,33 %
TFR	118.310	1,27 %	123.825	1,39 %	(5.515)	(4,45) %
PATRIMONIO NETTO	3.837.140	41,32 %	4.215.689	47,23 %	(378.549)	(8,98) %

Voce	Importo al 30/06/2024	%	Importo al 31/12/2023	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Patrimonio netto di gruppo	3.837.140	41,32 %	4.215.689	47,23 %	(378.549)	(8,98) %
Capitale	22.811.440	245,66 %	22.811.440	255,55 %		
Riserve			1.099.567	12,32 %	(1.099.567)	(100,00) %
Utili (perdite) portati a nuovo	(18.580.265)	(200,10) %	(17.760.464)	(198,96) %	(819.801)	(4,62) %
Utile (perdita) dell'esercizio	(394.035)	(4,24) %	(1.934.854)	(21,68) %	1.540.819	79,63 %
Patrimonio netto di terzi						
Capitale e riserve di terzi						
Risultato di pertinenza di terzi						
TOTALE FONTI	9.285.719	100,00 %	8.926.465	100,00 %	359.254	4,02 %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

	Importo al 30/06/2024	Importo al 31/12/2023
a) Disponibilità liquide e prontamente liquidabili (< 3 mesi)	253.586,00	207.807,00
b) Attività finanziarie a breve (< 12 mesi)	203.586,00	58.102,00
c) Attività finanziarie a medio lungo termine (> 12 mesi)	45.000,00	175.000,00
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE (a+b+c)	502.172,00	440.909,00
d) Passività finanziarie a breve	335.808,00	98.133,00
e) Passività finanziarie a medio lungo termine	150.000,00	312.851,00
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE (d+e)	485.808,00	410.984,00
Posizione finanziaria netta di BREVE PERIODO		
Posizione finanziaria netta I livello = (a-d)	82.222,00-	109.674,00
Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - d	121.364,00	167.776,00
Posizione finanziaria di LUNGO PERIODO		
Posizione finanziaria netta I livello = a - (d+e)	232.222,00-	203.177,00-
Posizione finanziaria netta II livello = (a+b) - (d+e)	28.636,00-	145.075,00-
Posizione finanziaria netta complessiva = (a+b+c) - (d+e)	16.364,00	29.925,00

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	I semestre 2024	%	I semestre 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.681.715	100,00 %	3.820.083	100,00 %	(1.138.368)	(29,80) %
- Consumi di materie prime	10.336	0,39 %	3.064.236	80,21 %	(3.053.900)	(99,66) %
- Spese generali	1.963.040	73,20 %	1.099.087	28,77 %	863.953	78,61 %
VALORE AGGIUNTO	708.339	26,41 %	(343.240)	(8,99) %	1.051.579	306,37 %
- Altri ricavi	97.826	3,65 %	397.644	10,41 %	(299.818)	(75,40) %
- Costo del personale	527.004	19,65 %	258.510	6,77 %	268.494	103,86 %
- Accantonamenti			8.921	0,23 %	(8.921)	(100,00) %
MARGINE OPERATIVO LORDO	83.509	3,11 %	(1.008.315)	(26,40) %	1.091.824	108,28 %
- Ammortamenti e svalutazioni	311.421	11,61 %	44.087	1,15 %	267.334	606,38 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	(227.912)	(8,50) %	(1.052.402)	(27,55) %	824.490	78,34 %
+ Altri ricavi	97.826	3,65 %	397.644	10,41 %	(299.818)	(75,40) %
- Oneri diversi di gestione	154.590	5,76 %	248.709	6,51 %	(94.119)	(37,84) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	(284.676)	(10,62) %	(903.467)	(23,65) %	618.791	68,49 %
+ Proventi finanziari			4		(4)	(100,00) %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	(284.676)	(10,62) %	(903.463)	(23,65) %	618.787	68,49 %
+ Oneri finanziari	(82.264)	(3,07) %	(11.868)	(0,31) %	(70.396)	(593,16) %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	(366.940)	(13,68) %	(915.331)	(23,96) %	548.391	59,91 %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie						

Voce	I semestre 2024	%	I semestre 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
+ Quota ex area straordinaria	(696)	(0,03) %	5.744	0,15 %	(6.440)	(112,12) %
REDDITO ANTE IMPOSTE	(367.636)	(13,71) %	(909.587)	(23,81) %	541.951	59,58 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	26.399	0,98 %	9.194	0,24 %	17.205	187,13 %
REDDITO NETTO	(394.035)	(14,69) %	(918.781)	(24,05) %	524.746	57,11 %

Principali indicatori della situazione economica

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

INDICE	I semestre 2024	II semestre 2023	Variaz. %
EBITDA	83.509	(987.664)	(108,46) %
EBIT	(284.676)	(903.466)	(68,49) %

Informazioni ex art 2428 C.C.

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

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

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

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

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

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

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, il Gruppo 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, il Gruppo 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 del Gruppo 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.

Azioni proprie

Ai sensi dell'art. 2435-bis e 2428 del Codice Civile, si precisa che la Capogruppo al termine del periodo di riferimento non possedeva azioni proprie.

Informativa sull'ambiente

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

Informazioni sulla gestione del personale

Nel corso del semestre non si sono verificati incidenti o infortuni sul lavoro del personale dipendente.

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
Impiegati	10
Operaio	5

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, pur essendo al vaglio l'analisi di avvio di attività di sviluppo di soluzioni tecnologiche a supporto dell'operatività corrente e futura del Gruppo.

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

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazione assoluta
verso imprese collegate	-	-	-
<i>Totale</i>	-	-	-

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 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 investite), 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 Disimissioni Immobiliari S.r.l.; (ii) Euro Invest Real Estate S.r.l. per n. n. 30.172.414 azioni ordinarie MEVIM (già investite), 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 Disimissioni Immobiliari S.r.l.; (iii) IPG S.r.l. per n. n. 60.344.827 azioni ordinarie MEVIM (già investite), 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 Disimissioni Immobiliari S.r.l.; (iv) Lira Consulting S.r.l. per n. 25.862.069 azioni ordinarie MEVIM (già investite), 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 delle 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 sociale chiuso al 31 dicembre 2023 di euro 1.940.220, considerato che, ai sensi dell'art. 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, il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto delle riserve disponibili per euro 1.120.419 ha deliberato di proporre all'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 —come da questa deliberato in data 27 giugno 2024— la copertura parziale per l'importo di euro 1.120.419 (pari all'importo complessivo delle riserve disponibili) e rinviare a nuovo la restante perdita pari ad 819.801. Il Consiglio di Amministrazione ha ugualmente ritenuto di analizzare attentamente tutte le perdite pregresse registrate e sterilizzate al fine di individuare le relative attività da porre in essere entro il corso dell'anno 2024 e stabilire i termini e le modalità da sottoporre all'assemblea.

Fatti di rilievo avvenuti nel primo semestre 2024

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) azione 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.

In data 24 maggio 2024, il Consiglio di Amministrazione ha approvato 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 prudentziali, 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 prudentialmente 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 corca 220 unità immobiliari oltre a circa 20 unità commerciali ed oltre 130 posti auto, immobiliare 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 prudentziale delle assunzioni di piano non ha contemplato ulteriori unità in gestione anche se ne saranno valutate e presumibilmente inserite ulteriori non avendo al momento della redazione del piano certezze e contezza dell'entità delle stesse; Si ritiene infatti che vi potranno essere ulteriori incrementi che consentiranno di poter avere ulteriori effetti positivi 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 previste 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 prudentziale 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

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 ricavi 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, gestione amministrativa di stabili e/o complessi immobiliari.

In data 24 maggio 2024 si è provveduto alla formalizzazione (con decorrenza dal 1° gennaio 2024) del perfezionamento della struttura di direzione e coordinamento svolta da Mevim S.p.A. su tutte le 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 2024 Mevim ha provveduto alla cessione in forma di permuta della partecipazione detenuta costitutiva 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, prelieve opere di ristrutturazione e valorizzazione, potrà essere oggetto di collocamento sul mercato.

Fatti di rilievo avvenuti successivamente al 30 giugno 2024

Nel corso del secondo semestre non si segnalano particolari fatti di rilievo.

Evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale

Il Gruppo proseguirà le attività di sviluppo delle proprie attività nell'ottica di rafforzare il modello di business di integrato, proponendosi come operatore integrato di servizi immobiliari a 360° in grado di creare valore in ogni fase della gestione immobiliare, tenuto conto del nuovo piano industriale per il triennio 2024-2026, redatto a partire dall'aggiornamento dei dati del piano industriale 2023-2025, il quale riflette altresì l'integrazione delle due società acquisite Dismissioni Immobiliari S.r.l. e Lira Advisory S.r.l., che hanno comportato l'una il rafforzamento della linea di business dell'intermediazione immobiliare e l'altra l'avvio dell'attività di consulenza e Advisory nel settore *real estate*.

Tenuto conto della riorganizzazione e della formalizzazione (con decorrenza dal 1° gennaio 2024) del perfezionamento della struttura di direzione e coordinamento svolta da Mevim S.p.A. su tutte le società controllate, proseguirà l'attività finalizzata all'ottimizzazione delle risorse e riduzione dei costi.

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 icorrelate al processo di sviluppo strategico di Gruppo, nonché dei risultati ottenibili con il nuovo piano industriale, hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale.

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 realtà aziendale.

Conclusioni

Signori Azionisti,

alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella Nota Integrativa, vi invitiamo a prendere visione del Bilancio semestrale consolidato chiuso al 30/06/2023, che evidenzia una perdita pari ad Euro 394.035, unitamente alla nota integrativa ed alla presente relazione che lo accompagnano.

Milano, 26/09/2024

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 30/06/2024

Stato Patrimoniale Consolidato

	30/06/2024	31/12/2023
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
1) costi di impianto e di ampliamento	71.657	60.590
2) costi di sviluppo	86.548	110.632
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	-	36
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	9.087	7.601
5) avviamento	3.776.531	4.007.138

	30/06/2024	31/12/2023
6) immobilizzazioni in corso e acconti	1.200	1.200
7) altre	177.965	158.830
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>4.122.988</i>	<i>4.346.027</i>
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
1) terreni e fabbricati	1.160	1.305
2) impianti e macchinario	10.191	3.238
4) altri beni	219.975	211.881
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>231.326</i>	<i>216.424</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in	-	-
a) imprese controllate	6.000	6.000
b) imprese collegate	-	-
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>6.000</i>	<i>6.000</i>
2) crediti	-	-
a) verso imprese controllate	45.000	45.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	45.000	45.000
d-bis) verso altri	130.802	130.802
esigibili entro l'esercizio successivo	130.802	802
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	130.000
<i>Totale crediti</i>	<i>175.802</i>	<i>175.802</i>
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>181.802</i>	<i>181.802</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>4.536.116</i>	<i>4.744.253</i>
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
4) prodotti finiti e merci	955.082	876.483
5) acconti	70.000	70.000
<i>Totale rimanenze</i>	<i>1.025.082</i>	<i>946.483</i>
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	1.521.899	1.077.049
esigibili entro l'esercizio successivo	1.521.899	1.077.049
5-bis) crediti tributari	343.141	350.783
esigibili entro l'esercizio successivo	308.565	227.609
esigibili oltre l'esercizio successivo	34.576	123.174
5-ter) imposte anticipate	207.383	207.383

	30/06/2024	31/12/2023
5-quater) verso altri	803.876	1.312.407
esigibili entro l'esercizio successivo	803.876	1.310.314
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	2.093
<i>Totale crediti</i>	<i>2.876.299</i>	<i>2.947.622</i>
III - Attivita' finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
6) altri titoli	72.784	57.300
<i>Totale attivita' finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>	<i>72.784</i>	<i>57.300</i>
IV - Disponibilita' liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	249.918	204.461
3) danaro e valori in cassa	3.668	3.346
<i>Totale disponibilita' liquide</i>	<i>253.586</i>	<i>207.807</i>
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>4.227.751</i>	<i>4.159.212</i>
D) Ratei e risconti	521.852	23.000
<i>Totale attivo</i>	<i>9.285.719</i>	<i>8.926.465</i>
Passivo		
A) Patrimonio netto	3.837.140	4.215.689
I - Capitale	22.811.440	22.811.440
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	1.075.235
VI - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Riserva azioni (quote) della societa' controllante	-	(20.850)
Varie altre riserve	-	45.182
<i>Totale altre riserve</i>	<i>-</i>	<i>24.332</i>
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(18.580.265)	(17.760.464)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(394.035)	(1.934.854)
<i>Totale patrimonio netto di gruppo</i>	<i>3.837.140</i>	<i>4.215.689</i>
Patrimonio netto di terzi	-	-
<i>Totale patrimonio netto di terzi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Totale patrimonio netto consolidato</i>	<i>3.837.140</i>	<i>4.215.689</i>
<i>Totale patrimonio netto</i>	<i>3.837.140</i>	<i>4.215.689</i>
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	191.285	188.717
4) altri	4.279	4.279
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	<i>195.564</i>	<i>192.996</i>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	118.310	123.825

	30/06/2024	31/12/2023
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti	150.000	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	150.000	-
4) debiti verso banche	335.320	402.816
esigibili entro l'esercizio successivo	335.320	89.965
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	312.851
5) debiti verso altri finanziatori	488	8.168
esigibili entro l'esercizio successivo	488	8.168
6) acconti	23.792	21.264
esigibili entro l'esercizio successivo	23.792	21.264
7) debiti verso fornitori	1.477.204	1.392.202
esigibili entro l'esercizio successivo	1.477.204	1.392.202
11) debiti verso controllanti	-	-
12) debiti tributari	1.993.848	1.802.073
esigibili entro l'esercizio successivo	1.237.628	938.628
esigibili oltre l'esercizio successivo	756.220	863.445
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	139.220	80.423
esigibili entro l'esercizio successivo	139.220	80.423
14) altri debiti	1.004.755	662.764
esigibili entro l'esercizio successivo	944.804	502.813
esigibili oltre l'esercizio successivo	59.951	159.951
<i>Totale debiti</i>	<i>5.124.627</i>	<i>4.369.710</i>
E) Ratei e risconti	10.078	24.245
<i>Totale passivo</i>	<i>9.285.719</i>	<i>8.926.465</i>

Conto Economico Consolidato

	30/06/2024	30/06/2023
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.583.889	3.496.100
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	(73.661)
5) altri ricavi e proventi	-	-
altri	97.826	418.161

	30/06/2024	30/06/2023
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	97.826	418.161
<i>Totale valore della produzione</i>	2.681.715	3.840.600
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	88.935	583.755
7) per servizi	1.387.757	832.469
8) per godimento di beni di terzi	575.283	266.690
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	377.557	187.589
b) oneri sociali	121.768	59.191
c) trattamento di fine rapporto	22.842	11.730
e) altri costi	4.837	-
<i>Totale costi per il personale</i>	527.004	258.510
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	287.563	27.553
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	23.858	16.534
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	311.421	44.087
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(78.599)	2.480.481
12) accantonamenti per rischi	-	676
13) altri accantonamenti	-	8.245
14) oneri diversi di gestione	154.590	248.709
<i>Totale costi della produzione</i>	2.966.391	4.723.622
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(284.676)	(883.022)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	-	4
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	-	4
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	-	4
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	82.264	11.868
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	82.264	11.868
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>(82.264)</i>	<i>(11.864)</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	(366.940)	(894.886)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		

	30/06/2024	30/06/2023
imposte correnti	26.399	-
imposte relative a esercizi precedenti	696	14.701
imposte differite e anticipate	-	9.194
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	27.095	23.895
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(394.035)	(918.781)
Risultato di pertinenza del gruppo	(394.035)	(918.781)

Rendiconto finanziario consolidato, metodo indiretto

	Importo al 30/06/2024	Importo al 30/06/2023
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(394.035)	(918.781)
Imposte sul reddito	27.095	23.895
Interessi passivi/(attivi)	82.264	11.864
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>(284.676)</i>	<i>(883.022)</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	(2.568)	8.921
Ammortamenti delle immobilizzazioni	(311.421)	44.087
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari		11.730
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>(313.989)</i>	<i>64.738</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(598.665)</i>	<i>(818.284)</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(577.701)	150.879
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	1.853.886	(3.277.640)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	854.155	142.925
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(8.428)	(374.052)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(520.350)	477.720
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	134.667	(125.795)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>1.736.229</i>	<i>(3.005.963)</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>1.137.564</i>	<i>(3.824.247)</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(82.264)	(11.864)
(Imposte sul reddito pagate)	(27.095)	(23.895)
(Utilizzo dei fondi)		(516.334)
Altri incassi/(pagamenti)		(32.180)
Totale altre rettifiche	(109.359)	(584.273)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.028.205	(4.408.520)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		

	Importo al 30/06/2024	Importo al 30/06/2023
Disinvestimenti		2.793.410
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)		(144.548)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(175.802)	
Disinvestimenti		10.000
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(175.802)	2.658.862
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(1.100.192)	99.662
Accensione finanziamenti	150.000	
(Rimborso finanziamenti)	(158.313)	(749.235)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento		1.635.948
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.108.505)	986.375
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(256.102)	(763.283)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	499.093	1.262.688
Assegni	10.000	
Danaro e valori in cassa	595	10.283
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	509.688	1.272.971
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	249.918	499.093
Assegni		10.000
Danaro e valori in cassa	3.668	595
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	253.586	509.688
Differenza di quadratura		

MEVIM S.P.A.

