

INFINITYHUB S.P.A. BENEFIT



**YCARE MILANO
S.R.L.
BENEFIT**

Investor Deck

YCare Milano S.r.l. Benefit

YCare Milano S.r.l. Benefit è una startup innovativa, nata il 12 ottobre 2022 dall'alleanza tra **Infinityhub S.p.A. Benefit e ICS House S.r.l.**, per la ristrutturazione energetica di **tre immobili**, destinati ad **affitti brevi** nella città di **Milano**.

Gli interventi prevedono la **riqualificazione edile ed energetica** di 3 immobili residenziali, per un totale di **10 appartamenti**, collocati in via Lunigiana, via Paruta e via Pontenuovo, in prossimità della Stazione Centrale di Milano. La riqualificazione viene promossa grazie a un mix di **tecnologie green**, come pompe di calore e pannelli fotovoltaici e **sistemi di efficientamento energetico**, per un valore complessivo di **2.715.692,35 euro**.

E

Environmental

Environmental

Il progetto di riqualificazione integra le opere di ristrutturazione edile con tecnologie per la produzione di energia ad impatto zero.

S

Social

Social

L'inclusione nel progetto di un'ampia platea di stakeholder, attraverso il crowdfunding, aumenta la partecipazione della comunità.

G

Governance

Governance

YCare Milano agisce con accuratezza e trasparenza riguardo ogni aspetto, interno ed esterno, del progetto.

Infinityhub S.p.A. Benefit

Infinityhub S.p.A. Benefit è la prima **Energy Social Company**. Attiva, finanzia e realizza progetti di **efficientamento e rinnovamento energetico**, condividendo i benefici con l'intera società. Offre una soluzione **energetica rinnovabile a grandi energivori**, grazie alle competenze trasversali nella progettazione, nella gestione e nel finanziamento dell'efficientamento sugli immobili dei partner e dei soci. L'azienda ha nella sua esperienza già **13 campagne di crowdfunding** terminate in overfunding, con un **capitale raccolto pari a 4,8 milioni di euro**. Presenta oggi progetti in pipeline singolarmente superiori anche ai 10 milioni di euro.

Il team



MASSIMILIANO BAGHIN
*CEO e Co-Founder
di Infinityhub S.p.A.
Benefit*



ANTONELLO MALLONE
CEO ICS House S.r.l.



DANIELE RAVAIOLI
*Direttivo Operativo
di Infinityhub S.p.A.
Benefit*



REBECA ENEA
*Progettista di ICS
HOUSE S.r.l.*



ELENA MARIN
*Area Sostenibilità di
Infinityhub S.p.A.
Benefit*

ICS House S.r.l.

ICS House S.r.l. gestisce un **patrimonio edilizio** composto da circa **200 unità abitative**, in continua crescita. Offre diverse soluzioni abitative situate nelle zone più belle e strategiche di **Milano, Venezia e Napoli**, garantendo **sicurezza e comodità**. Questa è la mission di ICS House: far sentire l'ospite a casa e permettergli di vivere al meglio la città grazie anche alla velocità di risposta e alla **disponibilità** dei super host certificati.



Gli Interventi

Gli interventi di riqualificazione energetica daranno origine ad un risparmio energetico di lungo periodo, grazie all'**efficientamento dei sistemi** e all'introduzione di **tecnologie sostenibili e rinnovabili** negli immobili dell'energivoro.

Gli interventi prevedono:

- **Attività d'ingegneria e project management;**
- **Sostituzione e installazione di caldaie e termoregolatori, cappotti e infissi;**
- **Installazione di impianti fotovoltaici;**
- **Installazione di sistemi di monitoraggio di ultima generazione.**

A garantire il regolare svolgimento delle diverse fasi del progetto e a coordinare le diverse attività di operation and maintenance sarà **Infinityhub**, che assume il ruolo di **general contractor**. A conclusione dei lavori saranno completati **10 appartamenti** ad uso residenziale, per una **superficie totale** di circa **438 mq**.

Tutti gli immobili godranno di **impianti fotovoltaici** e l'energia prodotta sarà utilizzata per le parti comuni degli edifici riqualificati.

Il primo edificio, in via Paruta, vedrà l'installazione di 37 pannelli fotovoltaici sulle due falde orientate a Sud-Est, raggiungendo una **potenza** di circa **14,06 kW**.

Si prevede un impianto di 12 pannelli fotovoltaici per una **potenza totale di 5 kW**, per l'edificio collocato in via Ponte Nuovo.

In via Lunigiana, infine, si prevede l'installazione di un impianto fotovoltaico, per una **potenza** complessiva di **5,95 kW** distribuita su 17 pannelli.

