

**COMUNICATO STAMPA****IL CDA DI TECMA SOLUTIONS S.P.A. APPROVA  
LA RELAZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2023  
E IL CALENDARIO FINANZIARIO PER L'ESERCIZIO 2024**

**Valore della Produzione H1 2023 stabile vs. H1 2022  
nonostante la complessa congiuntura del settore immobiliare**

**Crescita attesa dei ricavi *core* consolidati FY2023: +5/10% rispetto al FY2022**

**Continua la forte crescita del business internazionale:  
c. +140% dei ricavi da progetti esteri nel H1 2023**

**Prosegue la penetrazione di mercato delle tecnologie software di TECMA:  
+65% del numero di unità residenziali attive<sup>1</sup> vs. YE 2022**

**Introduzione nuovo *revenue model* basato su ricavi ricorrenti (ARR):  
oltre €600k di ricavi ricorrenti annualizzati contrattualizzati al 30 giugno 2023,  
principalmente legati a licenze software**

**Oltre il 75% del target 2024 di riduzione dei costi operativi già raggiunto:  
EBITDA<sup>2</sup> del core business FY 2023 atteso in miglioramento rispetto al FY2022**

**Obiettivo di ritorno a margini operativi positivi e sostanziale equilibrio dei flussi di  
cassa già negli ultimi mesi del 2023, a chiusura del forte ciclo di investimenti  
intrapresi nel biennio 2022 e 2023**

**Disponibilità liquide per Euro 5,2 milioni  
e posizione finanziaria netta pari ad Euro 2,3 milioni**

**\* \* \* \* \***

---

(1) Numero delle unità residenziali caricate sulle piattaforme software attive al 30 giugno 2023  
(2) EBITDA: calcolato come differenza tra il valore della produzione ed i costi della produzione, al netto degli ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni e poste contabili non ricorrenti.

**PRINCIPALI RISULTATI CONSOLIDATI AL 30 GIUGNO 2023**

- **Valore della produzione** pari a 6,90 milioni di Euro (7,0 milioni di Euro al 30 giugno 2022):
  - Valore della produzione del *core business* pari a 6,81 milioni di Euro, **sostanzialmente stabile (-1%)** rispetto ai 6,88 milioni di Euro al 30 giugno 2022;
  - Ricavi delle vendite pari a 5,24 milioni di Euro, **in calo del -7.4%** rispetto al 30 giugno 2022 (5,65 milioni di Euro), per effetto del rallentamento registrato sul mercato domestico, parzialmente compensato dalla **forte crescita registrata sul mercato estero (+140%)**;
  - Valore aggiunto aziendale pari a 4,42 milioni di euro **in miglioramento del +3,5%** rispetto al 30 giugno 2022 (4,27 milioni di Euro);
    - Valore aggiunto aziendale delle sole *Operations* (*core business* escluse le attività di R&D) risulta **pari a 3,20 milioni di Euro e rappresenta circa il 57% dei ricavi**, in progressione rispetto al 55% registrato nel primo semestre 2022, a conferma della validità del modello operativo.
  
- **EBITDA<sup>3</sup>** pari a -1,50 milioni di Euro (**in flessione** rispetto a -0,60 milioni di Euro registrati nel primo semestre 2022) ed EBITDA del *core business* pari a -1,58 milioni di Euro (-0,72 milioni di Euro nel primo semestre 2022), principalmente per effetto di:
  - **attività di lancio di nuovi strumenti digitali** con investimenti e costi legati a progetti innovativi quali:
    - **Enterprise Digital Platform:** studio, progettazione ed avvio delle attività di realizzazione di una piattaforma software in grado di fornire ai clienti corporate uno strumento ERP per il monitoraggio delle performance commerciali aggregate ed individuali dei progetti immobiliari in gestione;
    - **Home Configurator e lancio del *Digital Interior Contract Format*:** studio, progettazione e realizzazione di software e strumenti digitali di configurazione e personalizzazione della specifica unità immobiliare / appartamento attraverso la selezione di finiture ed arredi, anche grazie all'integrazione in digitale dei prodotti e cataloghi di oltre 30 aziende partner attive nel settore dell'interior design in virtù specifici accordi contrattuali;
  - **attività volte ad aumentare la scalabilità e l'efficienza produttiva**: revisione della struttura organizzativa, ottimizzazione di processi, utilizzo di nuovi strumenti di computing data e sperimentazione di applicativi basati sull'intelligenza artificiale, evoluzione e creazione di assets 3D e 2D;

---

(3) EBITDA: calcolato come differenza tra il valore della produzione ed i costi della produzione, al netto degli ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni e poste contabili non ricorrenti.

## TECMA

BUSINESS.BEAUTY.