Sede legale: VIA VICTOR HUGO 2 MILANO (MI)
Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI MILANO MONZA BRIANZA LODI
C.F. e numero iscrizione 02989080169
Iscritta al R.E.A. n. MI 2612371
Capitale Sociale sottoscritto € 22.811.439,60 Interamente versato
Partita IVA: 02989080169

Nota Integrativa

Bilancio Consolidato al 30/06/2024

Introduzione alla Nota Integrativa

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

La situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico del gruppo sono rappresentati in modo chiaro, veritiero e corretto conformemente alle disposizioni di cui al D.lgs. 127/91 e, qualora necessario, vengono inoltre fornite le indicazioni supplementari richieste dall'art. 29, comma 3 del citato decreto.

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

La nota integrativa illustra, oltre ai criteri di consolidamento, anche i principi di valutazione seguiti per la redazione del bilancio consolidato, nel rispetto della normativa civilistica in materia; vengono inoltre riportati: gli elenchi delle imprese incluse ed escluse dal consolidamento, il prospetto di raccordo fra patrimonio netto della capogruppo come risultante dal bilancio di esercizio e il patrimonio netto come risultante dal bilancio consolidato.

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

Informativa sulla composizione del gruppo societario

Il gruppo societario risulta così composto:

Partecipata - Ragione Sociale	Partecipante - Ragione Sociale	Ruolo	Tipo di controllo rispetto alla Capogruppo	% di controllo diretto / % di voti esercitabili	% di consolidamento
MEVIM S.P.A.		Holding			
MEVIM AI S.R.L.	MEVIM S.P.A.	Controllata	Diretto	100,00	100,00
IM HOME S.R.L.	MEVIM S.P.A.	Controllata	Diretto	100,00	100,00
MEVIM SERVICE S.R.L.	MEVIM S.P.A.	Controllata	Diretto	100,00	100,00
LIRA ADVISORY S.R.L.	MEVIM S.P.A.	Controllata	Diretto	100,00	100,00
DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	MEVIM S.P.A.	Controllata	Diretto	100,00	100,00
FIMIL SRL	DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L	Controllata	Indiretto	60,00	
MILDAR SRL	FIMIL SRL	Collegata	Indiretto	50,00	

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

Partecipata - Ragione Sociale	Partecipante - Ragione sociale	Sede Legale	Capitale Sociale
Imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale:			
Controllate direttamente:			
DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.	MEVIM S.P.A.	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	25.000
MEVIM AI S.R.L.	MEVIM S.P.A.	VIA LEOPARDI 8 MILANO (MI)	10.000
IM HOME S.R.L.	MEVIM S.P.A.	VIA GIUSEPPE PISANELLI 4 ROMA (RM)	7.358.726
MEVIM SERVICE S.R.L.	MEVIM S.P.A.	VIA GIACOMO LEOPARDI 8 MILANO (MI)	10.000
LIRA ADVISORY S.R.L.	MEVIM S.P.A.	VIA LUPETTA 1 MILANO (MI)	50.000
Controllate indirettamente:			

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

Rispetto all'esercizio precedente l'area di consolidamento ha subito significative variazioni in quanto:

In data del 28 giugno 2023, l'Assemblea degli Azionisti della Capogruppo, 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 uro 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;

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.

In data 29/12/2023, con atto pubblico di cessione in forma di permuta, previa delibera del Consiglio di Amministrazione, la Capogruppo ha ceduto in forma di permuta l'intera quota di partecipazione detenuta e costituente l'intero capitale sociale di MC Real Estate S.r.l.

Gli effetti conseguenti alle suddette variazioni sono di seguito evidenziati: l'ingresso delle società LIRA ADVISORY S.R.L e DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L; la fuoriuscita della società MC Real Estate S.r.l. Infine, a seguito dell'acquisizione della partecipazione di controllo della DISMISSIONI IMMOBILIRI S.R.L, risultano, rispettivamente, controllata e collegata indirettamente, le imprese FIMIL S.R.L. e MILDAR S.R.L.

Tutti i bilanci delle società incluse nell'area di consolidamento sono espressi in euro.

Criteri generali di redazione del bilancio consolidato

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

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

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

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

Il bilancio consolidato è redatto in unità di euro.

Principi di consolidamento

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

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

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

Nella seguente tabella vengono evidenziate le differenze derivanti dalla eliminazione delle partecipazioni nonché la relativa attribuzione, ricorrendone i presupposti, agli elementi dell'attivo o del passivo:

La differenza di euro 3.332.567,33, non riferibile alla previsione di possibili risultati economici sfavorevoli:

- è iscritta ad avviamento nell'attivo patrimoniale consolidato";
- è relativa al consolidamento delle partecipazioni nelle seguenti società
-

Società	Importo	
	Esercizio attuale	Esercizio precedente
DISMISSIONI IMMOBILIARI Srl	3.128.579,35	3.324.291,56
LIRA ADVISORY SRL	7.356,24	8.275,77
TOTALE	3.135.935,59	3.332.567,33

Nella seguente tabella vengono evidenziate le differenze derivanti dalla eliminazione delle partecipazioni nonché la relativa attribuzione, ricorrendone i presupposti, agli elementi dell'attivo o del passivo

Descrizione	Importo Dare	Importo Avere
-------------	--------------	---------------

Sval.partec.met.patr.netto (solo cons.)	-	20.580
f.do sval partecipaz.LIRA ADVISORY SRL (MEVIM S.P.A.)	20.580	-
Avviamento	9.195	-
F.do ammortamento avviamento	-	920
LIRA ADVISORY SRL (MEVIM S.P.A.)	-	770.560
Capitale sociale	50.000	-
Riserva legale	514	-
Riserva di capitale c/conferimento	702.000	-
Riserva di utili art60 c.7ter DL104/2020	9.770	-
F.do ammortamento avviamento	-	920
Amm.to avviamento	920	-
Sval.partec.met.patr.netto (solo cons.)	-	5.178
f.do sval partecipaz. MEVIM SERVICE SRL (MEVIM S.P.A.)	6.800	-
MEVIM SERVICE S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	-	10.000
Capitale sociale	10.000	-
Perdita portata a nuovo (MEVIM SERVICE S.R.L.)	-	1.622
f.do sval partecipaz. MEVIM AI S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	34.105	-
MEVIM AI S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	-	43.545
Capitale sociale	10.000	-
Riserva legale	699	-
Sval.partec.met.patr.netto (solo cons.)	-	1.259
f.do sval.partecip IM HOME Srl (MEVIM S.P.A.)	8.608.725	-
F.do copertura perdite di soc.partecipate	235.605	-
IM.HOME SRL (MEVIM S.P.A.)	-	8.608.725
Capitale sociale	7.358.726	-
Riserva legale	9.446	-
Riserva copertura perdite	1.250.000	-
Utile portato a nuovo	179.467	-
Perdita portata a nuovo es. precedenti (IM HOME S.R.L.)	-	623.438
Perdita portata a nuovo 2022 (IM HOME S.R.L.)	-	305.594
Perdita portata a nuovo 2023 (IM HOME S.R.L.)	-	426.151
Perdita portata a nuovo art.6 DL 23/2020	-	7.552.141
Sval.partec.met.patr.netto (solo cons.)	-	125.919
f.do sval.partecipaz DIRE IMMOBILIARE SR (MEVIM S.P.A.)	149.240	-
Sval.partec.met.patr.netto (solo cons.)	-	149.240
Avviamento	3.520.004	-
F.do ammortamento avviamento	-	195.712
DIRE IMMOBILIARE SRL (MEVIM S.P.A.)	-	3.562.684
Capitale sociale	25.000	-
Riserva legale	6.743	-
Riserva straordinaria	498	-
Utile portato a nuovo	206.152	-
F.do ammortamento avviamento	-	195.712
Amm.to avviamento	195.712	-

