

MEVIM S.p.A.

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

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023

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

Agli azionisti della MEVIM S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

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

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

Elementi alla base del giudizio

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

Richiamo di informativa

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

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

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

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

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

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

Inoltre, si precisa che, nella medesima data del 28 giugno 2023, l'Assemblea degli Azionisti, riunitasi, altresì, in seduta straordinaria, ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento ed in via inscindibile, per il controvalore complessivo di euro 4.250.000,00, di cui euro 3.663.793,10 a titolo di capitale ed euro 586.206,90 a titolo di sovrapprezzo, al prezzo di sottoscrizione per azioni pari, tenuto conto dei minimi arrotondamenti, a Euro 0,029 (di cui euro 0,026 a titolo di capitale sociale e euro 0,004 a titolo di sovrapprezzo) mediante emissione di n. 146.551.724 azioni ordinarie MEVIM, senza indicazione del valore nominale, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, ai seguenti termini e condizioni: (1) L'aumento è offerto in sottoscrizione a (i) GBF Immobiliare S.r.l. per n. 30.172.414 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il controvalore complessivo di euro 875.000,00 di cui euro 754.310,35 a titolo di capitale ed euro 120.689,65 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione di nominali euro 6.250,00 pari a una quota di 6.250/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (ii) Euro Invest Real Estate S.r.l. per n. n. 30.172.414 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il controvalore complessivo di euro 875.000,00 di cui euro 754.310,35 a titolo di capitale ed euro 120.689,65 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione di nominali euro 6.250,00 pari a una quota di 6.250/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (iii) IPG S.r.l. per n. n. 60.344.827 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il controvalore complessivo di euro 1.750.000,00 di cui euro 1.508.620,67 a titolo di capitale ed euro 241.379,33 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione di nominali euro 12.500,00 pari a una quota di 12.500/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (iv) Lira Consulting S.r.l. per n. 25.862.069 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il controvalore complessivo di euro 750.000,00 di cui euro 646.551,73 a titolo di capitale ed euro 103.448,27 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione pari all'intero capitale sociale di Lira Advisory S.r.l.; (2) Le azioni di nuova emissione avranno godimento regolare; (3) Il termine finale per la sottoscrizione è fissato al 31 luglio 2023. L'aumento di capitale si è perfezionato in data 16 agosto 2023, previo perfezionamento dell'atto di conferimento delle partecipazioni sociali e previe relative verifiche di legge effettuate dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2343-Quater, primo comma, del Codice Civile, con il trasferimento delle complessive n. 146.551.724 azioni ordinarie MEVIM, nelle proporzioni di cui sopra, in favore dei sottoscrittori GBF Immobiliare S.r.l., Euro Invest Real Estate S.r.l., IPG S.r.l. e Lira Consulting S.r.l.

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

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

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

Si precisa che il piano contiene dati previsionali, redatti sulla base di assunzioni realistiche e prudenziali, che consentono di prevedere il raggiungimento da parte del Gruppo di un sostanziale break even nel 2024 e la registrazione di utili sempre più significativi negli esercizi 2025 e 2026. In particolare, le assunzioni alla base del Piano Industriale, si fondano su assunzioni caratterizzate principalmente dai seguenti elementi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli Amministratori in base agli elementi e/o alle informazioni conseguenti alla prevedibile situazione economica e patrimoniale-finanziaria e tenuto conto delle attività poste in essere nel primo semestre 2024 in

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

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

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

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

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

Roma, 11 giugno 2024

Forvis Mazars S.p.A.



Raffaello Lombardi
Socio – Revisore legale

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

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

Bilancio al 31/12/2023

Stato Patrimoniale Ordinario

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



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

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

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

Conto Economico Ordinario

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

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

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



Rendiconto finanziario, metodo indiretto

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



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

Nota integrativa, parte iniziale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

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

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

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

Principi di redazione

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

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

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

Continuità aziendale

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

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



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

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

Inoltre, si precisa che, nella medesima data del 28 giugno 2023, l'Assemblea degli Azionisti, riunitasi, altresì, in seduta straordinaria, ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento ed in via inscindibile, per il controvalore complessivo di euro 4.250.000,00, di cui euro 3.663.793,10 a titolo di capitale ed euro 586.206,90 a titolo di sovrapprezzo, al prezzo di sottoscrizione per azioni pari, tenuto conto dei minimi arrotondamenti, a Euro 0,029 (di cui euro 0,026 a titolo di capitale sociale e euro 0,004 a titolo di sovrapprezzo) mediante emissione di n. 146.551.724 azioni ordinarie MEVIM, senza indicazione del valore nominale, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, ai seguenti termini e condizioni: (1) L'aumento è offerto in sottoscrizione a (i) GBF Immobiliare S.r.l. per n. 30.172.414 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il controvalore complessivo di euro 875.000,00 di cui euro 754.310,35 a titolo di capitale ed euro 120.689,65 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione di nominali euro 6.250,00 pari a una quota di 6.250/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (ii) Euro Invest Real Estate S.r.l. per n. n. 30.172.414 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il controvalore complessivo di euro 875.000,00 di cui euro 754.310,35 a titolo di capitale ed euro 120.689,65 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione di nominali euro 6.250,00 pari a una quota di 6.250/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (iii) IPG S.r.l. per n. n. 60.344.827 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il controvalore complessivo di euro 1.750.000,00 di cui euro 1.508.620,67 a titolo di capitale ed euro 241.379,33 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione di nominali euro 12.500,00 pari a una quota di 12.500/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (iv) Lira Consulting S.r.l. per n. 25.862.069 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il controvalore complessivo di euro 750.000,00 di cui euro 646.551,73 a titolo di capitale ed euro 103.448,27 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione pari all'intero capitale sociale di Lira Advisory S.r.l.; (2) Le azioni di nuova emissione avranno godimento regolare; (3) Il termine finale per la sottoscrizione è fissato al 31 luglio 2023. L'aumento di capitale si è perfezionato in data 16 agosto 2023, previo perfezionamento dell'atto di conferimento delle partecipazioni sociali e previe relative verifiche di legge effettuate dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2343-*Quater*, primo comma, del Codice Civile, con il trasferimento delle complessive n. 146.551.724 azioni ordinarie MEVIM, nelle proporzioni di cui sopra, in favore dei sottoscrittori GBF Immobiliare S.r.l., Euro Invest Real Estate S.r.l., IPG S.r.l. e Lira Consulting S.r.l.