- **attività di internazionalizzazione**, con costi legati alla fase di *start-up* della piattaforma negli Stati Uniti avviata a fine 2021 nonché relativi all’inserimento nel corso del 2022 di due nuove risorse in loco esclusivamente dedicate allo sviluppo di tale mercato;
  - **attivazione di nuovi canali distributivi**: formalizzazione di nuovi accordi di partnership commerciale conclusi a partire dal dicembre 2022 con primari operatori in ambito di tecnologie digitali e del settore immobiliare (tra gli altri, PriceHubble e Reply) per lo sfruttamento di sinergie nello sviluppo del business;
  - **potenziamento del top management**, attraverso l’inserimento di figure di rilievo in previsione di un rilevante sviluppo delle attività e con l’obiettivo di mantenere un posizionamento di eccellenza;
  - **avvio e trasferimento dell’operatività nella nuova sede aziendale di Milano**, in grado di accogliere l’incremento del personale registrato nel periodo 2020-2022. La sede di Milano verrà altresì utilizzata quale “arena tecnologica” per la realizzazione dell’attività di *Academy* interna ed esterna;
  - **complessa congiuntura del mercato immobiliare** che, in un quadro di generale incertezza legata al contesto macroeconomico, risulta caratterizzato da una elevata volatilità derivata dal repentino incremento dei tassi di interesse unitamente alle tensioni registrate dal costo delle costruzioni. Questi fattori esogeni hanno portato diversi operatori a rivedere i budget ed i *business plan* delle operazioni di sviluppo immobiliare al fine di mantenere adeguate condizioni di sostenibilità e profittabilità, causando, a partire dal secondo semestre 2022, ritardi nell’avvio di numerosi progetti di sviluppo immobiliare sia in ambito residenziale che commerciale. La conseguente postergazione delle fasi di lancio commerciale ha causato ritardi nei ricavi variabili maturati da TECMA che potranno essere contabilizzati solo contestualmente alla sottoscrizione degli impegni irrevocabili di acquisto delle singole unità immobiliari da parte dei clienti finali.
- **EBIT** pari a -3,83 milioni di Euro (-2,34 milioni di Euro al 30 giugno 2022), dovuto principalmente all’ammortamenti degli investimenti nella piattaforma tecnologica effettuati negli scorsi anni;
  - **Risultato netto** pari a -4,33 milioni di Euro (-1,99 milioni di Euro al 30 giugno 2022);
  - **Posizione Finanziaria Netta** pari a 2,31 milioni di Euro (-1,95 milioni di Euro al 31 dicembre 2022);
  - **Disponibilità liquide** pari a 5,24 milioni di Euro (7,52 milioni di Euro al 31 dicembre 2022) per effetto dei flussi di cassa operativi e degli investimenti completati nel corso del primo semestre 2023, nonché per effetto della sottoscrizione di nuovi contratti di finanziamento (al netto dei rimborsi) per Euro 1,98 milioni di Euro.

\*\*\*\*\*

## TECMA

BUSINESS.BEAUTY.

Milano, 20 settembre 2023 – Il Consiglio di Amministrazione di TECMA Solutions S.p.A. (di seguito, “**TECMA**” o la “**Società**”), Tech Company specializzata nella *Digital Transformation* per il settore del *Real Estate* e quotata su Euronext Growth Milan [EGM: TCM], ha approvato in data odierna la relazione finanziaria consolidata al 30 giugno 2023, redatta secondo i principi contabili nazionali.

*“Il business di TECMA ha dimostrato anche nel primo semestre 2023 una forte resilienza, nonostante il forte rallentamento macroeconomico registrato su scala internazionale. Ciò è confermato, in primis, da una top-line nel complesso stabile rispetto al primo semestre 2022 che si era distinto, in particolare, come il miglior semestre di TECMA nel precedente ciclo di mercato. Il raggiungimento di tale risultato è stato possibile anche grazie agli straordinari risultati raggiunti in termini di crescita sui mercati esteri, dove si è registrata una progressione del +140% rispetto al 2022 – commenta **Pietro Adduci, Amministratore Delegato di TECMA.** – Le dinamiche di commercializzazione dei nostri prodotti rimangono solide sia in Italia, dove, in un contesto di forte contrazione del mercato di riferimento TECMA ha rafforzato la propria quota di mercato ed è presente nella quasi totalità dei più rilevanti progetti di sviluppo residenziale, sia all’estero, in particolare negli USA e nel mercato medio-orientale con focus sulla città di Dubai.*

*La capacità di TECMA di fornire delle piattaforme digitali basate su software proprietari si sta rivelando un fattore chiave per la crescita del business, come peraltro dimostrato dall’incremento del numero di unità residenziali attive sulle nostre piattaforme che nel corso dell’ultimo semestre ha superato le 6,000 unità<sup>4</sup>, registrando un +65% rispetto a fine 2022. Inoltre, la penetrazione sul mercato B2B2C delle nostre soluzioni digitali costituisce un fattore distintivo per i nostri partner, consentendo un migliore accesso al mercato dei potenziali acquirenti di unità residenziali (oltre 100,000 utenti registrati al 30 giugno 2023). Questa offerta di prodotto sta anche contribuendo a consolidare il nuovo revenue model che, mediante l’introduzione di licenze periodiche ricorrenti, ha portato già nel primo anno d lancio alla contrattualizzazione di ARR (Annualized Recurring Revenues) pari ad oltre 600 mila Euro al 30 giugno 2023”.*

*“Con il primo semestre 2023, la Società archivia una prima fase di forti investimenti strategici iniziati nel 2021 a valle dell’IPO di fine 2020 e la cui ricaduta sulla redditività della Società era prevista ed è stata attentamente monitorata. – aggiunge **Gabriele Riva, General Manager di TECMA.** – Il programma strategico annunciato alla fine di maggio 2023 permetterà a TECMA di riequilibrare significativamente il proprio profilo economico già nel corso del secondo semestre del 2023 mettendo a frutto gli investimenti degli ultimi anni sia in termini di sviluppo internazionale che di profili di efficienza operativa. In particolare, ad oggi, sono già stati raggiunti oltre il 75% dei target di riduzione dei costi operativi previsti per il 2024 (pari a 3 milioni di Euro), permettendo un miglioramento dell’EBITDA del core business già nel 2023 e consolidando le basi per il ritorno in positivo atteso già nel primo semestre del 2024.”*

---

(4) Numero delle unità residenziali caricate sulle piattaforme software attive al 30 giugno 2023

# TECMA

BUSINESS.BEAUTY.