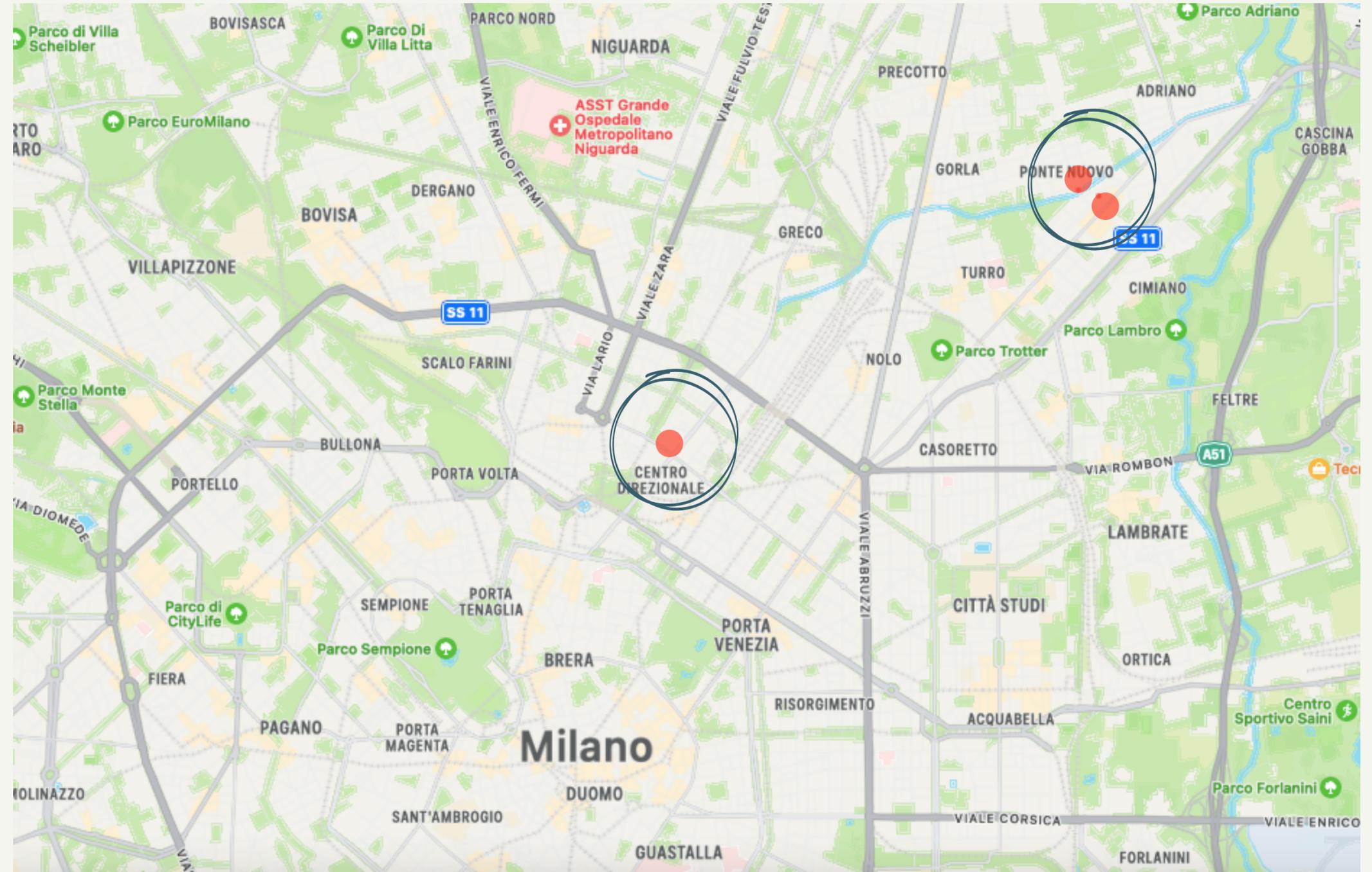
I dati stimati

25,01
kWp
potenza totale impianti

27.511
kWh
produzione totale in un
anno

66
pannelli
pannelli fotovoltaici
installati

La posizione degli immobili nella città di Milano



Via Paruta

L'edificio situato in **via Paruta** è stato edificato negli anni Cinquanta e fa parte di un **complesso residenziale** a pochi passi da viale Padova.

L'intervento prevede la **riqualificazione edile ed impiantistica** sia delle parti esterne che delle parti interne.