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

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

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

Si precisa che il piano contiene dati previsionali, redatti sulla base di assunzioni realistiche e prudenziali, che consentono di prevedere il raggiungimento da parte del Gruppo di un sostanziale break even nel 2024 e la registrazione di utili sempre più significativi negli esercizi 2025 e 2026. In particolare, le assunzioni alla base del Piano Industriale, si fondano su assunzioni caratterizzate principalmente dai seguenti elementi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli Amministratori in base agli elementi e/o alle informazioni conseguenti alla prevedibile situazione economica e patrimoniale-finanziaria e tenuto conto delle attività poste in essere nel primo semestre 2024 in esecuzione del processo di



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

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

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

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

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

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

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

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

Cambiamenti di principi contabili

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

Problematiche di comparabilità e di adattamento

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

Criteri di valutazione applicati

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

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 1 del Codice Civile si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del Codice Civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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

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

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

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

Costi di impianto e di ampliamento

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

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

Crediti

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

Peraltro si specifica che, in base alle disposizioni dell'art. 12 comma 2 del D.lgs. 139/2015, la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato ai crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso prima del 1° gennaio 2016, è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, ed è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo..

Rimanenze

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

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

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

Prodotti finiti

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

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

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

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

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



Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

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

Ratel e risconti attivi

I ratel e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi. L'entità della quota di competenza, ove non diversamente determinabile, è stata calcolata proporzionalmente in base a criteri temporali.

Patrimonio netto

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Debiti

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

Ratel e risconti passivi

I ratel e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi. L'entità della quota di competenza, ove non diversamente determinabile, è stata calcolata proporzionalmente in base a criteri temporali



Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Nota integrativa, attivo

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

Immobilizzazioni

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

Immobilizzazioni immateriali

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

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

Nella tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

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

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

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

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

Costi di impianto e ampliamento

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

| Descrizione | Dettaglio | 2023 | 2022 | Variaz. assoluta | Variaz. % |
|---|--|---------------|---------------|------------------|-----------|
| <i>costi di impianto e di ampliamento</i> | | | | | |
| | Spese societarie | 57.847 | 8.286 | 49.561 | 598 |
| | Costi di impianto e di ampliamento | 12.000 | 12.000 | - | - |
| | F.do amm.to spese societarie | 13.226- | 1.657- | 11.569- | 698 |
| | F.do amm.to costi di impianto e ampliam. | 7.800- | 5.400- | 2.400- | 44 |
| | Totale | 48.821 | 13.229 | 35.592 | |

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

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

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

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

Operazioni di locazione finanziaria

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

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

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

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

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

In data 28 giugno 2023 l'Assemblea degli Azionisti della Società ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento ed in via inscindibile, per il controvalore complessivo di euro 4.250.000,00, di cui euro 3.663.793,10 a titolo di capitale ed euro 586.206,90, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art.2441, co. 4, primo periodo, del Codice Civile, riservato esclusivamente alla sottoscrizione da parte di GBF Immobiliare S.r.l, Euro Invest Real Estate S.r.l., Pigi S.r.l. e Lira Consulting S.r.l.

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

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

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

Di seguito il dettaglio delle partecipazioni di controllo

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

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

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

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

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

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

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

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

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

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

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

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

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

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

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

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

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

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

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

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

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

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

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

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

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

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

Attivo circolante

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

Rimanenze

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

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

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

I decrementi intervenuti nell'esercizio sono ascrivibili:

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

Gli incrementi intervenuti nell'esercizio sono ascrivibili:

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

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

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

Crediti verso clienti

In particolare, è compreso il credito verso SAE il cui importo residuo è tuttavia coperto dal fondo svalutazione crediti relativo alla posizione nei confronti della SAE sostanzialmente di pari entità. Detto fondo è stato costituito allorquando si è proceduto alla cessione della partecipazione nella Barcaccia 2000 s.r.l. (che detiene il controllo della SAE), nell'ambito

dell'accordo di *datio in solutum* perfezionato nell'esercizio 2017. Sono inoltre compresi i crediti per caparre erogate su iniziative immobiliari e crediti di natura fiscale.

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

Crediti verso imprese controllate

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

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

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

La voce alla fine dell'esercizio risulta così composta:

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

Crediti tributari e crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate sono riferibili a crediti rilevati negli esercizi precedenti per euro 201 migliaia. Gli amministratori ne hanno mantenuta l'iscrizione e ne hanno valutato la recuperabilità, in base allo sviluppo del piano industriale 2024-2026, le cui linee guida sono illustrate nel paragrafo della continuità aziendale della presente nota.

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

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

Crediti verso altri

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

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

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

Disponibilità liquide

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

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

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

Ratei e risconti attivi

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

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

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

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

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

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

Patrimonio netto

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

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda le perdite portate a nuovo:

- l'assemblea dei soci, in data 14 luglio 2022 ha approvato il riporto a nuovo della perdita realizzata nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, pari ad € 5.356.198;
- l'assemblea dei soci, in data 28 giugno 2023 ha approvato il riporto a nuovo della perdita realizzata nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, pari ad € 1.225.237,34.