Finanziamenti soci v/Im Home (MEVIM S.P.A.)	-	429.288
Finanziamento soci v/Mevim service (MEVIM S.P.A.)	-	7.370
Finanziamnti soci V/Lira Advisor (MEVIM S.P.A.)	-	50.000
Finanziamenti attivi a controllanti	-	61.050
DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	-	54.641
CREDITI V/IM HOME (MEVIM S.P.A.)	-	99.262
Avanzo C/conferimento (MEVIM S.P.A.)	-	14.939
CREDITI V/MEVIM AI S.R.L (MEVIM S.P.A.)	-	11.426
Credito v/IMVEST SPA (IM HOME S.R.L.)	-	153.142
MEVIM S.P.A. (IM HOME S.R.L.)	115.518	-
Controllata - IMVEST SHORT RENT SRL (MEVIM S.P.A.)	152.843	-
DEB. vs controllanti <12mesi-Imvest Spa (IM HOME S.R.L.)	99.262	-
Disavanzo C/conferimento (IM HOME S.R.L.)	14.939	-
IRES - CONSOLIDATO FISCALE (MEVIM AI S.R.L.)	11.426	-
IM HOME S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	-	115.518
MEVIM SERVICE S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	-	2.596
LIRA ADVISORY S.R.L. (MEVIM S.P.A.)	-	15.897
Consolidato AI 2023 (MEVIM AI S.R.L.)	-	5.750
TFR DIP. Bellissimo (Imm. ANBA SRL) (IM HOME S.R.L.)	-	28.597
Dismissioni Imm.re (MEVIM S.P.A.)	25.000	-
MEVIM AI SRL (MEVIM S.P.A.)	36.050	-
MEVIM S.P.A. (IM HOME S.R.L.)	299	-
Controllata - ISR - TFR Bellissimo (MEVIM S.P.A.)	28.597	-
DEBITI V/MEVIM AI S.R.L.CONOLIDATO (MEVIM S.P.A.)	5.750	-
Finanziamenti da controllanti	7.370	-
MEVIM S.P.A. (MEVIM SERVICE S.R.L.)	2.596	-
Soci c/finanziamento infruttifero (LIRA ADVISORY S.R.L.)	50.000	-
MEVIM S.P.A. (LIRA ADVISORY S.R.L.)	15.897	-
Finanziamenti da controllanti	429.288	-
Fornitori Controllanti (DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.)	54.641	-
Prestazioni di servizi	114.118	-
Altri servizi per la produzione	-	114.118
IM HOME SRL (MEVIM S.P.A.)	-	117.834
M.C. REAL ESTATE SRL (MEVIM S.P.A.)	-	44
IVA c/trasferimenti (per Iva di gruppo) (MEVIM AI S.R.L.)	-	313
IVA c/trasferimenti (per Iva di gruppo) (MEVIM S.P.A.)	-	28.139
MEVIM AI SRL (MEVIM S.P.A.)	291	-
IVA c/trasferimenti (per Iva di gruppo) (MEVIM SERVICE S.R.L.)	2.414	-
IVA c/trasferimenti (per Iva di gruppo) (IM HOME S.R.L.)	134.213	-
IVA c/trasferimenti (per Iva di gruppo) (IM HOME S.R.L.)	9.412	-
Totale	23.909.823	23.909.823

Criteria di valutazione applicati

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

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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

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

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

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

Costi di impianto e ampliamento

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

Beni immateriali

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

Terreni e fabbricati

In continuità con le valutazioni effettuate nei bilanci dei precedenti esercizi non si è provveduto a scorporare il valore del terreno sul quale insiste il fabbricato in quanto l'unità immobiliare di proprietà è in un fabbricato condominiale e la quota riferibile alla stessa non è rilevante.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Gli acconti ai fornitori per l'acquisto di immobilizzazioni immateriali iscritti nella voce B.I.6 sono rilevati inizialmente alla data in cui sorge unicamente l'obbligo al pagamento di tali importi. Di conseguenza gli acconti non sono oggetto di ammortamento.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

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

Crediti

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

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

Rimanenze

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

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

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

Prodotti finiti

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

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti. Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata

ad esempio in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato..

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

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

Ratei e risconti attivi

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

Patrimonio netto

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

Continuità Aziendale

Il Gruppo proseguirà le attività di sviluppo delle proprie attività nell'ottica di rafforzare il modello di business di integrato, proponendosi come operatore integrato di servizi immobiliari a 360° in grado di creare valore in ogni fase della gestione immobiliare, tenuto conto del nuovo piano industriale per il triennio 2024-2026, redatto a partire dall'aggiornamento dei dati del piano industriale 2023-2025, il quale riflette altresì l'integrazione delle due società acquisite Dismissioni Immobiliari S.r.l. e Lira Advisory S.r.l., che hanno comportato l'una il rafforzamento della linea di business dell'intermediazione immobiliare e l'altra l'avvio dell'attività di consulenza e Advisory nel settore *real estate*.

Tenuto conto della riorganizzazione e della formalizzazione (con decorrenza dal 1° gennaio 2024) del perfezionamento della struttura di direzione e coordinamento svolta da Mevim S.p.A. su tutte le società controllate, proseguirà l'attività finalizzata all'ottimizzazione delle risorse e riduzione dei costi.

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 correlate al processo di sviluppo strategico di Gruppo, nonché dei risultati ottenibili con il nuovo piano industriale, hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale.

Fondi per rischi e oneri

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Debiti

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

La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

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.

Stato Patrimoniale Attivo

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

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, le immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 4.122.988

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

Costi di impianto e ampliamento

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

Descrizione	Dettaglio	2024	2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>					
	Spese societarie	101.528	76.242	25.286	33
	Costi di impianto e di ampliamento	13.979	13.979	-	-

Descrizione	Dettaglio	2024	2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
	F.do amm.to spese societarie	32.877-	19.852-	13.025-	66
	F.do amm.to costi di impianto e ampliament.	10.973-	9.779-	1.194-	12
	Totale	71.657	60.590	11.067	

I costi di impianto e ampliamento sono esposti al netto degli ammortamenti complessivamente pari ad euro 13.979, iscritti direttamente a decremento dei costi capitalizzati.

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>								
	Spese societarie	76.241	-	76.241	25.287	-	-	101.528
	Costi di impianto e di ampliamento	13.978	-	13.978	-	-	-	13.978
	F.do amm.to spese societarie	-	16.121	19.852-	-	-	13.025	32.877-
	F.do amm.to costi di impianto e ampliament.	-	2.400	9.778-	-	-	1.194	10.972-
Totale		90.219	18.521	60.589	25.287	-	14.219	71.657
<i>costi di sviluppo</i>								
	Costi di sviluppo	159.072	-	159.072	-	-	-	159.072
	F.do amm.to costi di sviluppo	-	48.439	48.439-	-	-	24.084	72.523-
	Arrotondamento							1-
Totale		159.072	48.439	110.633	-	-	24.084	86.548
<i>diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno</i>								
	Dir.brev.industr.e utilizz.opere ingegno	360	-	360	-	-	-	360
	F.do amm.dir.brev.e utilizz.opere ingeg.	-	-	324-	-	-	36	360-
Totale		360	-	36	-	-	36	-

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>								
	Marchi	8.151	-	8.151	-	-	-	8.151
	Concessioni e licenze	3.180	-	3.180	1.900	-	-	5.080
	F.do ammortamento marchi	-	452	550-	-	-	225	775-
	F.do ammortamento concessioni e licenze	-	-	3.180-	-	-	189	3.369-
Totale		11.331	452	7.601	1.900	-	414	9.087
<i>avviamento</i>								
	Avviamento	683.608	-	683.608	3.529.199	-	-	4.212.807
	F.do ammortamento avviamento	-	201.150	9.037-	-	-	427.239	436.276-
Totale		683.608	201.150	674.571	3.529.199	-	427.239	3.776.531
<i>immobilizzazioni in corso e acconti</i>								
	Altre immobilizz. immateriali in corso	1.200	-	1.200	-	-	-	1.200
Totale		1.200	-	1.200	-	-	-	1.200
<i>altre</i>								
	Altri beni immateriali	68.750	-	68.750	-	-	-	68.750
	Spese di manutenzione da ammortizzare	93.370	-	93.370	-	-	-	93.370
	Spese manut.su beni di terzi da ammort.	48.750	-	48.750	40.458	-	-	89.208
	F.do amm.to spese di manutenzione	-	13.324	13.324-	-	-	4.640	17.964-
	F.do amm.to spese di manut.beni di terzi	-	10.500	19.750-	-	-	10.252	30.002-

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
	F.do amm. altri beni immateriali	-	-	18.965-	-	-	6.431	25.396-
	Arrotondamento							1-
Totale		210.870	23.824	158.831	40.458	-	21.323	177.965

La variazione al netto degli ammortamenti delle spese societarie è dovuta principalmente alla capitalizzazione dei costi sostenuti in relazione all'aumento del capitale sociale a pagamento del 10/06/2022 in esercizio parziale della delega conferita dall'assemblea straordinaria della Società tenutasi in data 30 giugno 2021 e conseguente modifica dell'art. 6 del vigente statuto sociale.