Esternamente, l'obiettivo è quello di applicare un coibente termico dopo un controllo adeguato dello stato strutturale dei muri. È prevista, inoltre, la sostituzione delle tegole e l'installazione di un **impianto fotovoltaico** per la generazione di energia in loco, nel rispetto dei requisiti della commissione paesaggistica. Tutti gli **infissi esterni** verranno sostituiti. Internamente, per quanto riguarda la parte impiantistica, è predisposta la sostituzione della caldaia.

Via Ponte Nuovo

L'edificio, situato in via **Ponte Nuovo** ed edificato nel 1957, fa parte di un complesso residenziale affacciante sul Naviglio Martesana.

L'intervento prevede la **riqualificazione edile ed impiantistica** sia delle parti esterne che delle parti interne. Per quanto riguarda la parte esterna, l'obiettivo è quello di applicare un **coibente termico** dopo un controllo adeguato dello stato strutturale dei muri.

È prevista la sostituzione delle tegole e installazione di un **impianto fotovoltaico** per la generazione di energia in loco, nel rispetto dei requisiti della commissione paesaggistica. Tutti gli **infissi esterni** verranno sostituiti. Internamente, per quanto riguarda la parte impiantistica, è predisposta la sostituzione della caldaia con una **pompa di calore** per il riscaldamento degli ambienti, nonché dell'acqua sanitaria.

Via Lunigiana

L'immobile situato in via **Lunigiana** fa parte di una serie di villette accoppiate realizzate da una cooperativa edile per gli agenti delle Ferrovie dello Stato di Milano nei primi anni Venti.

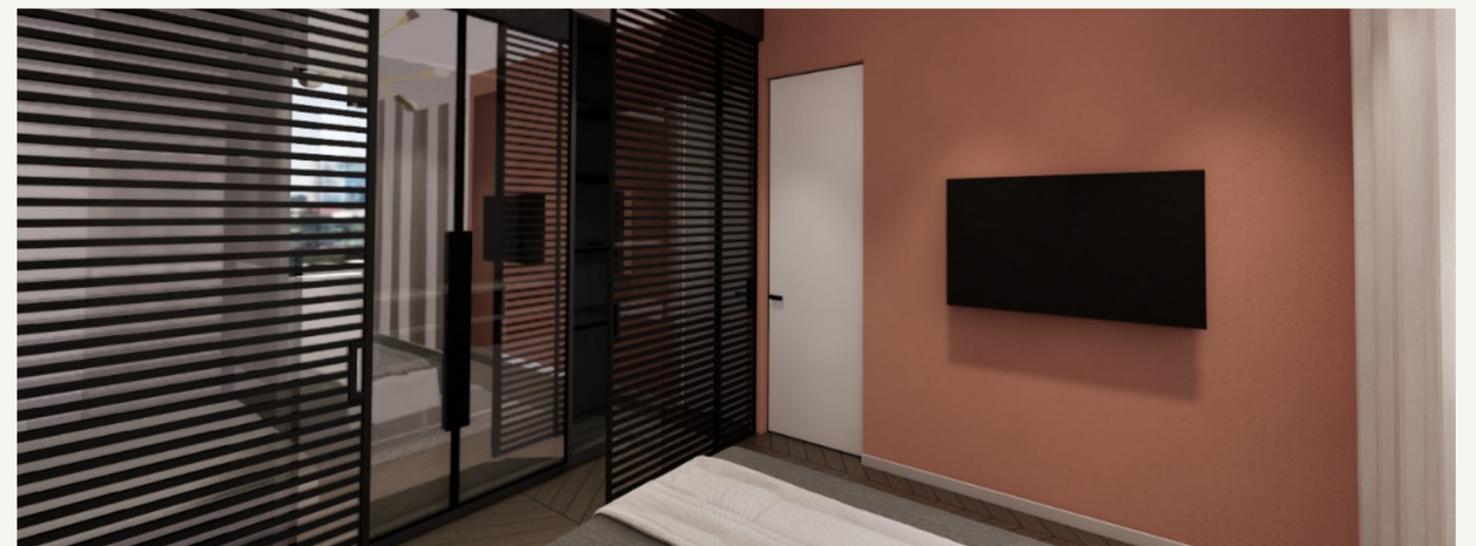
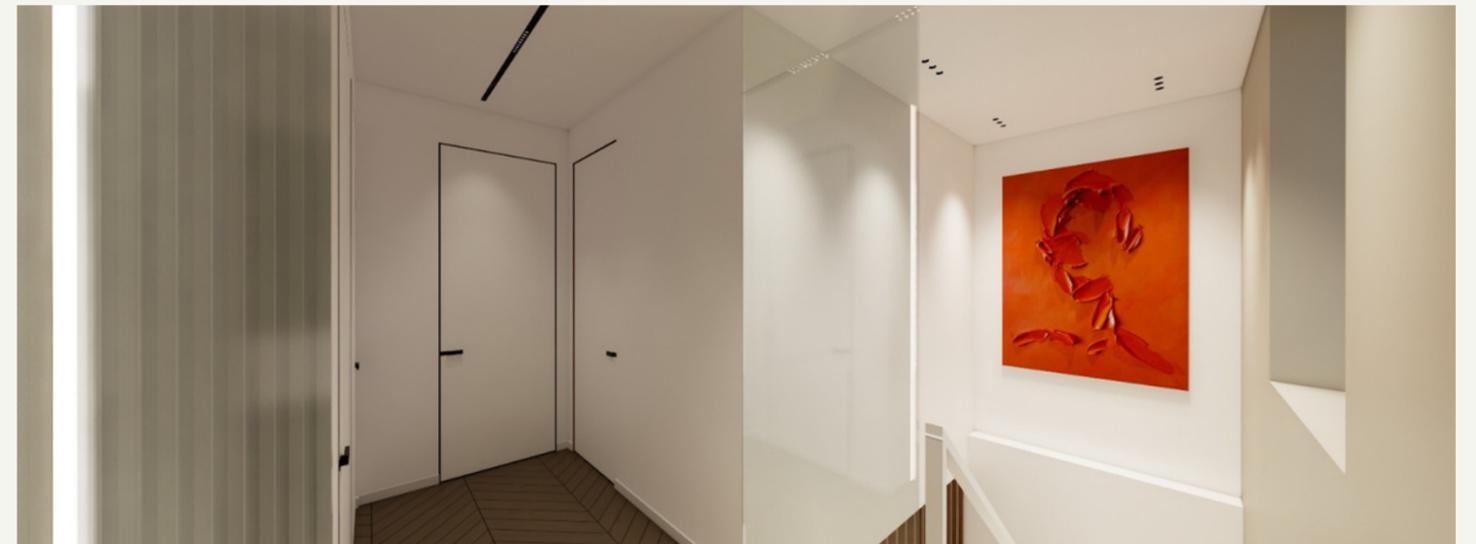
L'intervento sull'immobile prevede il **miglioramento sismico delle parti strutturali, l'ammodernamento e la riqualificazione degli spazi** e degli aspetti architettonici e, contestualmente, il recupero del sottotetto. È prevista l'installazione di un **impianto fotovoltaico** per la produzione in loco di energia.