Le variazioni del capitale sociale sono determinate:

- a) dall'aumento di capitale, a pagamento e scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quinto, da sottoscrivere entro il termine finale di sottoscrizione del 31 gennaio 2023, come deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 28 dicembre 2022 in esecuzione parziale della delega (la "Delega") ad esso conferita dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 30 giugno 2021 (l' "AuCap Delegato") liberato mediante sottoscrizione di complessive n. 45.160.503 azioni ordinarie 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;

Tutte le azioni sottoscritte sono state interamente versate.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

| Descrizione | Importo | Origine/Natura | Possibilità di utilizzazione |
|-------------|------------|----------------|------------------------------|
| Capitale | 22.811.440 | Capitale | |

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

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

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

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

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

Debiti

Si espone di seguito l'informativa concernente i debiti.

Variazioni e scadenza dei debiti

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

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

Prestiti obbligazionari

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

Debiti verso banche

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

Debiti verso altri finanziatori

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

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

Acconti

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

| Dettaglio | Consist. iniziale | Incram. | Decrem. | Consistenza finale |
|---|-------------------|---------|---------------|--------------------|
| Anticipi per affitti e Indennità occup. | 3.202 | | | 3.202 |
| CONSORZIO COOPERATIVE DI ABITAZIONE | | | 17.079 | 17.079 |
| Totale | 3.202 | | 17.079 | 20.282 |

Debiti verso fornitori

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

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

Debiti verso imprese controllate

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

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

Debiti verso imprese collegate

Non risultano movimenti.

Debiti tributari

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

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

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

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

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

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

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

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

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

Altri debiti

Di seguito la composizione della voce altri debiti

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

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

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

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

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

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

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

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

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

Finanziamenti effettuati da soci della società

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

Ratei e risconti passivi

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

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

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

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

| Descrizione | Dettaglio | Importo esercizio corrente |
|-------------------------|------------------|----------------------------|
| RATEI E RISCONTI | | |
| | Risconti passivi | 3.791 |
| | Ratei passivi | 1.377 |
| | Totale | 5.168 |

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

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

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

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

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

Valore della produzione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

| Area geografica | Valore esercizio corrente |
|-----------------|---------------------------|
| ITALIA | 1.067.730 |
| Totale | 1.067.730 |

Costi della produzione

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

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

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

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

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

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

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

Proventi e oneri finanziari

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

Composizione dei proventi da partecipazione

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

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

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

| | Altri | Totale |
|-------------------------------------|--------|--------|
| Interessi ed altri oneri finanziari | 67.839 | 67.839 |

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

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

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

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

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

Di seguito l'effetto in bilancio.

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda i costi di entità o incidenza eccezionali occorre evidenziare che l'accoglimento della dichiarazione di adesione alla Definizione agevolata n. W-2023041705380988 relativamente alla pretesa dell'Agenzia Entrate Riscossione della cartella esattoriale n. 69722017624699009000 per euro 1.155.396,81 pendente giudizio innanzi alla Suprema Corte di Cassazione non era stata stanziata in bilancio essendo ritenuta, dai legali della società, la possibilità di soccombenza rispettivamente come remota e possibile. Pertanto, l'Organo Amministrativo aveva ritenuto tali passività solo come potenziali e escludendole dallo stato patrimoniale.

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

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

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

Imposte differite e anticipate

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

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

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

| Aliquote | Esercizio successivo |
|----------|----------------------|
| IRES | 24% |

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

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

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

Dettaglio differenze temporanee deducibili

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

Dettaglio differenze temporanee imponibili

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

Nota integrativa, rendiconto finanziario

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

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

Nota integrativa, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal Codice Civile.

Dati sull'occupazione

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

| | Dirigenti | Impiegati | Operai | Totale dipendenti |
|--------------|-----------|-----------|--------|-------------------|
| Numero medio | 1 | 3 | 1 | 5 |

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

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

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427, n. 16 del Codice Civile.

| | Amministratori | Sindaci |
|---------------|----------------|---------|
| Compensi | 150.000 | 21.840 |
| Anticipazioni | 108.142 | - |

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

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

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

Categorie di azioni emesse dalla società

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

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

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

Titoli emessi dalla società

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

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

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

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Le passività potenziali sono costituite dalla pretesa della società El Solutions S.r.l., in relazione al decreto ingiuntivo di euro 101.888 promosso da quest'ultima contro cui pende giudizio innanzi al Tribunale di Roma; essendo ritenuta, dai legali della società, la possibilità di soccombenza rispettivamente come remota e possibile, l'Organo Amministrativo ha ritenuto tali passività solo come potenziali e pertanto escluse dallo stato patrimoniale.

| | Importo |
|----------------------|---------|
| Passività potenziali | 101.888 |

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

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

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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

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

Stante l'impatto sull'area di consolidamento del Gruppo, l'Operazione si configura per MEVIM quale operazione con Parte Correlata di Maggiore Rilevanza ai sensi della Procedura OPC in ragione del fatto che il totale dell'attivo della Controllata calcolato sul totale dell'attivo del Gruppo tratto dal bilancio consolidato intermedio al 30 giugno 2023 risulta superiore del 5% (lett. b) Indice di Rilevanza dell'Attivo "Allegato B – Indici per l'individuazione delle Operazioni di Maggiore Rilevanza della Procedura OPC"). L'Operazione integra altresì per MEVIM un'operazione significativa ai sensi dell'art. 12 del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan ("Regolamento Emittenti EGM") in ragione del fatto che il totale dell'attivo della Controllata calcolato sul totale dell'attivo del Gruppo tratto dal bilancio consolidato intermedio al 30 giugno 2023 risulta superiore del 25% (Indice di Rilevanza dell'Attivo "Scheda 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.

