



## RISULTATI ESERCIZIO 2021

---

[illegible]

# LA PIPELINE: I NUMERI

*Anticipando il mercato e in assenza di competitor, anche grazie al mondo del distressed e degli NPL siamo riusciti in 5 anni ad implementare la migliore e più estesa pipeline di progetti di Milano, ad un prezzo di gran lunga inferiore alla media dei valori attuali. Possiamo oggi permetterci di acquistare operazioni con un orizzonte temporale superiore ai 5 anni, mantenendo così basso il valore di carico delle aree.*

## DEVELOPMENT PIPELINE



**300.000<sup>4-5</sup> mq**  
SUPERFICIE COMMERCIALE



**551 €/m<sup>2</sup>**  
COSTO ACQUISTO SUPERFICIE COMMERCIALE



**3.318<sup>1-6</sup>**  
APPARTAMENTI



## PORTAFOGLIO ORDINI



**634<sup>1</sup>**  
APPARTAMENTI



**265 mln €**



**507<sup>2</sup>**  
CONTRATTI PRELIMINARI SOTTOSCRITTI



**82**  
ANTICIPI DA CLIENTI CONTRATTUALIZZATI

## AVANZAMENTO CANTIERI



**351<sup>1</sup>**  
APP. CONSEGNATI



**113 mln €**



**479<sup>1</sup>**  
APP. IN COSTRUZIONE



**184 mln €**

### Note:

- 1) N. di appartamenti ipotizzando un taglio medio di 92mq per la commercializzazione in edilizia libera e di 82mq per l'ERS. Il numero di appartamenti effettivamente realizzati e di contratti sottoscritti, ferma restando la metratura complessiva, potrà variare in funzione della personalizzazione del taglio delle unità immobiliari.
- 2) Può differire dal n. di appartamenti in ragione della dimensione effettiva degli appartamenti venduti. Nelle ultime operazioni AbitareIn ha riscontrato un significativo e progressivo aumento delle dimensioni medie degli appartamenti venduti.
- 3) ---
- 4) Sono compresi 12.800 mq commerciali-pari a 140 appartamenti tipo-su cui è in corso di valutazione lo sviluppo nella formula del co living mediante la controllata Homizy S.p.A
- 5) Di cui 26.000 mq commerciali di ERS
- 6) Di cui 317 appartamenti in ERS

# IL MERCATO RESIDENZIALE MILANESE

*Il mercato residenziale milanese continua a registrare performance eccezionali. Il secondo trimestre 2021 ha visto un significativo incremento dei volumi delle transazioni e dei prezzi. Il settore del "nuovo" registra risultati ancora più positivi in termini di incremento dei prezzi. Difatti, i generalizzati rallentamenti "covid" soprattutto nelle fasi autorizzative dei progetti stanno creando un effetto "scarsità" sul prodotto, a fronte di una domanda molto forte.*



**7.627 transazioni nel II trim 2021 (+ 46,6%**

**rispetto al 2020 e + 7,7% rispetto al 2019**



**+ 2,7%** incremento dei prezzi nel I sem 2021 con evidenti segnali di crescita soprattutto delle zone periferiche, grazie alla sempre crescente domanda di spazi esterni, loggiati, metrature più ampie a prezzi più accessibili



Settore del "**NUOVO** ": prezzi in crescita fino al 10%



Ed è un trend che si prevede continuerà anche per i prossimi anni: gli studi parlano della necessità di realizzazione quasi **50mila case** a Milano per rispondere alla forte domanda

# Il post Covid - Costi di costruzione

*Ci siamo preparati e continuiamo a lavorare per affrontare un incremento, anche significativo, del costo degli appalti non solo aumentando i prezzi di vendita e adeguando la contrattualistica ma anche ottimizzando il prodotto, modificando alcune tecniche costruttive e pianificando con anticipo gli acquisti all'interno di accordi quadro.*



## GESTIONE OPPORTUNISTICA DEI CANTIERI

Se necessario, siamo pronti a posticipare l'avvio dei lavori di costruzione dei nuovi progetti nei prossimi mesi