Alla fine dell'esercizio, dopo l'iscrizione a conto economico degli ammortamenti pari ad euro 427.239 l'avviamento ammonta ad euro 4.212.807.

Con particolare riferimento a tale voce si segnala che le partecipazioni in imprese controllate sono state 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.

Il patrimonio netto contabile ed il risultato del semestre economico della partecipazione di controllo della Lira Advisory S.R.L e della Dire Immobiliare S.R.L., 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)
Fondo ammortamento	(391.424)
Residuo	3.128.579,35

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)
Fondo ammortamento	(1.839,06)
Residuo	7.356,24

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi ammortamento ammontano ad € 231.326; i fondi di ammortamento risultano essere pari ad € 23.858

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

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Arrotondamento	Consist. Finale
terreni e fabbricati	2.900	-	1.305	-	-	145	-	1.160
impianti e macchinario	5.194	-	3.238	7.602	-	649	-	10.191
altri beni	292.765	-	211.881	32.188	1.029	23.064	1-	219.975
<i>Totale</i>	<i>300.859</i>	<i>-</i>	<i>216.423</i>	<i>39.790</i>	<i>1.029</i>	<i>23.858</i>	<i>1-</i>	<i>231.326</i>

Operazioni di locazione finanziaria

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

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

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

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Arrotondamento	Consist. Finale
imprese controllate	78.009.087	1.403.732	34.793.122	-	33.875.838	881.284	30.000-	6.000
imprese collegate	20.000	-	10.000	-	-	-	10.000-	-
verso imprese controllate	2.323.953	-	2.323.953	359.879	2.503.832	-	135.000-	45.000
verso altri	130.802	-	130.802	-	-	-	-	130.802
<i>Totale</i>	<i>80.483.842</i>	<i>1.403.732</i>	<i>37.257.877</i>	<i>359.879</i>	<i>36.379.671</i>	<i>881.284</i>	<i>175.000-</i>	<i>181.802</i>

L'importo di euro 6.000, si riferisce alla partecipazione del 60% della controllata DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L. nell'impresa FIMIL S.R.L. controllata indirettamente esclusa dal consolidamento, così come l'importo di 45.000.

Viceversa, i crediti verso altri si riferiscono alla Associazione in partecipazione stipulata dalla controllata IM.HOME SRL conseguentemente ad una nuova operazione immobiliare.

Partecipazioni in imprese:

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

Crediti

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

Per i crediti per i quali sia stata verificata l'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.

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie

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

Suddivisione dei crediti immobilizzati per durata residua e per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per durata residua e per area geografica dei crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie in oggetto.

Immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al fair value

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

Attivo circolante

Rimanenze

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

Descrizione	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
prodotti finiti e merci	876.482	78.600	-	-	-	955.082	78.600	9
acconti	70.000	-	-	-	-	70.000	-	-
Totale	946.482	78.600	-	-	-	1.025.082	78.600	8

Di seguito la ripartizione delle rimanenze

Mevim Spa	Dismissioni Immobiliari Srl	Mevim AI Srl	Im Home Srl.	Mevim Service Srl	Lira Advisory Srl
837.369,74	117.712,26				

Le altre variazioni si riferiscono alla capogruppo. In particolare i decrementi intervenuti nell'esercizio sono ascrivibili:
 -Alla vendita di n. 3 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 immobiliari riferita all'ultimo immobile posseduto in località Porto Rotondo;

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Non sono presenti immobilizzazioni materiali destinate alla vendita.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

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

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

Descrizione	Consist. iniziale	Arrotond.	Consist. finale	Variaz. assoluta
verso clienti	1.077.049	1	1.521.899	444.850
crediti tributari	350.135	(1)	343.141	(6.994)
imposte anticipate	207.383	-	207.383	-
verso altri	1.312.362	1	803.876	(508.486)
Totale	2.946.929	1	2.876.299	(70.630)

I crediti risultano ripartiti tra le società del gruppo:

Crediti verso clienti

Mevim Spa	Dismissioni Immobiliari Srl	Mevim AI Srl	Im Home Srl.	Mevim Service Srl	Lira Advisory Srl
1.356.786,22	499.144,24	12.501,74	1.475.028,37	19.175,55	161.760,34

Crediti verso imprese collegate

Non sono iscritti in bilancio crediti verso le imprese collegate.

Crediti tributari e crediti per imposte anticipate

MEVIM S.P.A.	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.
106.110,68	192.379,69	781,50	43.219,95	575,00	74,00

I crediti tributari sono principalmente riferiti a crediti IVA della Capogruppo per euro 99.532 e della controllata Im Home Srl per euro 33.469 antecedenti alla liquidazione iva di gruppo ed alle ritenute su provvigioni della controllata DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L per euro 181.569,78.

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 citato piano industriale 2024-2026, le cui linee guida sono illustrate nel paragrafo della continuità aziendale della presente nota.

Crediti verso altri

Mevim Spa	Dismissioni Immobiliari Srl	Mevim AI Srl	Im Home Srl.	Mevim Service Srl	Lira Advisory Srl
129.287,12	87.034,52		530.587,86	600,55	56.366,34

La voce Crediti verso altri della capogruppo sono ascrivibili alle caparre confirmatorie corrisposte per gli immobili siti in Noverasco, Comune di Opera (MI) ed in parte da depositi cauzionali e crediti ed anticipi a fornitori;

La voce Crediti verso altri della IM HOME S.R.L. è composta principalmente per euro 229.947,40 dai depositi cauzionali per gli immobili destinati alla attività di short rent e per euro 319.306,73 per i crediti verso le procedure esecutive degli immobili di Acireale.

I crediti verso altri della DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L e della Lira Advisory Srl si riferiscono principalmente ad acconti a fornitori.

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

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

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
verso clienti	1.521.899	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	1.521.899	-	-	-

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
crediti tributari	343.141	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	308.565	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	34.576	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
imposte anticipate	803.876	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	-	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	803.876	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
verso altri	803.876	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	803.876	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

Disponibilità liquide

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

Descrizione	Consist. iniziale	Incres.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Arrotond.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
depositi bancari e postali	204.461	3.069.546	46-	93	3.023.951	1	249.918	45.457	22
danaro e valori in cassa	3.346	322	-	-	-	-	3.668	322	10
Totale	207.807	3.069.868	46-	93	3.023.951	1	253.586	45.779	22

Di seguito la ripartizione delle disponibilità liquide del gruppo

Mevim Spa	Dismissioni Immobiliari Srl	Mevim AI Srl	Im Home Srl.	Mevim Service Srl	Lira Advisory Srl
4.063,37	159.988,56	7,96	60.124,27	8.407,53	20.993,77

Ratei e risconti attivi

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>Ratei e risconti</i>				
	Ratei attivi		2.471	2.471
	Risconti attivi	23.000	519.381	496.381
	Totale	23.000	521.852	498.852

Descrizione	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Ratei e risconti	23.000	510.768	-	-	11.916	521.852	498.852	2.169
Totale	23.000	510.768	-	-	11.916	521.852	498.852	2.169

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>		
	Ratei attivi	2.471
	Risconti attivi (DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.)	11.084
	Risconti attivi (IM HOME S.R.L.)	323.548
	Risconti attivi (LIRA ADVISORY S.R.L.)	23
	risconti attivi (MEVIM S.P.A.)	184.306
	Risconti attivi (MEVIM SERVICE S.R.L.)	420
	Totale	521.852

Oneri finanziari capitalizzati

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

Stato Patrimoniale Passivo

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

Patrimonio Netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

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

Descrizione	Saldo iniziale dell'esercizio	Giroconto risultato	Dividendi distribuiti	Altri movimenti - Incrementi	Altri movimenti - Decrementi	Risultato d'esercizio	Saldo finale dell'esercizio
Capitale	22.811.440						22.811.440
Riserva da soprapprezzo delle azioni	1.075.235	(1.075.235)					
Riserva azioni (quote) della società controllante	(20.850)			20.850			
Varie altre riserve	45.182	(45.182)					
Utili (perdite) portati a nuovo	(17.760.464)	(819.801)					(18.580.265)
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.934.854)	1.934.854				(394.035)	(394.035)
Totale Patrimonio Netto di gruppo	4.215.689	(5.364)		20.850		(394.035)	3.837.140
Totale Patrimonio Netto	4.215.689	(5.364)		20.850		(394.035)	3.837.140

Il capitale sociale del Gruppo alla fine dell'esercizio ammonta a euro 22.811.440 e si riferisce al valore del capitale sociale della Capogruppo.