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

Debiti e finanziamenti passivi verso controllate

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

Di seguito il dettaglio dei debiti

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

Crediti verso le controllate iscritti nelle Immobilizzazioni

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

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

Crediti verso le controllate iscritti nell'Attivo Circolante

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

Di seguito il dettaglio

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

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

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

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

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

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

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

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

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

La società non è controllata da nessuna altra società.

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

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

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

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

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

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

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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

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

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



Nota integrativa, parte finale

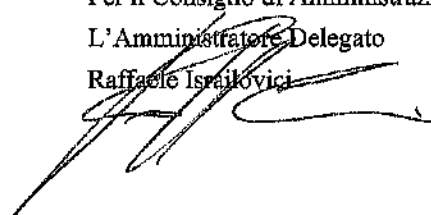
.Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Milano, 24/05/2024

Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato

Raffaèle Israelovici



MEVIM S.P.A.

Sede legale: VIA VICTOR HUGO 2 MILANO (MI)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

C.F. e numero iscrizione: 02989080169

Iscritta al R.E.A. n. MI 2612371

Capitale Sociale sottoscritto € 22.811.439,60 Interamente versato

Partita IVA: 02989080169

Relazione sulla gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2023

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

Informativa sulla società

La Società opera nel settore real estate attraverso le seguenti linee di business: acquisizione, gestione di asset immobiliari, attività di intermediazione immobiliare, short rent e mid rent; sviluppo e accelerazione di tecnologie applicate ai processi real estate; attività di consulenza e advisory con focus real estate. Le linee di business sono sviluppate dalla capogruppo quotata al mercato Euronext Growth Milan (EGM) organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. e dalle società controllate. Nell'esercizio 2023, nell'ambito del processo di sviluppo strategico avviato a livello di Gruppo, che mira ad attuare un'espansione delle attività core esercitate mediante l'allargamento delle attuali linee di business ed includendo altresì ulteriori attività, le quali, connesse ed accessorie o, comunque collegate alle prime, consentiranno di rendere sempre di più il Gruppo un operatore integrato di servizi immobiliari a 360° ad alto contenuto tecnologico, in grado di creare valore in ogni fase della gestione immobiliare.

In tale processo di sviluppo ha comportato la modifica della denominazione sociale della Società in MEVIM S.P.A. (cfr comunicato stampa 28 giugno 2023, 04 luglio 2023, 24 luglio 2023), nonché del conseguente riassetto organizzativo del Gruppo, si è proceduto alla modifica della denominazione sociale delle società controllate "Invest Short Rent S.r.l.", "Invest-Dire S.r.l." e "Invest Service S.r.l.", le hanno assunto, rispettivamente, le seguenti denominazioni sociali: "IM Home S.r.l." "MEVIM AI S.r.l." e "MEVIM Service S.r.l.".

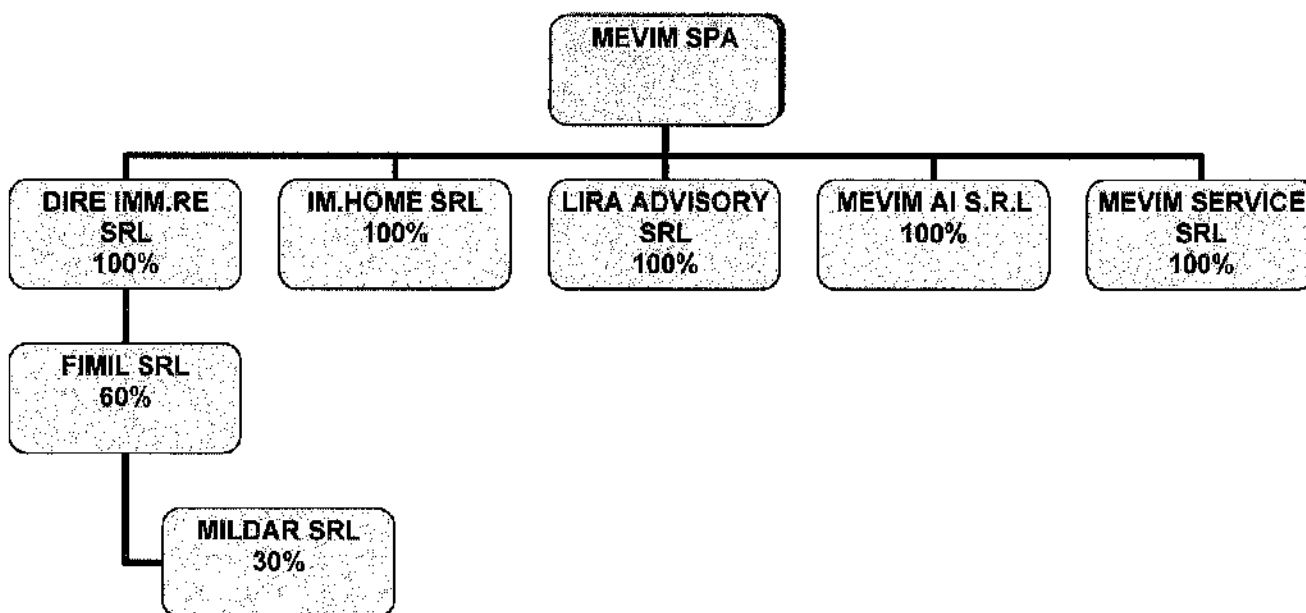
Con specifico riferimento alla società "Invest-Dire S.r.l.", l'Assemblea ha altresì deliberato la modifica dell'oggetto sociale al fine di sostenere le attività finalizzate allo sviluppo di progetti volti alla creazione e fornitura di servizi ad alto contenuto tecnologico connessi ed accessori, o comunque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