\* \* \* \* \*

## PRINCIPALI RISULTATI CONSOLIDATI AL 30 GIUGNO 2023

Nel primo semestre 2023 il gruppo facente capo a TECMA (il “Gruppo”) ha realizzato un **Valore della Produzione pari a 6,90 milioni di Euro, sostanzialmente stabile (-1,4%)** rispetto ai 7,0 milioni di Euro registrati nello stesso periodo del 2022. Il **Valore della Produzione del core business** (vendita di piattaforme e attività di R&D capitalizzata) si attesta a 6,81 milioni di Euro, **in linea (-1%)** rispetto al primo semestre 2022 (6,88 milioni di Euro).

**I Ricavi delle Vendite sono pari a 5,24 milioni di Euro, registrando un -7,4%** rispetto ai 5,65 milioni di Euro del 2022, principalmente per effetto di una **sostanziale stabilità (-0,3%) della quota di componente “fissa” dei ricavi** rispetto al primo semestre 2022, ed alla contestuale riduzione dei **ricavi variabili legati alle vendite (c.d. “Revenue Fees”) che registrano una contrazione del 30% circa rispetto al 2022**, essendo stati negativamente influenzati dal posticipato lancio commerciale di alcune rilevanti iniziative di sviluppo immobiliare per via del mutato contesto di mercato, così come da alcuni rallentamenti di natura amministrativa.

Per quanto riguarda la distribuzione geografica dei ricavi, si segnala che i **ricavi relativi a progetti esteri** sono stati pari a circa 1,38 milioni di Euro, con un tasso di **crescita pari al +140% rispetto al primo semestre 2022**. In particolare, il mercato statunitense ha registrato un incremento dei ricavi del 109% rispetto al primo semestre 2022 mentre un ulteriore contributo alla crescita è stato dato dal mercato del Middle-East, il quale non aveva registrato ricavi nel primo semestre del 2022.

Anche a seguito del lancio commerciale della **Enterprise Digital Platform** e di **Home Configurator** nel corso del secondo semestre 2022, si segnala che dal 2023 è stato avviato con successo il processo di modifica dell’offerta commerciale della Società con l’obiettivo di convergere verso un **revenue model legato a ricavi ricorrenti** (“ARR” o “Annualized Recurring Revenues”), funzionale alla semplificazione del processo commerciale ed ad una maggiore prevedibilità dei flussi di cassa nell’ottica di una completa scalabilità del *business*. Alla data del 30 giugno 2023, sono già stati raggiunti risultati apprezzabili in tal senso, avendo la Società raggiunto **ARR per un importo superiore a 600 mila Euro**.

Si comunica inoltre che, a seguito dell’adozione del nuovo *revenue model* appena descritto ed il progressivo abbandono del modello di remunerazione legato alle c.d. *Revenue Fees*, la Società non ritiene più significativo fornire il valore del Backlog (principalmente legato alle *Revenue Fees*) che andrà gradualmente a ridursi fino ad esaurimento. A titolo informativo, si segnala che il Backlog al 30 giugno 2023 era pari a circa 16 milioni di Euro (circa 19 milioni di Euro al 31 dicembre 2022).

Il **Valore Aggiunto Aziendale** è pari a 4,42 milioni di Euro, **in progressione del +3,5%** rispetto al primo semestre 2022. Più in dettaglio, il **Valore Aggiunto Aziendale delle sole Operations (core**

## TECMA

BUSINESS.BEAUTY.

*business* escluse le attività di R&D) risulta pari ad 3,20 milioni di Euro, sostanzialmente stabile rispetto al 2022 (3,29 milioni di Euro), principalmente per effetto di:

- un incremento del costo del personale diretto (pari a 1,88 milioni di Euro, +20% rispetto al 2022) in virtù del maggior numero di risorse dedicate alla produzione rispetto al primo semestre 2022;
- minori costi diretti sostenuti in relazione ai progetti (pari a 0,55 milioni di Euro, -51% rispetto al 2022) in virtù della variazione del mix tipologico dei prodotti commercializzati nel corso del semestre (in particolare un minor peso degli acquisti legati alla realizzazione di *Digital Glass Stores*) e delle maggiori efficienze raggiunte tramite i processi produttivi interni.

Nonostante l'impatto negativo legato al ritardo nella registrazione di una parte dei ricavi variabili, come meglio richiamato nei precedenti paragrafi, il **Valore Aggiunto Aziendale delle Operations** (escluse attività di R&D) risulta pari a circa il **57% dei ricavi**, in **progressione rispetto al 55% registrato nel primo semestre del 2022**, ciò confermando la capacità della Società di generare una elevata redditività di commessa.

L'**EBITDA**<sup>5</sup> è pari a -1,50 milioni di Euro, rispetto ai -0,60 milioni di Euro registrati nel primo semestre del 2022 e l'**EBITDA del core business** è pari a -1,58 milioni di Euro (-0,72 milioni di Euro nel primo semestre 2022). La flessione della marginalità è principalmente legata all'implementazione delle azioni previste dal piano strategico della Società meglio dettagliate in precedenza nonché all'impatto, già ampiamente descritto, del complesso contesto di mercato sulla componente variabile dei ricavi. Più nel dettaglio:

- **il costo del personale indiretto** (pari a 4,05 milioni di Euro) ha registrato una crescita del +33% rispetto al primo semestre 2022, in conseguenza del piano di *recruiting* avviato nel 2021 a valle della quotazione e completato nel secondo semestre del 2022 con l'obiettivo di ampliare l'organico in alcune aree strategiche non direttamente legate alla produzione, e principalmente attraverso: (i) l'inserimento di nuove figure manageriali, in previsione di un rilevante sviluppo delle attività e con l'obiettivo di mantenere un posizionamento di eccellenza, (ii) il consolidamento della struttura amministrativa, (iii) il rafforzamento dell'area *Sales & Client Management*;
- **i costi indiretti**, che si attestano a 1,87 milioni di Euro, sono in linea con quanto registrato al 30 giugno 2022 e sono principalmente relativi ai canoni di locazione ed alle consulenze di natura ricorrente (principalmente di natura amministrativa). In particolare, nel corso del primo semestre 2023, tutte le attività precedentemente ospitate nella sede storica di Milano, via Medardo Rosso sono state trasferite presso la nuova sede di Milano, Via Bracco con l'obiettivo di raggiungere una maggiore efficienza operativa. Inoltre, si segnala che nel corso del primo

---

(5) EBITDA: calcolato come differenza tra il valore della produzione ed i costi della produzione, al netto degli ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni e poste contabili non ricorrenti.

## TECMA

BUSINESS.BEAUTY.

semestre 2023 sono stati sostenuti costi per 0,15 milioni di Euro in relazione a consulenze strategiche funzionali, tra l'altro, alla predisposizione del programma strategico annunciato a fine maggio 2023.

Si precisa infine che l'EBITDA<sup>6</sup> è stato calcolato escludendo i costi straordinari sostenuti per 38 mila Euro relativi alla riorganizzazione del personale, sopravvenienze passive per 282 mila Euro ed altri oneri non ricorrenti per 26 mila Euro.

L'EBIT è pari a -3,83 milioni di Euro (-2,34 milioni di Euro nel primo semestre 2022), in diminuzione principalmente per effetto della crescente dinamica di ammortamento degli investimenti in ricerca e sviluppo capitalizzati nei periodi precedenti.

Il **Risultato Netto** è pari a -4,33 milioni di Euro, in diminuzione rispetto a -1,99 milioni di Euro del primo semestre 2022.

La **Posizione Finanziaria Netta** è pari a 2,31 milioni di Euro (7,55 milioni di Euro di debito bancario al netto di 5,24 milioni di Euro di disponibilità liquide) mentre al 31 dicembre 2022 era pari a -1,95 milioni di Euro (5,57 milioni di Euro di debito bancario al netto di 7,52 milioni di Euro di disponibilità liquide a bilancio). Si segnala che nel corso del primo semestre 2023, la Società ha sottoscritto un nuovo finanziamento bancario di medio-lungo termine con Intesa Sanpaolo S.p.A. per un ammontare di 2,50 milioni di Euro e rimborsato debiti in scadenza per circa 0,52 milioni di Euro.

**Gli investimenti** completati nel semestre ammontano complessivamente a 1,43 milioni di Euro e sono principalmente relativi a capitalizzazioni di attività di R&D su progetti di innovazione aziendale, trasformazione digitale e nuove tecnologie. La riduzione rispetto al primo semestre 2022 (3,40 milioni di Euro) è riconducibile a i) il completamento di alcune attività di R&D, ii) la natura non ricorrente degli investimenti per la ristrutturazione della sede aziendale registrati nel 2022, iii) la riduzione degli investimenti relativi ad hardware ed apparati ad uso interno legata alla conclusione della fase di crescita del personale nonché iv) alla differente modalità di offerta degli hardware verso i clienti (ai fini di maggior chiarezza, si segnala che a partire dal 2023 gli hardware vengono venduti e contabilizzati tra i costi diretti di commessa mentre fino al 2022 erano concessi in comodato d'uso ai clienti e contabilizzati come cespiti della Società).

Il **Capitale Circolante Netto** è pari a 3,56 milioni di Euro, in crescita rispetto ai 2,80 milioni di Euro registrati al 31 dicembre 2022. Tale dinamica risulta principalmente da una riduzione dei debiti commerciali legata al minor ricorso a fornitori esterni in parte compensata dalla riduzione delle poste iscritte tra i crediti tributari (i.e. imposte anticipate).

---

(6) EBITDA: calcolato come differenza tra il valore della produzione ed i costi della produzione, al netto degli ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni e poste contabili non ricorrenti.

**Fatti di rilievo al 30 giugno 2023**

Riportiamo di seguito alcuni fatti di particolare rilevanza che hanno interessato TECMA nel corso del primo semestre 2023:

- in data 30 gennaio 2023, la Società comunica di aver sottoscritto con Intesa Sanpaolo S.p.A. un contratto di finanziamento per un importo pari a 2,50 milioni di Euro, con durata di 6 anni ed un periodo di preammortamento iniziale di 18 mesi. Il contratto di finanziamento, in linea con le migliori condizioni di mercato, non prevede covenant o garanzie oltre al beneficio della garanzia a valere sul Fondo InvestEU;
- in data 9 marzo 2023, la Società e Technology Reply, società del gruppo Reply specializzata nella progettazione e realizzazione di soluzioni per la gestione di processi di innovazione e trasformazione digitale basate su tecnologia Oracle, annunciano di aver costituito una partnership strategica con l'obiettivo di promuovere una significativa evoluzione tecnologica nel settore immobiliare. Grazie alla software suite di TECMA e alle competenze tecnologiche di Technology Reply, la partnership si pone l'obiettivo di promuovere la trasformazione digitale dei processi chiave nel settore immobiliare fornendo nuove ed innovative soluzioni e servizi;
- in data 27 marzo 2023, la Società comunica di essere stata selezionata a supporto del prestigioso progetto di sviluppo in ambito *office* "The Fifth", situato a Miami Beach. In particolare, a partire da inizio 2022, la Società è attiva nel mercato USA con oltre 15 progetti in ambito residenziale e nel segmento *office*, ciò a testimonianza che il posizionamento della Società, rafforzato da una presenza diretta attraverso la società controllata TECMA US Inc. e dall'ingresso di nuove risorse dedicate specificatamente a tale mercato, si sta rapidamente consolidando;
- in data 27 aprile 2023, la Società comunica che l'assemblea degli azionisti, in sede ordinaria, ha i) approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 e deliberato circa la destinazione del risultato di esercizio; ii) nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione e iii) nominato il nuovo Collegio Sindacale;
- in data 30 maggio 2023, la Società comunica che il Consiglio di Amministrazione ha approvato un nuovo programma strategico orientato alla crescita tramite l'efficientamento e la riorganizzazione di alcune funzioni e strutture aziendali, con l'obiettivo di migliorare la propria redditività e facilitare il raggiungimento degli obiettivi di espansione e consolidamento, anche in considerazione del mutato contesto macroeconomico. In particolare, il programma prevede di: i) focalizzare il proprio modello di espansione internazionale sugli Stati Uniti, ii) indirizzare gli investimenti in ricerca e sviluppo sulla piattaforma software proprietaria, iii) orientare il modello di business al fine di migliorare, già nel breve periodo, i margini operativi con l'obiettivo di un ritorno in redditività positiva e iv) applicare una strategia di efficientamento generale con conseguente riduzione rilevante dei costi operativi. L'insieme delle azioni, implementate a partire dalla seconda metà del 2023, consentirà di raggiungere i primi risultati già a partire dal



# TECMA

BUSINESS.BEAUTY.

quarto trimestre 2023 con una riduzione attesa dei costi operativi pari a circa 3 milioni di Euro nel corso del 2024. Tale riduzione dei costi, unitamente alla continua crescita del business, contribuirà ad un sostanziale miglioramento dei margini operativi, con un ritorno atteso in area positiva dell'EBITDA ed un sostanziale equilibrio dei flussi di cassa operativi nel corso del primo semestre 2024;

- in data 8 giugno 2023, la Società comunica che TECMA Studios, la business unit specializzata in tecnologie virtuali ed immersive legate al settore immobiliare ha completato il cortometraggio animato "Petit", un'opera unica nel suo genere che esprime tutto il *know-how* di sviluppato in oltre 10 anni di ricerca e sviluppo sul software e sulle tecnologie virtuali ed immersive legate al mondo dell'architettura e del real estate. Il cortometraggio, proiettato durante il Festival del Cinema di Venezia 2023, è stato prodotto utilizzando oltre 7.500 frames creati attraverso hardware e cloud computing di ultima generazione, nonché la computer farm interna di TECMA;
- in data 30 giugno 2023, la Società comunica che l'incarico di investor relator verrà assunto dal dott. Gabriele Riva, già General Manager della Società, in sostituzione della dott.ssa Veronica Carullo, la quale ha rinunciato all'incarico al fine di intraprendere un nuovo e differente percorso professionale;
- Si segnala inoltre che nel corso del primo semestre 2023 sono stati conclusi accordi con circa 30 società attive nell'offerta di finiture ed arredi, il tutto al fine di includere i prodotti offerti da quest'ultime all'interno degli strumenti di configurazione digitali forniti da TECMA nell'ambito di progetti di sviluppo residenziale (e.g. Home Configurator).

## Principali eventi successivi al 30 giugno 2022

Riportiamo di seguito alcuni fatti di particolare rilevanza che hanno interessato TECMA successivamente al 30 giugno 2023:

- in data 1 agosto 2023, la Società comunica che Nakheel, developer leader in Medio Oriente che ha sviluppato alcuni tra i più iconici progetti residenziali a Dubai (tra i quali Palm Jumeirah, The World e Dubai Island), ha scelto Tecma Middle East FZ-LLC quale partner digitale per la valorizzazione del complesso residenziale "Como Residences", situato nel cuore di Palm Jumeirah a Dubai. "Como Residences" è tra le torri residenziali di maggior prestigio al mondo;
- in data 30 agosto 2023, la Società comunica di essere stata selezionata da Constructa, prima piattaforma indipendente di servizi immobiliari ad essere stata fondata in Francia nel 1964, come partner digitale per la valorizzazione di M99, uno dei più rilevanti progetti di rigenerazione urbana d'Europa. Alta 99 metri, M99 chiude il progetto del quartiere Quais d'Arcenc, rivelandosi la prima torre residenziale costruita in Francia da quasi 50 anni.

## Evoluzione prevedibile della gestione

Nonostante il complesso contesto macroeconomico e le relative implicazioni per il settore immobiliare, con particolare riferimento al segmento delle nuove costruzioni, TECMA continuerà a valorizzare attraverso piattaforme tecnologiche gli investimenti immobiliari dei propri partner sia nel settore delle vendite che delle locazioni. Lo sviluppo sul mercato nazionale e internazionale, nonché l'avvio delle attività nel settore Rent e nei settori Office e Retail, contribuiranno all'ulteriore sviluppo del Gruppo. Inoltre, il Gruppo imposterà la propria strategia commerciale e di marketing per cogliere le importanti opportunità presenti nel settore immobiliare, con particolare attenzione al mercato estero. Tale strategia sarà, in modo particolare, indirizzata all'espansione commerciale in area USA, così come in alcuni dei principali paesi del Medio-Oriente e dell'Europa. Alla luce di quanto precede, la Società si attende di **chiudere l'anno 2023 con una crescita dei ricavi del core business pari al +5-10% rispetto all'anno 2022.**