Le scelte progettuali hanno voluto mantenere, per quanto possibile, la configurazione originale dell'immobile e dell'area di pertinenza circostante, rinnovandole ed innovandole, però, dal punto di vista tecnologico. Ciò consente un impatto visivo sull'ambiente circostante pressoché nullo.

Il contesto

Il **mercato immobiliare** milanese è in costante crescita. Il settore è sostenuto da misure nazionali e da incentivi volti al raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico dell'Agenda 2030 e volti alla completa decarbonizzazione del settore edilizio nel 2050, così come previsto dalla Strategia Nazionale di Riqualificazione Energetica del Parco Immobiliare Nazionale. Il real estate, in questo contesto, non conosce battute d'arresto: **Milano** si conferma **destinazione preferita** per gli **investimenti** nel settore.

YCare Milano si inserisce nel settore del real estate per offrire **strumenti finanziari e gestionali** per la riqualificazione energetica degli immobili, integrando i bisogni del **mercato residenziale** con i **criteri ESG**, fornendo un comfort ecocompatibile e migliorando la qualità di vita degli abitanti.



Rendering degli immobili soggetti a riqualificazione.



Residenzialità sostenibile

YCare Milano promuove un progetto residenziale sostenibile a Milano assicurando il benessere ottimale degli abitanti e un impatto ambientale ridotto, con il minor consumo di energia.

Il cronoprogramma

YCare Milano dà il via alla campagna di lending crowdfunding a **febbraio 2023**, sulla piattaforma di **Ener2Crowd**.

Il processo di raccolta delle **risorse finanziarie** si concluderà a marzo 2023, mese in cui il team porterà avanti la documentazione necessaria all'avvio dei lavori. Le attività riguarderanno:

- **Progettazione esecutiva;**
- **Accordo con i sub-fornitori;**
- **Permitting;**
- **Autorizzazioni.**

Ultimati i lavori, la società si occuperà dell'esclusiva gestione di mantenimento e miglioramento delle opere per tutta la durata del progetto.