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 Invest 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;

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

L'Assemblea degli Azionisti del 25 giugno 2021 ha deliberato di avvalersi della sospensione prevista dall'articolo 6 del decreto Legge 8 aprile 2020 n. 23, convertito con modifiche dalla Legge 5 giugno 2020 numero 40, come novellato dall'articolo 1, comma 266, della Legge 30 dicembre 2020 n. 178 con riguardo alla perdita registrata dalla Società al 31 dicembre 2020, aedrendo, altresì, alla tesi della dottrina prevalente a tale data e, pertanto, considernado la sterilizzazione 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 portata a nuovo di euro 3.795.708.

L'Assemblea degli Azionisti di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021, tenutasi in data 14 luglio 2022, ha deliberato di riportare a nuovo la perdita realizzata nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 di Euro 5.356.198.

L'Assemblea degli Azionisti di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022, considerata la predetta sospensione ai sensi di legge, aderendo alla tesi della dottrina allora prevalente, con riguardo sia alla perdita registrata dalla Società al 31 dicembre 2020 di euro 7.383.320 sia alla perdita registrata al 31 dicembre 2019 portata a nuovo di euro 3.795.708, e considerato, inoltre, che l'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021, tenutasi il 14 luglio 2022, ha deliberato di riportare a nuovo la perdita registrata al 31 dicembre 2021 di euro 5.356.198, tenuto conto della relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione redatta anche ai sensi dell'art. 2446 Codice Civile, a salvaguardia della tempestiva informativa agli azionisti in ordine alla sopravvenuta erosione del capitale sociale,

nonché Pdelle osservazioni del Collegio Sindacale, preso atto che se si escludono (i) la perdita di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 pari ad Euro 7.383.320 e la perdita di esercizio al 31 dicembre 2019 pari a Euro 3.795.708, la Società presenta un patrimonio netto di 11.989.475, non integrandosi, pertanto, la fattispecie di cui all'articolo 2446 codice civile, preso atto, inoltre che, per la suddetta perdita oggetto di sterilizzazione, il termine entro il quale la medesima deve risultare diminuita a meno di un terzo stabilito dall'articolo 2446, secondo comma, del Codice Civile, è posticipato al quinto esercizio successivo, ha deliberato di riportare a nuovo la perdita registrata dalla Società al 31 dicembre 2022 di Euro 1.225.237.

Per maggiori dettagli si rimanda alla Relazione del Consiglio di Amministrazione redatta ai sensi dell'articolo 2446 Codice Civile.

Tutte le azioni sottoscritte sono state interamente versate.

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

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

Prospetto di raccordo del patrimonio netto consolidato

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

Descrizione	P.N.-es.corrente	Risultato d'es.-es.corrente	P.N.-es.precedente	Risultato d'es.-es.precedente
P.N. e risultato d'es.come riportati nel bilancio d'es.della società controllante	4.231.174	(394.035)	4.231.175	(1.940.220)
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:				
- differenza fra il valore di carico e il valore pro quota del patrimonio netto	302.176			
- risultati pro-quota conseguiti dalle partecipate	(499.579)			
- plusvalori attribuiti ai cespiti alla data di acquisizione delle partecipate				
- differenza di consolidamento				
- altre partite	(196.631)		(20.850)	
TOTALE	(394.034)		(20.850)	
Eliminazione degli effetti di operazioni compiute tra società consolidate:				
- profitti infragruppo compresi nel valore delle rimanenze finali				

Descrizione	P.N.-es.corrente	Risultato d'es.-es.corrente	P.N.-es.precedente	Risultato d'es.-es.precedente
- utili su cessioni infragruppo di cespiti				
- altre operazioni			5.364	
<i>TOTALE</i>			<i>5.364</i>	
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza del gruppo	3.837.140	(394.035)	4.215.689	(1.940.220)
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza di terzi				
Patrimonio netto e risultato d'esercizio come riportati nel Bilancio consolidato	3.837.140	(394.035)	4.215.689	(1.940.220)

Fondi per rischi e oneri

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spont. nella voce	Spont. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>per imposte, anche differite</i>									
	Fondo imposte	157.103	13.231	-	-	10.662	159.672	2.569	2
	Fondo imposte differite IRES	31.614	-	-	-	-	31.614	-	-
	Arrotondamento	-					1-	1-	
	Totale	188.717	13.231	-	-	10.662	191.285	2.568	
<i>altri</i>									

L'utilizzo del fondo imposte nell'esercizio, è ascrivibile principalmente della Capogruppo ed alla controllata Im Home Srl, e derivava dalla ricezione di avvisi bonari e/o cartelle di pagamento per le quali era stato stanziato apposito fondo negli esercizi precedenti, tali importi sono pertanto

Descrizione	Consist. iniziale	Arrotond.	Consist. finale	Variaz. assoluta
per imposte, anche differite	188.717	1-	191.285	2.568
altri	4.279	-	4.279	-
Totale	192.996	1-	195.564	2.568

L'incremento del fondo imposte nell'esercizio è determinato dall'accantonamento effettuato dalla Capogruppo e dalla controllata Im Home S.R.L, per i debiti erariali e previdenziali scaduti e non pagati.

Altri fondi

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>altri</i>		
	Altri fondi rischi e oneri diff.	4.279
Totale		4.279

La voce altri fondi, risulta acceso dalla controllata Im Home S.R.L.. quale fondo rischi relativo alla diffida e messa in mora da parte della società Cospin Srl per i lavori di manutenzione ordinaria, pulitura, rifinitura presso il vostro immobile sito in Acireale (CT).

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Consist. finale
<i>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</i>					
	Fondo TFR	123.825	14.588	20.103	118.310
Totale		123.825	14.588	20.103	118.310

Descrizione	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Consist. finale
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	123.825	14.588	20.103	118.310
Totale	123.825	14.588	20.103	118.310

La voce Trattamento di Fine Rapporto ("T.F.R.") di lavoro subordinato alla fine dell'esercizio risulta pari ad euro 123.825 ed accoglie il debito per trattamento di fine rapporto nei confronti del personale dipendente del gruppo. Gli utilizzi sono dovuti alla liquidazione delle spettanze in seguito alla riduzione di n. 2 unità di personale.

Debiti

Variazioni dei debiti

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

Descrizione	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
debiti verso soci per finanziamenti	-	150.000	150.000
debiti verso banche	402.816	335.320	67.496-
debiti verso altri finanziatori	8.168	488	7.680-
acconti	21.264	23.792	2.528
debiti verso fornitori	1.392.202	1.477.204	85.002
debiti verso controllanti	-	-	-
debiti tributari	1.802.073	1.993.848	191.775
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	80.423	139.220	58.797
altri debiti	662.764	1.004.755	341.991
Totale	4.369.710	5.124.627	754.917

Suddivisione dei debiti per durata residua e per area geografica

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

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
debiti verso soci per finanziamenti	150.000	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	-	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	150.000	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti verso banche	335.320	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	335.320	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti verso altri finanziatori	488	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	488	-	-	-

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
acconti	23.792	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	23.792	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti verso fornitori	1.477.204	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	1.477.204	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti tributari	1.993.848	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	1.237.628	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	756.220	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	139.220	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	139.220	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-
altri debiti	1.004.755	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	944.804	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	59.951	-	-	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-	-	-	-

Debiti verso soci per finanziamenti

La variazione è ascrivibile al finanziamento infruttifero concesso dal socio

Debiti verso banche

La voce debiti verso banche è costituita principalmente dal mutuo acceso dalla controllata Dismissioni immobiliari Srl.

Debiti verso fornitori

La voce Debiti verso fornitori ammonta ad euro 1.477.204 ed esprime i debiti verso i fornitori terzi del Gruppo. Presenta un incremento del 144,19% dovuto principalmente all'incremento dei debiti della capogruppo e della controllata Im Home S.R.L.

Mevim S.P.A.	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.