Inoltre, come previsto dal programma strategico annunciato il 30 maggio u.s., il Gruppo intende completare nel corso del 2023 una riorganizzazione di alcune funzioni e strutture aziendali, con l'obiettivo di migliorare la propria redditività e, alla luce dell'attuale contesto macroeconomico, facilitare il raggiungimento degli obiettivi di espansione e consolidamento. L'insieme delle azioni di riorganizzazione e razionalizzazione, implementate a partire dalla seconda metà del 2023, sono volte a raggiungere i primi risultati già a partire dal quarto trimestre 2023 e consentiranno una riduzione dei costi operativi pari a circa Euro 3 milioni nel corso del 2024, contribuendo, insieme alla continua crescita del business, ad un sostanziale miglioramento dei margini operativi. Pertanto, in relazione all'anno 2023, la Società si attende di raggiungere un **EBITDA<sup>7</sup> del core business in miglioramento rispetto al 2022.**

Gli investimenti in ricerca e sviluppo saranno indirizzati a potenziare il portafoglio di prodotti tramite evolutive dei prodotti esistenti, ed in particolare della piattaforma software proprietaria con l'obiettivo di ottimizzare la modulazione dei prodotti verso un approccio SaaS (Software as a Service).

È altresì da rilevare che il contesto macroeconomico internazionale e l'instabilità finanziaria, fotografano uno scenario di mercato caratterizzato da incertezza. Per effetto di questi fattori esogeni, risulta difficile elaborare previsioni economiche o stime prospettiche affidabili di medio termine.

## Altre deliberazioni del Consiglio di Amministrazione

In occasione dell'odierna riunione, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il seguente calendario finanziario della Società per l'esercizio 2024;

---

(7) EBITDA: calcolato come differenza tra il valore della produzione ed i costi della produzione, al netto degli ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni e poste contabili non ricorrenti.

# TECMA

BUSINESS.BEAUTY.

<b>22 marzo 2024</b>	Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del progetto di bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2023
<b>24 aprile 2024</b>	Assemblea - in prima convocazione - per l'approvazione del bilancio d'esercizio e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2023
<b>2 maggio 2024</b>	Assemblea – in seconda convocazione - per l'approvazione del bilancio d'esercizio e presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2023
<b>25 settembre 2024</b>	Consiglio di Amministrazione per l'approvazione della relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2024

Eventuali variazioni delle date sopra indicate saranno comunicate senza indugio ai sensi di quanto previsto dalla normativa.

La Società comunica che il Consiglio di Amministrazione, in data odierna, ha altresì approvato le *policy di transfer pricing* applicabili alle operazioni intercorrenti tra le società del Gruppo.

La Società comunica, inoltre, che il Consiglio di Amministrazione, in data odierna, ha approvato il trasferimento della sede sociale presso la nuova sede operativa di Milano, Via Bracco 6, ratificando contestualmente la risoluzione del contratto di locazione relativo alla precedente sede sociale di Milano, Via Medardo Rosso 5.

In ultimo, la Società comunica che il Consiglio di Amministrazione, in data odierna, ha ratificato la nomina di Gabriele Riva, Direttore Generale della Società, al ruolo di Investor Relator già annunciata in data 30 giugno 2023.

\* \* \* \* \*

Si comunica che in data 21 settembre 2023 alle ore 14:00 CET si terrà, in videoconferenza, un incontro con la comunità finanziaria, investitori e analisti. Per registrarsi scrivere a: [ir@tecmasolutions.com](mailto:ir@tecmasolutions.com).

\* \* \* \* \*

La relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2023 corredata della relazione della società di revisione sarà messa a disposizione sul sito internet della Società [www.tecmasolutions.com](http://www.tecmasolutions.com) sezione "Investors/Documenti Finanziari" e sul sito di Borsa Italiana.

Il comunicato è disponibile sul sito internet [www.tecmasolutions.com](http://www.tecmasolutions.com), sezione "Investors/Comunicati Stampa" e sul sistema di stoccaggio [www.emarketstorage.it](http://www.emarketstorage.it).

\* \* \* \* \*

**TECMA Solutions** [EGM: TCM], quotata all'Euronext Growth Milan dal 9 novembre 2020, è una Tech Company specializzata nella Digital Transformation per il settore Real Estate. Attraverso un'innovativa piattaforma completamente digitalizzata, la Società offre soluzioni tecnologiche per la valorizzazione dei progetti immobiliari,

# TECMA

BUSINESS.BEAUTY.

*velocizzando e semplificando le transazioni di vendita nonché la gestione locativa. TECMA conta su un team di circa 200 professionisti con oltre 400 progetti all'attivo sia in Italia che all'estero, avendo gestito transazioni per oltre 12 miliardi di euro. Grazie al vantaggio di first-mover e al know-how specifico acquisito negli anni, la Società è in grado di anticipare le tendenze del mercato sapendo interpretare al meglio le esigenze degli investitori immobiliari così come quelle dei singoli consumatori, facendo leva su un mix tra arte, neuromarketing e tecnologie proprietarie per sviluppare e creare nuovi prodotti finalizzati al successo dell'investimento immobiliare.*

## Per ulteriori informazioni:

### Investor Relation

*TECMA Solutions S.p.A.*

Gabriele Riva

*General Manager & Investor Relator*

Via Bracco 6

20159 – Milano

Tel. +39 02 66809409

[ir@tecmasolutions.com](mailto:ir@tecmasolutions.com)

### Media Relation

*Twister Communications Group*

Via Valparaiso, 3

20144 – Milano

Tel. +39 02 4381 14200

[tecma@twistergroup.it](mailto:tecma@twistergroup.it)

### Euronext Growth Advisor

*Alantra*

Via Borgonuovo 16,

20121 – Milano

Tel. +39 02 6367 1601

[ega@alantra.com](mailto:ega@alantra.com)

# TECMA

BUSINESS.BEAUTY.