In data 28 giugno 2023 l'Assemblea degli Azionisti della Società ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento ed in via inscindibile, per il controvalore complessivo di euro 4.250.000,00, di cui euro 3.663.793,10 a titolo di capitale ed euro 586.206,90, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art.2441, co. 4, primo periodo, del codice civile, riservato esclusivamente alla sottoscrizione da parte di GBF Immobiliare S.r.l., Euro Invest Real Estate S.r.l., Ipg Srl e Lira Consulting Srl

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

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

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



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

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

Analisi del Mercato

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

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

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

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

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

Tabella 1: NTN abitazioni variazioni tendenziali trimestrali 2023 su 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Infine, nei 13 comuni appartenenti alla classe XL la variazione è del -9,1% mantenendosi in linea con il dato nazionale. Il livello dell'IMI, come prevedibile, anche nel 2023, tende ad essere più elevato con il progredire delle taglie dalla S (1,68%, da 1,82% del 2022) alla XXL (2,59%, da 3,02% nel 2022); nel 2023 il maggiore decremento si riscontra nelle classi di taglia XXL (-0,43 punti), e di taglia M, L ed XL (le rispettive differenze sono pari a -0,26 -0,28 e infine -0,25 punti), mentre il ribasso è più contenuto, -0,14 punti percentuali per i comuni della classe di taglia S.

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

(S) non è ancora arrivato a recuperare le perdite subite nel tracollo del 2012. Nel 2020 l'evidente riduzione riporta il dato ai livelli precedenti il 2018 per le taglie dalla M alla XXL, mentre per la taglia S la perdita è più lieve. Nel 2021 ritroviamo quasi in tutte le taglie livelli prossimi al 2008, in maniera più evidente in corrispondenza delle taglie M e XXL. Nel 2022 l'indice NTN cresce ulteriormente in tutte le taglie di mercato, in particolare raggiunge e supera i livelli dello stesso risalenti al 2007 cioè 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