-605.102,68	-87.451,81		-343.311,85	-2.918,24	-317,19
-------------	------------	--	-------------	-----------	---------

Debiti verso imprese collegate

Non sono presenti debiti verso le imprese collegate.

Debiti tributari

La voce Debiti tributari, pari ad euro 1.993.848 accoglie prevalentemente dei debiti IRES e IRAP delle controllate per imposte differite passive e debiti da ritenute alla fonte della controllata Invest Short Rent S.r.l., e della Capogruppo nonché per altri debiti residui per tributi locali e imposta di registro.

Il conto accoglie, inoltre, le dilazioni di pagamento e la rateizzazione della rottamazione concessa ai sensi della L. 197/2022 (c.d. Legge di bilancio 2023) alla Capogruppo e la controllata Im Home S.R. a.

L'importo di euro 756.220 di riferisce alle rate delle rateizzazione esigibili oltre l'esercizio successivo.

Debiti Altri Debiti

La voce Altri Debiti, fa riferimento principalmente ai debiti della capogruppo nei confronti degli Amministratori, del Collegio sindacale e della Società di Revisione, nonché ai debiti delle controllate. Di seguito il dettaglio

MEVIM S.P.A.	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.
-442.646,63	-172.235,09	-23.570,74	-340.901,98	-8.370,00	-17.030,71

Dettaglio	Consist. iniziale	Incres.	Decres.	Consistenza finale
Depositi cauzionali ricevuti	9.951	50.000		59.951
Debiti v/amministratori	96.634	1.500	10.258	87.876
Debiti per trattenute c/terzi	293	2.446	2.312	427
Debiti v/emittenti carte di credito	8.079		2.121	5.958
Debiti per caparre confirmatorie	10.000			10.000
Fornitori generici no gestione partite		263.444	273.670	(10.226)
Debiti diversi verso terzi	237.650	743.499	485.273	495.876
Debiti diversi verso terzi	162.370		3.066	159.304
Debiti v/amministratori	30.000	1.500	1.500	30.000
Personale c/retribuzioni	22.148	199.676	168.893	52.931
Personale c/liquidazione	9.908			9.908
Dipendenti c/retribuzioni differite	54.785	87.588	54.785	87.588
Dipendenti c/debiti vari	20.945		5.786	15.159
Arrotondamento				3

Dettaglio	Consist. iniziale	Incem.	Decrem.	Consistenza finale
Totale	662.763	1.349.653	1.007.664	1.004.755

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

Ratei e risconti passivi

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

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>Ratei e risconti</i>				
	Ratei passivi	5.514	4.088	(1.426)
	Risconti passivi	18.732	5.990	(12.742)
	Arrotondamento	(1)		1
	Totale	24.245	10.078	(14.167)

Descrizione	Consist. iniziale	Incem.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Ratei e risconti	24.245	8.702	-	-	22.869	10.078	14.167-	58-
Totale	24.245	8.702	-	-	22.869	10.078	14.167-	58-

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>		
	Ratei passivi (IM HOME S.R.L.)	1.317
	Ratei passivi affitti (MEVIM S.P.A.)	1.376
	RATEI PASSIVI (MEVIM S.P.A.)	1.394
	Risconti passivi	5.990
	Arrotondamento	1
	Totale	10.078

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.

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

Società	Mevim Spa	Dismissioni Immobiliari Srl	Mevim AI Srl	Im Home Srl.	Mevim Service Srl	Lira Advisory Srl
Importo	-606.954,70	-606.615,49		-1.303.446,50	-36.740,16	-144.250,00

Variazione dei ricavi

Voce	Descrizione	Dettaglio	2024	2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
1)	<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>					
		Vendita merci	165.000	2.747.000	(2.582.000)	(94)
		Vendite semilavorati	-	-	-	-
		Corrispettivi	307.483	300.617	6.866	2
		Prestazioni di servizi	184.250	-	184.250	-
		Canoni per prestazioni	995.963	295.884	700.079	237
		Provvigioni attive	607.115	-	607.115	-
		Prestazioni di servizi	324.577	9.600	314.977	3.281
		Sconti commerciali su vendite	(500)	-	(500)	-
		Vendita prodotti finiti	-	143.000	(143.000)	(100)
		Totale	2.583.889	3.496.100	(912.211)	

Suddivisione dei ricavi per area geografica

Descrizione	Dettaglio	Importo	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
<i>ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>						
	Vendita merci	165.000	165.000	-	-	-
	Corrispettivi	307.483	307.483	-	-	-
	Prestazioni di servizi	184.250	184.250	-	-	-
	Provvigioni attive	607.115	607.115	-	-	-
	Prestazioni di servizi	324.577	324.577	-	-	-
	Sconti commerciali su vendite	500-	500-	-	-	-
	Canoni per prestazioni	995.963	995.963	-	-	-
	Arrotondamento	1				
	Totale	2.583.889	2.583.888	-	-	-

Nel dettaglio i suddetti importi sono da riferirsi:

Vendita merci per euro 165.000 alle attività di compravendita riguardante le vendite dell'operazione "Sporting Mirasole" della capogruppo;

Provvigioni attive si riferiscono provvigioni di intermediazione della controllata Dismissioni Immobiliare S.r.l.

Corrispettivi, canoni per prestazioni e Servizi Short Rent sono determinati dalle attività di short Rent della controllata Im Home Srl;

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

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

Voce	Descrizione	Dettaglio	2024	2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Ricavi e proventi diversi</i>						
		Proventi da immobili strumentali	38.370	17.951	20.419	114
		Sopravv.attive da gestione ordin.non imp	-	-	-	-
		Proventi da immobili non strumentali	-	8.000	(8.000)	(100)
		Sopravv.attive da gestione ordin.impon.	45.358	149	45.209	30.342
		Sopravvenienze attive da gestione ordin.	-	365.882	(365.882)	(100)
		Arrotondamenti attivi diversi	99	22	77	350
		Penali attive	1.111	-	1.111	-
		Rimborsi spese imponibili	1.843	3.023	(1.180)	(39)
		Differenza di arrotondamento all' EURO	-	1	(1)	(100)
		Altri ricavi e proventi imponibili	938	-	938	-
		Sop.att.no imp.no ril.IRAP ev.str./es.pr.	-	-	-	-
		Ricavi accessori diversi	-	-	-	-
		Rimborso spese imponibili	10.106	2.617	7.489	286
		Sopravv.attive imp.da ev.str./es.prec.	-	20.517	(20.517)	(100)
		Totale	97.826	418.161	(320.335)	

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando

la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Descrizione	2024	2023	Variaz. assoluta	Variaz. %
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	88.935	583.755	-494.820	-556%
Costi per servizi	1.387.757	832.469	555.288	40%
Costi per godimento di beni di terzi	575.283	266.690	308.593	54%
Salari e stipendi	377.557	187.589	189.968	50%
Oneri sociali	121.768	59.191	62.577	51%
Trattamento di fine rapporto	22.842	11.729	11.113	49%
Altri costi per il personale	4.837	0	4.837	100%
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	287.563	27.553	260.010	90%
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	23.858	16.534	7.324	31%
Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-78.599	2.480.480	-2.559.079	3256%
Accantonamenti per rischi	0	676	-676	-100%
Altri accantonamenti	0	8.245	-8.245	-100%
Oneri diversi di gestione	154.590	248.709	-94.119	-61%
TOTALE	2.966.391	4.723.620	-1.757.229	

Proventi e oneri finanziari

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

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

Descrizione	Dettaglio	Importo	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso le banche	Altri
<i>altri</i>					
	Interessi passivi bancari	-4	-	-4	-
	Interessi passivi su mutui	-9.094	-	-9.094	-
	Interessi passivi su finanziam. di terzi	-2.477	-	-2.477	-
	Interessi passivi versam.iva trimestrali	-131	-	-131	-131
	Inter.pass.per dilaz. pagamento imposte	-34	-	-	-34
	Utili associati in partecip. di capitale	-25.000	-	-	-25.000
	Interessi passivi ineducibili (no ROL)	-7.743	-	-	-7.743
	Oneri finanziari diversi	-37.782	-	-	-37.782
	Arrotondamento	1			
	Totale	-82.264	-	-11.706	-70.690

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

Ricavo di entità o incidenza eccezionali

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

Costi di entità o incidenza eccezionali

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

Altre informazioni

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

Dati sull'occupazione

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

Dipendenti	2024	2023
Operai	5	4
Impiegati	10	10
Dirigenti	1	1
Totale	16	15

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

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

Compensi	Importo esercizio corrente
Sindaci:	
Compenso	10.400

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

Compensi	Importo esercizio corrente
Revisore legale dei Conti	21.000
Organismo di Vigilanza	6.400

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

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Con atto pubblico del 29 dicembre 2023, la capogruppo 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, previe 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 della capogruppo 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 Niela Corvacchiola, come previsto dalla Procedura OPC della stessa Società. .