## Key Figures - Bilancio Consolidato TECMA

Ai fini di una migliore lettura gestionale si è provveduto a raggruppare i dati di conto economico in 3 segmenti di attività: “**Operations**”, “**R&D**” ed “**Non-core**”.

- Nell’area “Operations” sono state allocate le competenze relative all’attività caratteristica svolta dal Gruppo, mentre nell’area “R&D” è stato isolato l’impatto dell’attività di ricerca e sviluppo (le aree “Operations” e “R&D” costituiscono congiuntamente l’area “**Core**” o “**Core Business**”).
- Nell’area “Non-core” sono state allocate le competenze residuali con carattere di eccezionalità e non di pertinenza delle aree precedenti.
- Si evidenzia che nell’area “R&D” è stato allocato esclusivamente il costo del personale direttamente coinvolto nell’attività di ricerca e sviluppo ed i costi indiretti imputabili a tali attività secondo le chiavi di allocazione utilizzate per i relativi centri di costo.
- Per la determinazione del valore aggiunto aziendale, si è ricorso alla riclassificazione dei costi operativi tra costi diretti della produzione e costi indiretti. Tra i costi diretti sono stati iscritti i costi del personale produttivo direttamente coinvolto nella realizzazione dei progetti ed i costi per beni/servizi di competenza degli accordi firmati con i clienti, mentre tra i costi indiretti sono stati iscritti i costi del personale di struttura ed i costi generali.

# TECMA

BUSINESS.BEAUTY.

## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Valori espressi in migliaia di Euro

	Semestre al 30/06/2023					Semestre al 30/06/2022					Delta H1 2023 vs. H1 2022				
	Operations	R&D	Core	Non-core	Totale	Operations	R&D	Core	Non-core	Totale	Operations	R&D	Core	Non-core	Totale
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.235	-	5.235	-	5.235	5.654	-	5.654	-	5.654	(7,4%)	-	(7,4%)	-	(7,4%)
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	1.187	1.187	-	1.187	-	911	911	-	911	-	30,4%	30,4%	-	30,4%
Altri ricavi	392	-	392	82	474	317	-	317	116	432	23,7%	-	23,7%	(28,8%)	9,7%
<b>Valore della produzione</b>	<b>5.627</b>	<b>1.187</b>	<b>6.815</b>	<b>82</b>	<b>6.897</b>	<b>5.970</b>	<b>911</b>	<b>6.881</b>	<b>116</b>	<b>6.996</b>	<b>(5,7%)</b>	<b>30,4%</b>	<b>(1,0%)</b>	<b>(28,8%)</b>	<b>(1,4%)</b>
Personale diretto	(1.877)	(55)	(1.932)	-	(1.932)	(1.561)	(46)	(1.607)	-	(1.607)	20,3%	18,2%	20,2%	-	20,2%
Costi diretti	(546)	-	(546)	-	(546)	(1.120)	-	(1.120)	-	(1.120)	(51,3%)	-	(51,3%)	-	(51,3%)
<b>Valore aggiunto aziendale</b>	<b>3.204</b>	<b>1.133</b>	<b>4.337</b>	<b>82</b>	<b>4.419</b>	<b>3.289</b>	<b>864</b>	<b>4.153</b>	<b>116</b>	<b>4.269</b>	<b>(2,6%)</b>	<b>31,1%</b>	<b>4,4%</b>	<b>(28,8%)</b>	<b>3,5%</b>
<i>Valore aggiunto (% su VdP)</i>	<i>56,9%</i>	<i>95,4%</i>	<i>63,6%</i>	<i>100,0%</i>	<i>64,1%</i>	<i>55,1%</i>	<i>94,9%</i>	<i>60,4%</i>	<i>100,0%</i>	<i>61,0%</i>					
Personale indiretto	(3.118)	(934)	(4.052)	-	(4.052)	(2.326)	(710)	(3.037)	-	(3.037)	34,0%	31,5%	33,4%	-	33,4%
Costi indiretti	(1.670)	(199)	(1.868)	-	(1.868)	(1.681)	(154)	(1.835)	-	(1.835)	(0,7%)	29,0%	1,8%	-	1,8%
<b>Margine operativo lordo (EBITDA)</b>	<b>(1.583)</b>	<b>(0)</b>	<b>(1.583)</b>	<b>82</b>	<b>(1.501)</b>	<b>(719)</b>	<b>-</b>	<b>(719)</b>	<b>116</b>	<b>(603)</b>	<b>120,3%</b>	<b>-</b>	<b>120,3%</b>	<b>(28,8%)</b>	<b>148,9%</b>
<i>EBITDA (% su VdP)</i>	<i>(28,1%)</i>	<i>(0,0%)</i>	<i>(23,2%)</i>	<i>100,0%</i>	<i>(21,8%)</i>	<i>(12,0%)</i>	<i>-</i>	<i>(10,4%)</i>	<i>100,0%</i>	<i>(8,6%)</i>					
Ammortamenti e svalutazioni	(2.333)	-	(2.333)	-	(2.333)	(1.736)	-	(1.736)	-	(1.736)	34,4%	-	34,4%	-	34,4%
<b>Risultato operativo (EBIT)</b>	<b>(3.916)</b>	<b>(0)</b>	<b>(3.916)</b>	<b>82</b>	<b>(3.834)</b>	<b>(2.454)</b>	<b>-</b>	<b>(2.454)</b>	<b>116</b>	<b>(2.339)</b>	<b>59,6%</b>	<b>-</b>	<b>59,6%</b>	<b>(28,8%)</b>	<b>63,9%</b>
<i>EBIT (% su VdP)</i>	<i>(69,6%)</i>	<i>(0,0%)</i>	<i>(57,5%)</i>	<i>100,0%</i>	<i>(55,6%)</i>	<i>(41,1%)</i>	<i>-</i>	<i>(35,7%)</i>	<i>100,0%</i>	<i>(33,4%)</i>					
Proventi/(Oneri) finanziari	(153)	-	(153)	-	(153)	(15)	-	(15)	-	(15)	892,7%	-	892,7%	-	892,7%
Altri costi non ricorrenti	(346)	-	(346)	-	(346)	(295)	-	(295)	-	(295)	17,4%	-	17,4%	-	17,4%
<b>Risultato ante-imposte (EBT)</b>	<b>(4.415)</b>	<b>(0)</b>	<b>(4.415)</b>	<b>82</b>	<b>(4.333)</b>	<b>(2.764)</b>	<b>-</b>	<b>(2.764)</b>	<b>116</b>	<b>(2.649)</b>	<b>59,7%</b>	<b>-</b>	<b>59,7%</b>	<b>(28,8%)</b>	<b>63,6%</b>
Imposte d'esercizio	(0)	-	(0)	-	(0)	656	-	656	-	656	(100,0%)	-	(100,0%)	-	(100,0%)
<b>Risultato netto d'esercizio</b>	<b>(4.415)</b>	<b>(0)</b>	<b>(4.415)</b>	<b>82</b>	<b>(4.333)</b>	<b>(2.108)</b>	<b>-</b>	<b>(2.108)</b>	<b>116</b>	<b>(1.993)</b>	<b>109,4%</b>	<b>-</b>	<b>109,4%</b>	<b>(28,8%)</b>	<b>117,5%</b>