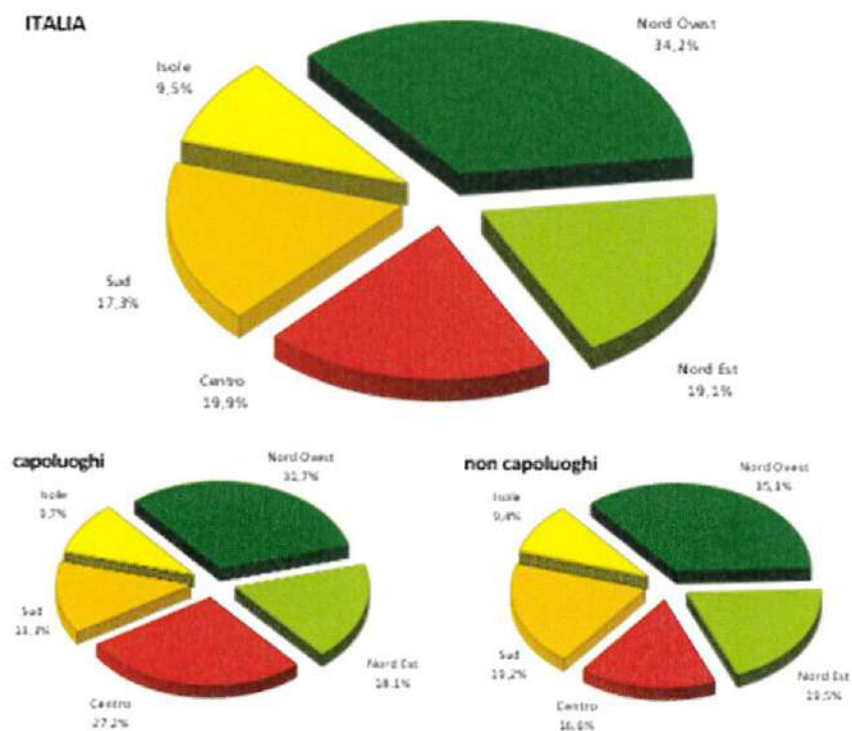


Figura 3: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

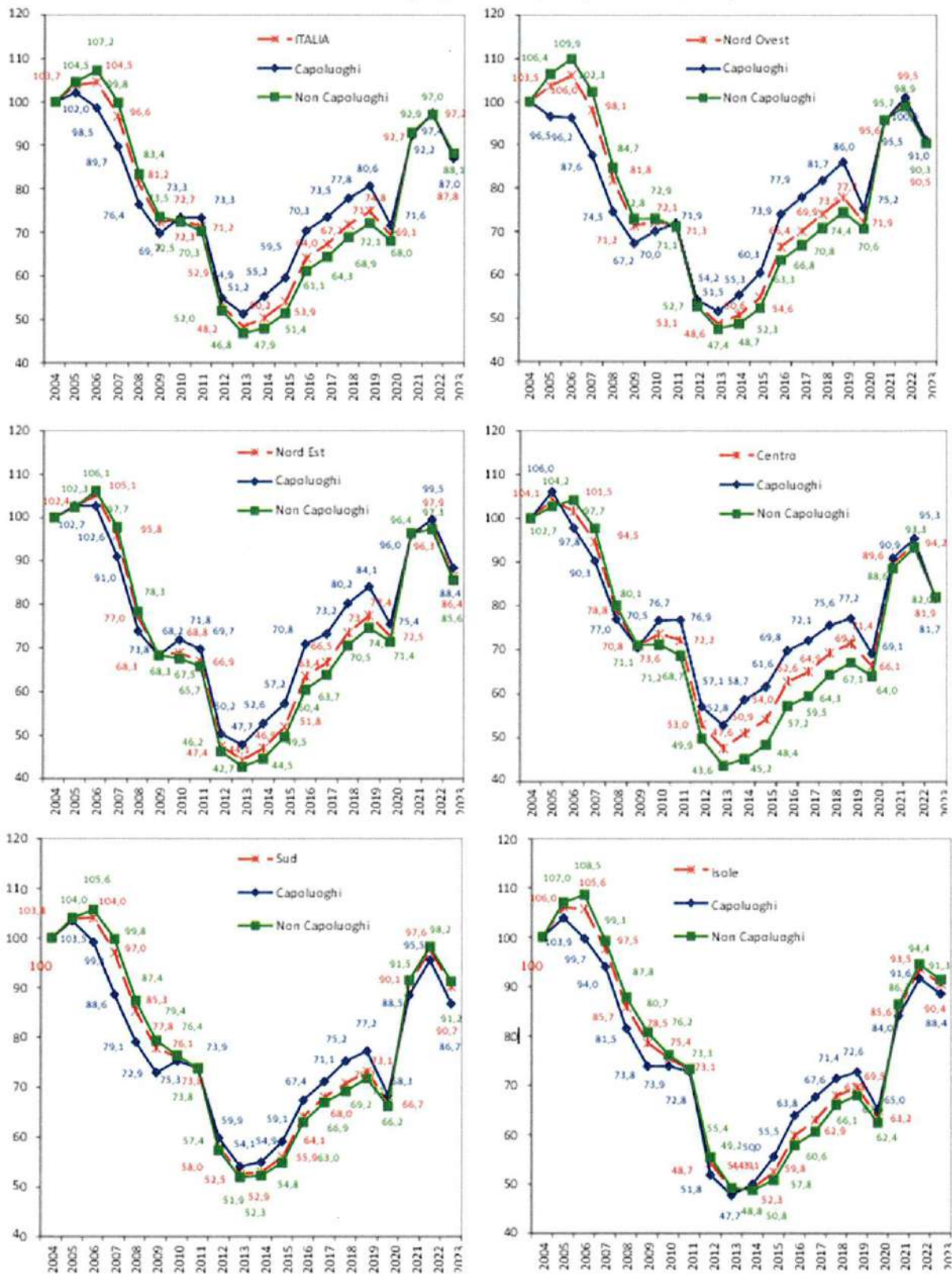


Figura 4: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