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti durante il primo semestre 2024

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.

In data 24 maggio 2024, il Consiglio di Amministrazione ha approvato 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 prudentziali, 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 prudentialmente 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 corca 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 contemplato ulteriori unità in gestione anche se ne saranno valutare e presumibilmente inserite ulteriori non avendo al momento della redazione del piano 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. 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 revenues 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, gestione amministrativa di stabili e/o complessi immobiliari.

In data 24 maggio 2024 si è provveduto alla formalizzazione (con decorrenza dal 1° gennaio 2024) del perfezionamento della struttura di direzione e coordinamento svolta da Mevim S.p.A. su tutte le 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 2024 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.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti successivamente al 30 giugno 2024

Nel corso de seconbdo semsetre non si segnalano particolari fatti di rilievo.

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

Informativa sul fair value dei warrant

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

Allegati: Movimenti delle Immobilizzazioni

Movimenti delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>								
	Spese societarie	76.241	-	76.241	25.287	-	-	101.528
	Costi di impianto e di ampliamento	13.978	-	13.978	-	-	-	13.978
	F.do amm.to spese societarie	-	16.121	19.852-	-	-	13.025	32.877-
	F.do amm.to costi di impianto e ampliam.	-	2.400	9.778-	-	-	1.194	10.972-
Totale		90.220	18.521	60.590	25.287	-	14.219	71.657
<i>costi di sviluppo</i>								
	Costi di sviluppo	159.072	-	159.072	10.998	10.998	-	159.072
	F.do amm.to costi di sviluppo	-	48.439	48.439-	-	-	24.084	72.523-
	Arrotondamento							1-
Totale		159.072	48.439	110.632	10.998	10.998	24.084	86.548

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno</i>								
	Dir.brev.industr.e utilizz.opere ingegno	360	-	360	-	-	-	360
	F.do amm.dir.brev.e utilizz.opere ingeg.	-	-	324-	-	-	36	360-
Totale		360	-	36	-	-	36	-
<i>concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>								
	Marchi	8.151	-	8.151	-	-	-	8.151
	Concessioni e licenze	3.180	-	3.180	1.900	-	-	5.080
	F.do ammortamento marchi	-	452	550-	-	-	225	775-
	F.do ammortamento concessioni e licenze	-	-	3.180-	-	-	189	3.369-
Totale		11.331	452	7.601	1.900	-	414	9.087
<i>avviamento</i>								
	Avviamento	683.608	-	683.608	3.529.199	-	-	4.212.807
	F.do ammortamento avviamento	-	201.150	9.037-	-	-	427.239	436.276-
Totale		683.608	201.150	674.571	3.529.199	-	427.239	3.776.531
<i>immobilizzazioni in corso e acconti</i>								
	Altre immobilizz. immateriali in corso	1.200	-	1.200	-	-	-	1.200
Totale		1.200	-	1.200	-	-	-	1.200
<i>altre</i>								
	Altri beni immateriali	68.750	-	68.750	-	-	-	68.750

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
	Spese di manutenzione da ammortizzare	93.370	-	93.370	-	-	-	93.370
	Spese manut.su beni di terzi da ammort.	48.750	-	48.750	40.458	-	-	89.208
	F.do amm.to spese di manutenzione	-	13.324	13.324-	-	-	4.640	17.964-
	F.do amm.to spese di manut.beni di terzi	-	10.500	19.750-	-	-	10.252	30.002-
	F.do amm. altri beni immateriali	-	-	18.965-	-	-	6.431	25.396-
	Arrotondamento							1-
Totale		210.870	23.824	158.830	40.458	-	21.323	177.965

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Arrotondamento	Consist. Finale
costi di impianto e di ampliamento	90.220	18.521	60.590	25.287	-	14.219	1-	71.657
costi di sviluppo	159.072	48.439	110.632	10.998	10.998	24.084	-	86.548
diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	360	-	36	-	-	36	-	-
concessioni, licenze, marchi e diritti simili	11.331	452	7.601	1.900	-	414	-	9.087
avviamento	683.608	201.150	674.571	3.529.199	-	427.239	-	3.776.531
immobilizzazioni in corso e acconti	1.200	-	1.200	-	-	-	-	1.200
altre	210.870	23.824	158.830	40.458	-	21.323	-	177.965
Totale	1.156.660	292.386	1.013.460	3.607.842	10.998	487.315	1-	4.122.988

Movimenti delle Immobilizzazioni Materiali

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>terreni e fabbricati</i>								
	Costruzioni leggere	2.900	-	2.900	-	-	-	2.900
	F.do ammortamento costruzioni leggere	-	-	1.595-	-	-	145	1.740-
	Fabbricati civili	-	-	-	-	-	-	-
	Fabbricati strumentali	-	-	-	-	-	-	-
	Terreni edificati	-	-	-	-	-	-	-
	F.do ammortamento fabbricati civili	-	916	-	-	-	-	-
	F.do ammort.fabbricati strumentali	-	4.359	-	-	-	-	-
	F.do svalutazione fabbricati civili	-	-	-	-	-	-	-
	F.do svalutaz.altri terreni e fabbricati	-	-	-	-	-	-	-
Totale		2.900	5.275	1.305	-	-	145	1.160
<i>impianti e macchinario</i>								
	Impianti telefonici	-	-	-	2.719	-	-	2.719
	Altri impianti e macchinari	5.194	-	5.194	4.882	-	-	10.076
	F.do ammortamento impianti telefonici	-	-	-	-	-	135	135-
	F.do ammort. altri impianti e macchinari	-	1.015	1.956-	-	-	513	2.469-
Totale		5.194	1.015	3.238	7.602	-	649	10.191
<i>altri beni</i>								
	Mobili e arredi	245.408	-	245.408	13.647	709	-	258.346

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
	Macchine d'ufficio elettroniche	20.132	-	20.132	1.743	-	-	21.875
	Telefonia mobile	7.246	-	7.246	2.984	320	-	9.910
	Autoveicoli	-	-	-	6.739	-	-	6.739
	Altri beni materiali	19.978	-	19.978	7.075	-	-	27.053
	F.do ammortamento mobili e arredi	-	55.825	58.594-	-	-	18.270	76.864-
	F.do amm.macchine d'ufficio elettroniche	-	8.855	10.103-	-	-	1.736	11.839-
	F.do ammortamento autoveicoli	-	-	-	-	-	421	421-
	F.do ammortamento telefonia mobile	-	2.303	2.701-	-	-	781	3.482-
	F.do ammortamento altri beni materiali	-	3.506	9.486-	-	-	1.855	11.341-
	Arrotondamento							1-
Totale		292.765	70.489	211.881	32.188	1.029	23.064	219.975
<i>immobilizzazioni in corso e acconti</i>								
	Altri beni materiali in corso	-	-	-	-	-	-	-
Totale		-	-	-	-	-	-	-

Descrizione	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Arrotondamento	Consist. Finale
terreni e fabbricati	2.900	5.275	1.305	-	-	145	-	1.160
impianti e macchinario	5.194	1.015	3.238	7.602	-	649	-	10.191
altri beni	292.765	70.488	211.881	32.188	1.029	23.064	1-	219.975
<i>Totale</i>	<i>300.859</i>	<i>76.778</i>	<i>216.423</i>	<i>39.790</i>	<i>1.029</i>	<i>23.858</i>	<i>1-</i>	<i>231.326</i>

Movimenti delle Immobilizzazioni Finanziarie

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>imprese controllate</i>								
	Partecipazioni in imprese controllate (DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.)	6.000	-	6.000	-	-	-	6.000
Totale		10.000	-	-	-	-	-	-
<i>verso imprese controllate</i>								
	Finanziamenti attivi a controllate (DISMISSIONI IMMOBILIARI S.R.L.)	45.000	-	45.000	-	-	-	45.000
Totale		580.988	-	580.988	89.970	625.958	-	45.000
<i>verso altri</i>								
	M.C Real Estate (MEVIM S.P.A.)	802	-	802	-	-	-	802
	AIP PINZONE (IM HOME S.R.L.)	130.000	-	130.000	-	-	-	130.000
Totale		130.802	-	130.802	-	-	-	130.802