## RALLENTAMENTI E AUMENTO DEI COSTI DI ALCUNI MATERIALI E LAVORAZIONI

- Ferro, acciaio e alluminio a causa delle difficoltà dei paesi esportatori
- Semilavorati, legno e polimeri a bassa densità utilizzati nei cappotti anche a causa delle agevolazioni fiscali per il contenimento energetico
- Alcune manovalanze specializzate a causa dell'incremento della competizione per i bonus fiscali

## CONTRATTUALISTICA

- Clausola di «adeguamento prezzo» nei contratti con i clienti
- Contratti a corpo con le imprese di costruzione

## BUILD TO SHARE - BUILD TO RENT WITH A CO-LIVING APPROACH



Monolocali e appartamenti multi camera (4-6)



Edifici con servizi e parti comuni per il tempo libero/socializzare



Target giovani lavoratori (*young professional*)



Proprietà dell'immobile



Gestione dei clienti

### LA SOCIETÀ

Homizy, con sede a Milano, progetta, sviluppa e gestisce immobili destinati all'**affitto** in **co-living**. Il business di Homizy, definito "**build to share**", rappresenta la declinazione in campo residenziale del concetto di sharing economy, che favorisce la generazione di efficienze, l'incremento della sostenibilità e la condivisione di beni, spazi e servizi anche attraverso l'utilizzo di **tecnologia**. L'offerta Homizy è rivolta a **neolaureati** e **giovani professionisti** under 35 in aree **semi-centrali** di Milano

### OPERAZIONI

#### BISTOLFI



Avanzamento Cantiere – 35%

#### TUCIDIDE



Avanzamento Cantiere – 50%



# IPO - STRUTTURA DELL'OPERAZIONE

## ELEMENTI DELL'OFFERTA

<b>EMITTENTE</b>	Homizy S.p.A. (ISIN Code: XXX – Ticker: XXX)
<b>MERCATO</b>	Euronext Growth Milan - Segmento Professionale
<b>STRUTTURA DELL'OFFERTA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Struttura dell'Offerta: Aumento di capitale riservato al mercato</li> </ul>
<b>INVESTITORI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investitori Istituzionali Italiani ed Esteri. Possibilità di una tranche per investitori non qualificati</li> </ul>
<b>TIMETABLE PREVISTA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quotazione entro dicembre 2021</li> </ul>
<b>LOCK-UP</b>	36 mesi

### ADVISOR

Euronext Growth  
Advisor e Global Co



Financial Advisor



Audit Firm



Legal Advisor



Fiscal Advisor

Rovetta Salvaderi  
e Associati

Corporate Legal  
Advisor



Legal Securitisation  
Advisor



## RICAVI CONSOLIDATI

2021	2020
€ 124,8 MLN	€ 73,1 MLN

- € 50,4 MLN: RICAVI DA VENDITE
- € 20,7 MLN: VARIAZIONE RIMANENZE PER AVANZAMENTO LAVORI.  
L'avanzamento della produzione è pari a € 48,3 milioni.
- € 49,7 MLN: VARIAZIONE DELLE RIMANENZE PER ACQUISTO NUOVE AREE
- € 4 MLN : ALTRI RICAVI CONCERNENTI LA GESTIONE CARATTERISTICA  
(derivanti principalmente dalle attività svolte per Homizy)



## EBT ADJ CONSOLIDATO

2021	2020
€ 19,6 MLN	€ 12,4 MLN

- Incremento di € 0,54 mln per i “costi di quotazione” per il passaggio al Mercato Euronext STAR Milan,
- Incremento di € 2,37 mln per costi figurativi derivanti dall’applicazione dell’IFRS 2 relativamente alle stock grant destinate al management

## POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

2021	2020
€ 75,1 MLN	€ 26,1 MLN

- In aumento di € 49 mln rispetto al 30 settembre 2020, a fronte di investimenti complessivi per € 98,0 mln, di cui € 49,7 mln per acquisto nuove aree e € 48,3 per lavorazioni su ordini (avanzamento dei cantieri).
- Pertanto, al netto degli investimenti per l'acquisto di nuove aree, la PFN consolidata sarebbe stata pari a € 25,4 mln.