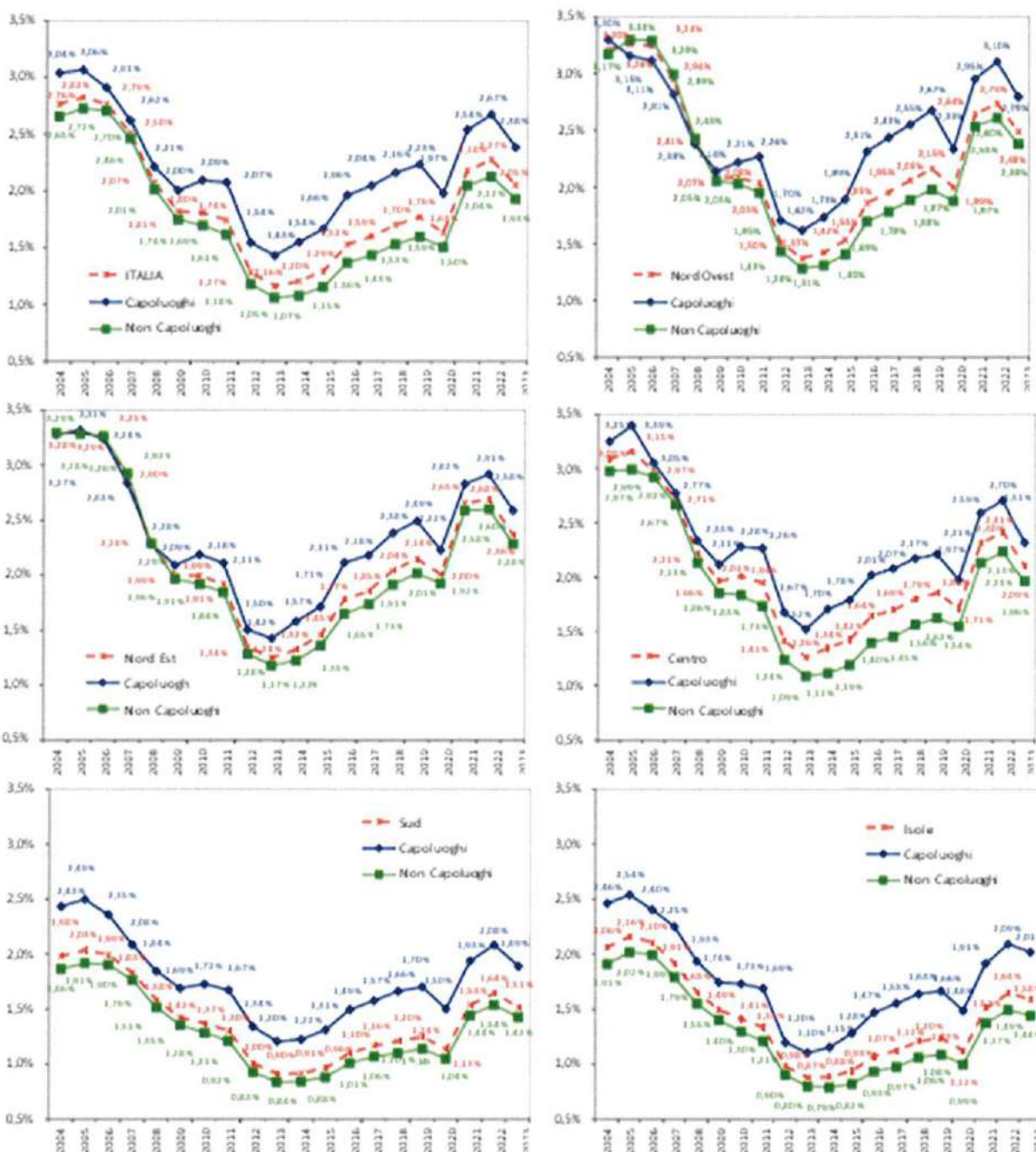


Tabella 3: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

| 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

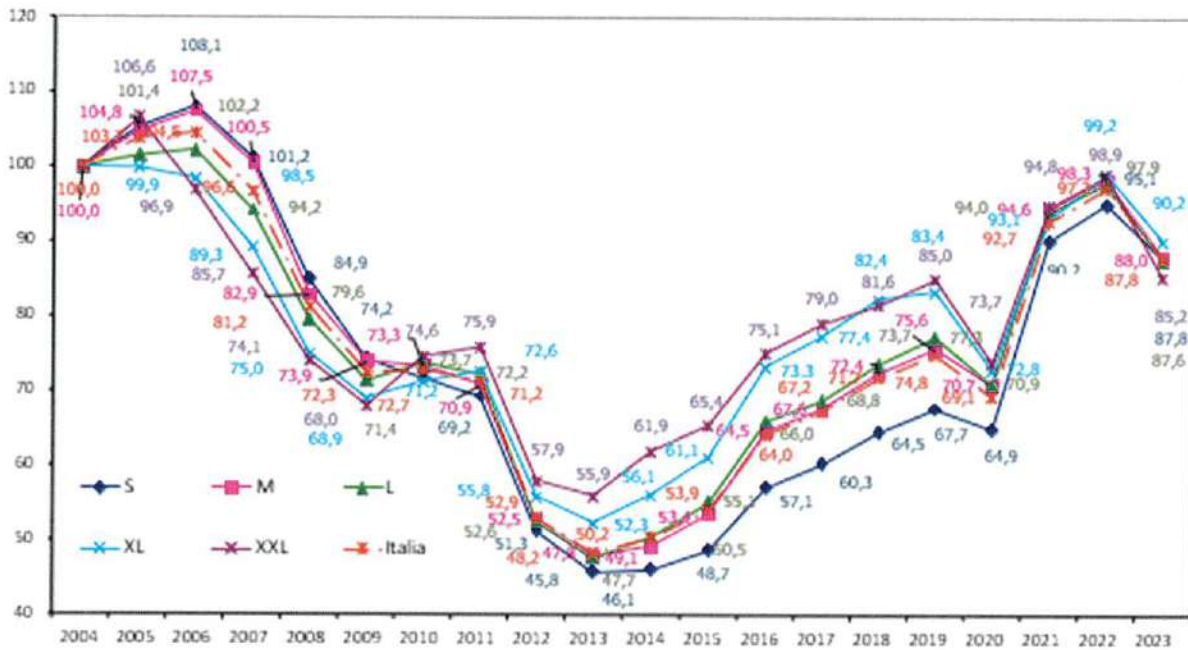
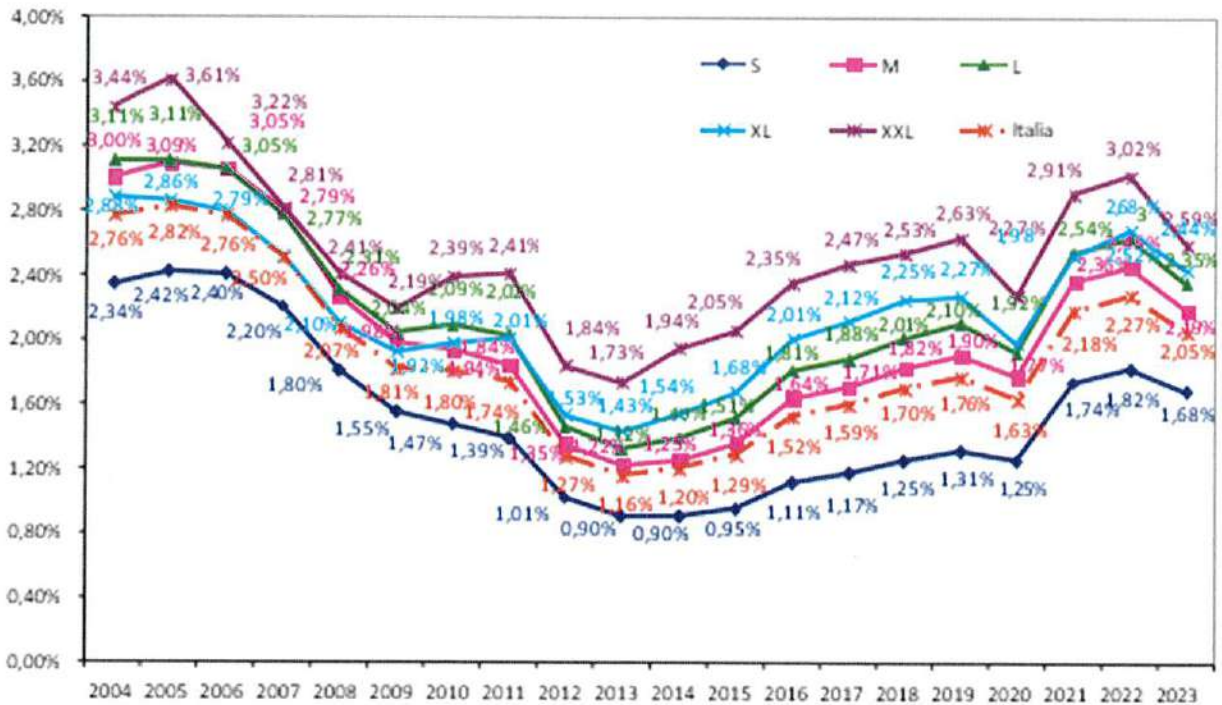