Edifici	Equity Crowdfunding	Finanza alternativa/ Lending Crowdfunding	Progettazione, Permitting e Autorizzazioni	Inizio Lavori	Fine Lavori
Via Ponte Nuovo	Gennaio - Febbraio	Febbraio - Marzo	Marzo	Aprile	Giugno
Via Paruta	Gennaio - Febbraio	Febbraio - Marzo	Marzo	Maggio	Luglio
Via Lunigiana	Gennaio - Febbraio	Febbraio - Marzo	Marzo	Giugno	Ottobre

I benefici economici del socio

Per coloro che investono in YCare Milano il ritorno economico è collegato al rendimento. Il tasso d'interesse applicato, come previsto da business plan, è:

- tasso d'interesse base del 7,25%;
- premio "Fast ticket" +0,50% per i primi finanziatori che sottoscrivono il contratto di finanziamento nei primi 7 giorni di campagna.

La durata del finanziamento sarà pari a 54 mesi con tipologia di ammortamento alla francese e comprensivo di un anno di pre-ammortamento.

Anno	DEBITO RESIDUO LENDING CF	BOND FACTOR LENDING CF	ONERI FINANZIARI LENDING CF	RATA MUTUO LENDING CF	QUOTA CAPITALE LENDING CF
0	400.000,0 €	1,00	29.000,0 €	- €	- €
1	295.784,0 €	0,74	26.209,0 €	130.425,00 €	104.216,00 €
2	183.804,0 €	0,46	18.445,0 €	130.425,00 €	111.980,00 €
3	63.481,0 €	0,16	10.105,0 €	130.428,00 €	120.323,00 €
4	- €		1.731,0 €	65.212,00 €	63.481,00 €

I flussi sono basati sul tasso di interesse base del 7,25%.

Il Business Plan

Di seguito il riepilogo degli interventi.

Il valore complessivo di **2.715.692,35 euro**, necessario alla realizzazione del progetto, sarà finanziato grazie a tre strumenti finanziari:

- **Equity Crowdfunding: 4,00% del valore complessivo;**
- **Lending Crowdfunding: 14,73% del valore complessivo;**
- **Finanza alternativa: 81,27% del valore complessivo.**

INTERVENTI	VALORE
INFISSI	91.154,00 €
FOTOVOLTAICO	71.500,00 €
ONERI	104.925,00 €
ISOLAMENTO E OPERE EDILI	1.204.235,90 €
CALDAIA E REGOLATORI	292.440,00 €
IMPIANTI	381.583,35 €
INGEGNERIA, PM, COSTI GENERALI E IMPREVISTI	569.854,10 €

RIEPILOGO	
NUMERO IMMOBILI	3
NUMERO ALTRI INTERVENTI	2
TECNOLOGIE INSTALLATE	5
ANNI DI CONTRATTO	12
TOTALE INTERVENTI AL NETTO DI DETRAZIONI FISCALI	2.715.692,35 €
RISPARMIO ENERGIA ANNUALE	0
MANUTENZIONI ANNUALE	5.000,00 €
TOTALE RISPARMIATO ANNUALE	5.000,00 €
CANONE ANNO 1	435.000,00 €

DATI ECONOMICI	
EBITDA (MEDIA)	236.918,95 €
EBITDA MARGIN (MEDIA)	98%
EBIT (MEDIA)	116.124,77 €
EBIT MARGIN (MEDIA)	48%
RISULTATO ANTE IMPOSTE (MEDIA)	60.825,24 €
RISULTATO ANTE IMPOSTE MARGIN (MEDIA)	24%
UTILE NETTO (MEDIA)	55.568,23 €
UTILE NETTO MARGIN (MEDIA)	23%
SOMMA UTILE NETTO	1.222.501,12 €

DATI FINANZIARI	
FINANZIAMENTO ESCo	2.207.065,0 €
INVESTIMENTO ECF	108.627,69 €
LENDING CF	400.000,0 €
DSCR MINIMO	1,01
DSCR MEDIO	1,32
DSCR MASSIMO	1,54
COSTO capitale LENDING CROWDFUNDING	7,25%
VAN	556.655,55 €

Investor Deck

YCare Milano S.r.l. Benefit



Le informazioni sono intese solo per la persona o l'entità a cui sono indirizzate e possono contenere materiale riservato e/ o privilegiato. È vietata qualsiasi revisione, ritrasmissione, diffusione o altro usodi, o intraprendere qualsiasi azione sulla base di queste informazioni da parte di persone o entità diverse dal destinatario previsto.

Questo documento è una comunicazione strettamente confidenziale ed esclusivamente per l'uso del destinatario e non può essere riprodotto o diffuso senza il previo consenso scritto di Infinityhub.