# TECMA

BUSINESS.BEAUTY.

## STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Valori espressi in migliaia di Euro

	30/06/2023	31/12/2022	Variazione assoluta	Variazione %
Immobilizzazioni immateriali	6.746	7.360	(614)	(8,3%)
Immobilizzazioni materiali	1.455	1.656	(202)	(12,2%)
Immobilizzazioni finanziarie	462	462	-	-
<b>Attivo fisso</b>	<b>8.662</b>	<b>9.478</b>	<b>(816)</b>	<b>(8,6%)</b>
Crediti commerciali	5.408	5.513	(105)	(1,9%)
Debiti commerciali	(699)	(2.016)	1.316	(65,3%)
<b>Capitale circolante commerciale</b>	<b>4.709</b>	<b>3.498</b>	<b>1.211</b>	<b>34,6%</b>
Crediti tributari	534	861	(326)	(37,9%)
Crediti verso altri	141	238	(97)	(40,7%)
Ratei e risconti attivi	298	310	(12)	(3,9%)
<b>Altre attività</b>	<b>973</b>	<b>1.408</b>	<b>(435)</b>	<b>(30,9%)</b>
Debiti tributari	(390)	(403)	13	(3,2%)
Debiti previdenziali	(374)	(517)	143	(27,7%)
Debiti diversi	(1.183)	(929)	(254)	27,3%
Ratei e risconti passivi	(178)	(257)	79	(30,6%)
<b>Altre passività</b>	<b>(2.125)</b>	<b>(2.106)</b>	<b>(19)</b>	<b>0,9%</b>
<b>Capitale circolante netto</b>	<b>3.557</b>	<b>2.800</b>	<b>757</b>	<b>27,0%</b>
<b>Capitale investito lordo</b>	<b>12.219</b>	<b>12.278</b>	<b>(59)</b>	<b>(0,5%)</b>
Fondo TFR	(568)	(515)	(53)	10,2%
<b>Capitale investito netto</b>	<b>11.651</b>	<b>11.763</b>	<b>(112)</b>	<b>(0,9%)</b>

<b>Patrimonio netto</b>	<b>9.339</b>	<b>13.715</b>	<b>(4.376)</b>	<b>(31,9%)</b>
Debiti verso banche a medio/lungo termine	6.481	4.523	1.958	43,3%
Debiti verso banche a breve termine	1.072	1.050	22	2,1%
<b>Totale debiti finanziari</b>	<b>7.553</b>	<b>5.573</b>	<b>1.980</b>	<b>35,5%</b>
Disponibilità liquide	(5.241)	(7.525)	2.284	(30,4%)
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>2.312</b>	<b>(1.952)</b>	<b>4.264</b>	<b>(218,4%)</b>
<b>Capitale impiegato netto</b>	<b>11.651</b>	<b>11.763</b>	<b>(112)</b>	<b>(0,9%)</b>

## RENDICONTO FINANZIARIO

Valori espressi in migliaia di Euro

	30/06/2023	30/06/2022
<b>Flusso corrente</b>	<b>(1.599)</b>	<b>(688)</b>
Delta CCN	(910)	23
Altre rettifiche	(339)	(149)
<b>Flusso operativo</b>	<b>(2.849)</b>	<b>(814)</b>
Flusso dell'attività di investimento	(1.415)	(3.318)
Variazione Capitale	-	7.000
<b>Flusso a servizio del debito</b>	<b>(4.264)</b>	<b>2.868</b>
Saldo Area Finanziaria	1.980	967
<b>Flusso Netto di Cassa</b>	<b>(2.284)</b>	<b>3.836</b>