Figura 6: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni



Fatti di particolare rilievo

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

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

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

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

Inoltre, si precisa che, nella medesima data del 28 giugno 2023, l'Assemblea degli Azionisti, riunitasi, altresì, in seduta straordinaria, ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento ed in via inscindibile, per il controvalore complessivo di euro 4.250.000,00, di cui euro 3.663.793,10 a titolo di capitale ed euro 586.206,90 a titolo di sovrapprezzo, al prezzo di sottoscrizione per azioni pari, tenuto conto dei minimi arrotondamenti, a Euro 0,029 (di cui euro 0,026 a titolo di capitale sociale e euro 0,004 a titolo di sovrapprezzo) mediante emissione di n. 146.551.724 azioni ordinarie MEVIM, senza indicazione del valore nominale, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, ai seguenti termini e condizioni:

(1) L'aumento è offerto in sottoscrizione a (i) GBF Immobiliare S.r.l. per n. 30.172.414 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il controvalore complessivo di euro 875.000,00 di cui euro 754.310,35 a titolo di capitale ed euro 120.689,65 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione di nominali euro 6.250,00 pari a una quota di 6.250/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (ii) Euro Invest Real Estate S.r.l. per n. n. 30.172.414 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il controvalore complessivo di euro 875.000,00 di cui euro 754.310,35 a titolo di capitale ed euro 120.689,65 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione di nominali euro 6.250,00 pari a una quota di 6.250/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (iii) IPG S.r.l. per n. n. 60.344.827 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il controvalore complessivo di euro 1.750.000,00 di cui euro 1.508.620,67 a titolo di capitale ed euro 241.379,33 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione di nominali euro 12.500,00 pari a una quota di 12.500/25.000, della società Dismissioni Immobiliari S.r.l.; (iv) Lira Consulting S.r.l. per n. 25.862.069 azioni ordinarie MEVIM (già Invest), per il controvalore complessivo di euro 750.000,00 di cui euro



646.551,73 a titolo di capitale ed euro 103.448,27 a titolo di sovrapprezzo, da liberarsi mediante il conferimento di una partecipazione pari all'intero capitale sociale di Lira Advisory S.r.l.; (2) Le azioni di nuova emissione avranno godimento regolare; (3) Il termine finale per la sottoscrizione è fissato al 31 luglio 2023. L' aumento di capitale si è perfezionato in data 16 agosto 2023, previo perfezionamento dell'atto di conferimento delle partecipazioni sociali e previe relative verifiche di legge effettuate dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2343-*Quater*, primo comma, del Codice Civile, con il trasferimento delle complessive n 146.551.724 azioni ordinarie MEVIM, nelle proporzioni di cui sopra, in favore dei sottoscrittori GBF Immobiliare S.r.l., Euro Invest Real Estate S.r.l., IPG S.r.l e Lira Consulting S.r.l.

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

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

Si precisa che il piano contiene dati previsionali, redatti sulla base di assunzioni realistiche e prudenziali, che consentono di prevedere il raggiungimento da parte del Gruppo di un sostanziale break even nel 2024 e la registrazione di utili sempre più significativi negli esercizi 2025 e 2026. In particolare, le assunzioni alla base del Piano Industriale, si fondano su assunzioni caratterizzate principalmente dai seguenti elementi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli Amministratori in base agli elementi e/o alle informazioni conseguenti alla prevedibile situazione economica e patrimoniale-finanziaria e tenuto conto delle attività poste in essere nel primo semestre 2024 in esecuzione del processo di sviluppo strategico che la Società sta portando avanti, nonché dei risultati ottenibili con il nuovo piano industriale approvato per il triennio 2024-2026, hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale.



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

Attività di direzione e coordinamento

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

Situazione patrimoniale e finanziaria

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

Stato Patrimoniale Attivo

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



Stato Patrimoniale Passivo

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

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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



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

Situazione economica

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

Conto Economico

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

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

Principali indicatori della situazione economica

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

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

Informazioni ex art 2428 C.C.

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

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Principali indicatori non finanziari

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

Informativa sull'ambiente

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

Informazioni sulla gestione del personale

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

| Categoria | Numero medio Dipendenti |
|------------|-------------------------|
| Dirigente | 1 |
| Dipendente | 3 |
| Operalo | 1 |

Attività di ricerca e sviluppo

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

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

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

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



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

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

Crediti verso le consociate iscritti nell'Attivo Circolante

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

Debiti e finanziamenti passivi verso le consociate

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

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

Azioni proprie

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

Azioni/quote della società controllante

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

Evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale

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

Si precisa che il piano contiene dati previsionali, redatti sulla base di assunzioni realistiche e prudenziali, che consentono di prevedere il raggiungimento da parte del Gruppo di un sostanziale break even nel 2024 e la registrazione di utili sempre più

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Conclusioni

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

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

Milano, 24/05/2024

