

Comunicato Stampa
Il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione Finanziaria Semestrale
Consolidata al 30 giugno 2024

- **Valore della produzione: Euro 2.682 migliaia rispetto a Euro 3.820 migliaia della relazione finanziaria semestrale 2023;**
- **Risultato Operativo Netto (EBIT): Euro -285 migliaia rispetto a Euro -903 migliaia della relazione finanziaria semestrale 2023;**
- **Risultato Netto: Euro -394 migliaia rispetto a Euro -919 migliaia della relazione finanziaria semestrale 2023;**
- **Patrimonio Netto: Euro 3.837 migliaia rispetto a Euro 4.215 migliaia del bilancio consolidato 2023;**
- **Posizione finanziaria netta passiva (debito) di Euro 16 migliaia rispetto a passiva (debito) di Euro 29 migliaia del bilancio consolidato 2023.**

Milano, 26 settembre 2024 - MEVIM S.p.A., (“MEVIM” o la “Società” o “l’Emittente”), MEVIM S.p.A. (“MEVIM” o la “Società” o “l’Emittente”), società operante nel settore immobiliare attraverso 4 linee di business: acquisizione e gestione di asset immobiliari, attività di affitti brevi e offerta di servizi di brokerage, agency immobiliare e advisory nel settore *real estate*, quotata al mercato Euronext Growth Milan (EGM) organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., comunica che il Consiglio di Amministrazione riunitosi in data odierna ha esaminato e approvato il Bilancio intermedio consolidato al 30 giugno 2024.

Raffaele Israilovici, Presidente e Amministratore Delegato di Mevim, ha commentato: *il risultato economico registrato nel primo semestre 2024 in significativo miglioramento rispetto al medesimo periodo dello scorso esercizio, (il risultato 2023 era per altro impattato da alcuni costi non ricorrenti relativi ad una vendita di un supermercato da parte della controllata Imhome), corrobora di fatto i risultati della gestione integrata dei servizi immobiliari come previsto nel nuovo modello di business presentato.*

In linea generale il Gruppo, nel corso del primo semestre 2024 si è focalizzato sulle attività finalizzate allo sviluppo di futuri nuovi progetti, nonché sullo sviluppo e sugli investimenti finalizzati a rafforzare la linea di business Short Rent, ed infine sull’attività finalizzate al perfezionamento dell’integrazione delle due recenti realtà conferite nel corso del 2023, operanti l’una nel settore dell’intermediazione immobiliare e l’altra nel settore della consulenza e advisory con focus nel real estate, i cui effetti economici iniziano a percepirsi.

Risultati economico-finanziari del Gruppo al 30 giugno 2024

I ricavi consolidati del primo semestre 2024 derivano:

- dai proventi della cessione da parte della Capogruppo di una unità abitativa nell’ambito dell’operazione immobiliare denominata “Noverasco”,
- dai proventi dell’attività di *short rent* della controllata Invest IMHOME Srl,
- dai proventi dell’attività di intermediazione immobiliare ed advisory immobiliare.

L’EBITDA è positivo per Euro 83 migliaia rispetto a Euro -1.008 migliaia del bilancio consolidato al 30 giugno 2023.

Il Risultato Netto del periodo in esame è negativo per Euro 394 migliaia dopo gli oneri finanziari netti pari a

Euro 82 migliaia.

L'indebitamento finanziario netto consolidato al 30 giugno 2024, è passivo (debito) per Euro 16 migliaia, in netto miglioramento rispetto al valore al 31 dicembre 2023 passivo (debito) per Euro 29 migliaia.

Il Patrimonio Netto risultante dalla Relazione semestrale è pari Euro 3.837 migliaia rispetto al valore consolidato del bilancio al 31 dicembre 2023 per Euro 4.215 migliaia.

Nel corso del primo semestre 2024 è continuata l'attività di dismissione del portafoglio immobiliare di Mevim Spa ed è stato avviato lo studio della strutturazione di nuove operazioni in virtù del nuovo modello di business integrato di Gruppo.

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

Inoltre, il primo semestre 2024 ha segnato l'ampliamento dei servizi di gestione sia con riguardo alla tipologia di strutture sia con riguardo al territorio, concludendo un accordo per la gestione di un albergo sito a Roma. L'operazione si pone quale progetto pilota nell'ampliamento del settore in cui opera tale linea di business, allargando l'attività di gestione anche alle strutture ricettive.

La gestione del nuovo albergo è entrata a pieno regime a partire dal mese di Aprile 2024 e la struttura si compone di un totale di 28 stanze per complessivi 67 posti letto.

Pertanto, nel corso del primo semestre le strutture gestite, sono pari a 52 unità, per complessivi 212 posti letto disponibili, a cui vanno aggiunti i 67 posti letto dell'Hotel a Roma ed i 220 dell'immobile di recente acquisizione.

Si precisa che gli effetti economici delle ultime nuove aperture si rifletteranno maggiormente nel corso del secondo semestre del 2024.

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

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

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

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

Come già anticipato, la Società ha proseguito nel corso del primo semestre 2024 le attività di dismissioni immobiliare del portafoglio residuo, che si intende completare nel corso del secondo semestre del corrente esercizio, ed ha continuato la positiva gestione dalle strutture di *short rent*.

Nel corso del primo semestre le strutture gestite dalla controllata Im Home si sono infatti notevolmente incrementate. Inoltre, sono in fase di definizione ulteriori nuove aperture, che consentiranno di incrementare ulteriormente il numero di strutture in gestione, oltre alla gestione di un hotel a Roma Monteverde.

Le attività di Agenzia/Mediazione immobiliare e di Advisory immobiliare sviluppate dalle controllate Dismissioni Immobiliare e Lira Advisory hanno consentito di avere i primi effetti economici nel corso del primo semestre del corrente esercizio e si incrementeranno nel corso del secondo semestre.

L'attività di property e gestione condomini è iniziata solamente nel corso del secondo trimestre del 2024 e porterà i primi risultati nel secondo semestre del corrente anno.

Fatti di rilievo avvenuti durante il primo semestre 2024

In data 24 maggio 2024, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il piano industriale per il triennio 2024-2026, a partire dall'aggiornamento dei dati del piano industriale 2023-2024-2025 con 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 del *real estate*.

Sempre 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. su tutte le 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.

Evoluzione prevedibile della gestione e Continuità aziendale

Il Gruppo proseguirà le attività di sviluppo delle proprie attività nell'ottica di rafforzare il modello di business di Gruppo, proponendosi come operatore integrato di servizi immobiliari a 360° in grado di creare valore in ogni fase della gestione immobiliare.

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

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

Gli Amministratori in base agli elementi e/o alle informazioni conseguenti alla prevedibile situazione economica e patrimoniale-finanziaria e tenuto conto delle attività poste in essere nel primo semestre 2024 e correlate al processo di sviluppo strategico di Gruppo, nonché dei risultati ottenibili con il nuovo piano industriale, hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale.

Deposito documentazione

Copia della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2024 approvata dal Consiglio di Amministrazione, sarà messa a disposizione del pubblico presso la sede di Milano, oltre che mediante pubblicazione sul sito *internet* istituzionale della Società al seguente indirizzo: www.mevim.it, sotto la sezione Bilanci e Relazioni e sul sito *internet* di Borsa Italiana S.p.A. all'indirizzo www.borsaitaliana.it, sezione Azioni/Documenti.

** *** **

MEVIM S.p.A. società operante nel settore immobiliare attraverso 4 linee di business: acquisizione e gestione di asset immobiliari, attività di affitti brevi e offerta di servizi di brokerage, agency immobiliare e consulenza e advisory nel settore *real estate*.

ISIN Azioni ordinarie IT0004670532

Per ulteriori informazioni: www.mevim.it

Integrae SIM S.p.A.
Euronext Growth Advisor
E-mail: info@integraesim.it
Piazza Castello, 24
20121 Milano (MI)
Tel: 39 02 96 84 68 64

MEVIM S.p.A.
Emittente
Raffaele Israilovici
Investor Relations Manager
E-mail: investorrelations@mevim.it
www.mevim.it

Allegati;
TABELLA ECONOMICO RICLASSIFICATO

Voce	I semestre 2024	%	I semestre 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.681.715	100,00 %	3.820.083	100,00 %	(1.138.368)	(29,80) %
- Consumi di materie prime	10.336	0,39 %	3.064.236	80,21 %	(3.053.900)	(99,66) %
- Spese generali	1.963.040	73,20 %	1.099.087	28,77 %	863.953	78,61 %
VALORE AGGIUNTO	708.339	26,41 %	(343.240)	(8,99) %	1.051.579	306,37 %
- Altri ricavi	97.826	3,65 %	397.644	10,41 %	(299.818)	(75,40) %
- Costo del personale	527.004	19,65 %	258.510	6,77 %	268.494	103,86 %
- Accantonamenti			8.921	0,23 %	(8.921)	(100,00) %
MARGINE OPERATIVO LORDO	83.509	3,11 %	(1.008.315)	(26,40) %	1.091.824	108,28 %
- Ammortamenti e svalutazioni	311.421	11,61 %	44.087	1,15 %	267.334	606,38 %
RISULTATO CARATTERISTICO OPERATIVO (Margine Operativo Netto)	(227.912)	(8,50) %	(1.052.402)	(27,55) %	824.490	78,34 %
+ Altri ricavi	97.826	3,65 %	397.644	10,41 %	(299.818)	(75,40) %
- Oneri diversi di gestione	154.590	5,76 %	248.709	6,51 %	(94.119)	(37,84) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	(284.676)	(10,62) %	(903.467)	(23,65) %	618.791	68,49 %
+ Proventi finanziari			4		(4)	(100,00) %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	(284.676)	(10,62) %	(903.463)	(23,65) %	618.787	68,49 %
+ Oneri finanziari	(82.264)	(3,07) %	(11.868)	(0,31) %	(70.396)	(593,16) %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	(366.940)	(13,68) %	(915.331)	(23,96) %	548.391	59,91 %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie						
+ Quota ex area straordinaria	(696)	(0,03) %	5.744	0,15 %	(6.440)	(112,12) %
REDDITO ANTE IMPOSTE	(367.636)	(13,71) %	(909.587)	(23,81) %	541.951	59,58 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	26.399	0,98 %	9.194	0,24 %	17.205	187,13 %
REDDITO NETTO	(394.035)	(14,69) %	(918.781)	(24,05) %	524.746	57,11 %

TABELLA PATRIMONIALE RICLASSIFICATA

Voce	Importo al 30/06/2024	%	Importo al 31/12/2023	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	4.638.446	49,95 %	3.850.364	43,13 %	788.082	20,47 %
Liquidità immediate	253.586	2,73 %	207.807	2,33 %	45.779	22,03 %
Disponibilità liquide	253.586	2,73 %	207.807	2,33 %	45.779	22,03 %

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

Voce	Importo al 30/06/2024	%	Importo al 31/12/2023	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
PASSIVITA' CORRENTI	4.168.534	44,89 %	3.057.708	34,25 %	1.110.826	36,33 %
Debiti a breve termine	4.158.456	44,78 %	3.033.463	33,98 %	1.124.993	37,09 %
Ratei e risconti	10.078	0,11 %	24.245	0,27 %	(14.167)	(58,43) %
PASSIVITA' CONSOLIDATE	1.280.045	13,79 %	1.653.068	18,52 %	(373.023)	(22,57) %
Debiti a m/l termine	966.171	10,40 %	1.336.247	14,97 %	(370.076)	(27,70) %
Fondi per rischi e oneri	195.564	2,11 %	192.996	2,16 %	2.568	1,33 %
TFR	118.310	1,27 %	123.825	1,39 %	(5.515)	(4,45) %
PATRIMONIO NETTO	3.837.140	41,32 %	4.215.689	47,23 %	(378.549)	(8,98) %
Patrimonio netto di gruppo	3.837.140	41,32 %	4.215.689	47,23 %	(378.549)	(8,98) %
Capitale	22.811.440	245,66 %	22.811.440	255,55 %		
Riserve			1.099.567	12,32 %	(1.099.567)	(100,00) %
Utili (perdite) portati a nuovo	(18.580.265)	(200,10) %	(17.760.464)	(198,96) %	(819.801)	(4,62) %
Utile (perdita) dell'esercizio	(394.035)	(4,24) %	(1.934.854)	(21,68) %	1.540.819	79,63 %
Patrimonio netto di terzi						
Capitale e riserve di terzi						
Risultato di pertinenza di terzi						
TOTALE FONTI	9.285.719	100,00 %	8.926.465	100,00 %	359.254	4,02 %

	Importo al 30/06/2024	Importo al 30/06/2023
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(394.035)	(918.781)
Imposte sul reddito	27.095	23.895
Interessi passivi/(attivi)	82.264	11.864
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>(284.676)</i>	<i>(883.022)</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	(2.568)	8.921
Ammortamenti delle immobilizzazioni	(311.421)	44.087
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari		11.730
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>(313.989)</i>	<i>64.738</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(598.665)</i>	<i>(818.284)</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(577.701)	150.879
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	1.853.886	(3.277.640)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	854.155	142.925
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(8.428)	(374.052)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(520.350)	477.720
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	134.667	(125.795)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>1.736.229</i>	<i>(3.005.963)</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>1.137.564</i>	<i>(3.824.247)</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(82.264)	(11.864)
(Imposte sul reddito pagate)	(27.095)	(23.895)
(Utilizzo dei fondi)		(516.334)
Altri incassi/(pagamenti)		(32.180)
Totale altre rettifiche	(109.359)	(584.273)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.028.205	(4.408.520)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
Disinvestimenti		2.793.410
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)		(144.548)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(175.802)	
Disinvestimenti		10.000
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(175.802)	2.658.862

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

