



 *Care Porta Nolana*

 *Immobilie via Ferrante Loffredo*

 *Immobilie via San Cosmo*



Porta Nolana

 *Infinityhub*
PERSONE | ENERGIE | FUTURO

 **ICS.HOUSE**



Care *Porta Nolana*

Investor Deck

Indice

<i>1. Napoli</i>	1
<i>2. YCare Napoli Porta Nolana S.r.l. Benefit</i>	2
<i>3. Gli interventi</i>	5
<i>4. Il team</i>	10
<i>5. Business Plan</i>	14

1. Napoli

Il 21 dicembre del 475 a.C., giorno del solstizio d'inverno, viene fondata da un gruppo di esuli greci **Neapolis**, la città nuova.

Fin dalla sua fondazione, Napoli è stata un crocevia di popoli e culture diverse. La città, che conta **2500 anni di storia**, è stata abitata da Greci, Sanniti, Romani, Bizantini. Nel Medioevo si susseguirono al potere i Normanni, gli Svevi e gli Angioini e nel Rinascimento gli Aragonesi, gli Spagnoli e gli Austriaci. Nel settecento e ottocento arrivarono i Borbone riunendo il regno di Napoli e il regno di Sicilia: per volere del Re Ferdinando di Borbone nasce l'8 dicembre 1816 il **Regno delle Due Sicilie**, di cui Napoli la capitale.

Il regno delle due Sicilie termina per mano di Garibaldi e dell'esercito sabaudo che annettono la città partenopea al neonato Regno d'Italia, il 13 febbraio 1861.



Napoli oggi è capoluogo della Regione Campania, ha una superficie di 117 km quadrati e oltre un milione di abitanti. Lo splendido golfo di Napoli accoglie la città, che conta tra i suoi splendidi paesaggi il Vesuvio, la penisola Sorrentina, le isole di Capri, Ischia e Procida e i Campi Flegrei.

L'antica città contava **25 porte di accesso**; ad oggi se ne possono ammirare solo **quattro: Porta Nolana, Porta Capuana, Port'Alba e Porta San Gennaro**.

YCare Porta Nolana, come riportato nel nome, nasce per ricordare la grande e antica **Porta Nolana** - costruita durante il regno degli Aragonesi come parte del sistema difensivo della città - e per portare a Napoli il concetto condiviso di **residenzialità sostenibile**. La Porta è situata in piazza Nolana ed è inglobata tra due torri di piperno dette Torre della Fede a sud e Torre della Speranza a nord.

2. *YCare Napoli Porta Nolana S.r.l. Benefit*

Il 12 luglio 2022, con la firma della joint-venture tra ICS House S.r.l. e Infinityhub S.p.A. Benefit, è nata una grande alleanza per l'attivazione, la promozione e il finanziamento di progetti di riqualificazione energetica nel settore *real estate* sul territorio italiano. Alleanza che ha visto nascere già due progetti: **YCare Milano S.r.l. Benefit** e **YCare Napoli Porta Nolana S.r.l. Benefit**.

YCare Napoli Porta Nolana S.r.l. Benefit è stata costituita il 21 marzo 2023 dalla volontà di Infinityhub e ICS House, per riqualificare **due immobili** situati in prossimità di **Porta Nolana, a Napoli**.

Il CapEx previsto dal progetto ammonta a **3.362.185,96€**, necessario per realizzare la riqualificazione energetica ed edile delle due strutture.

La direzione del progetto va verso il concetto di **residenzialità sostenibile**, conciliando la salvaguardia e l'ottimizzazione del **patrimonio urbano architettonico esistente**, con i **sistemi di efficientamento** e il **benessere delle persone**.

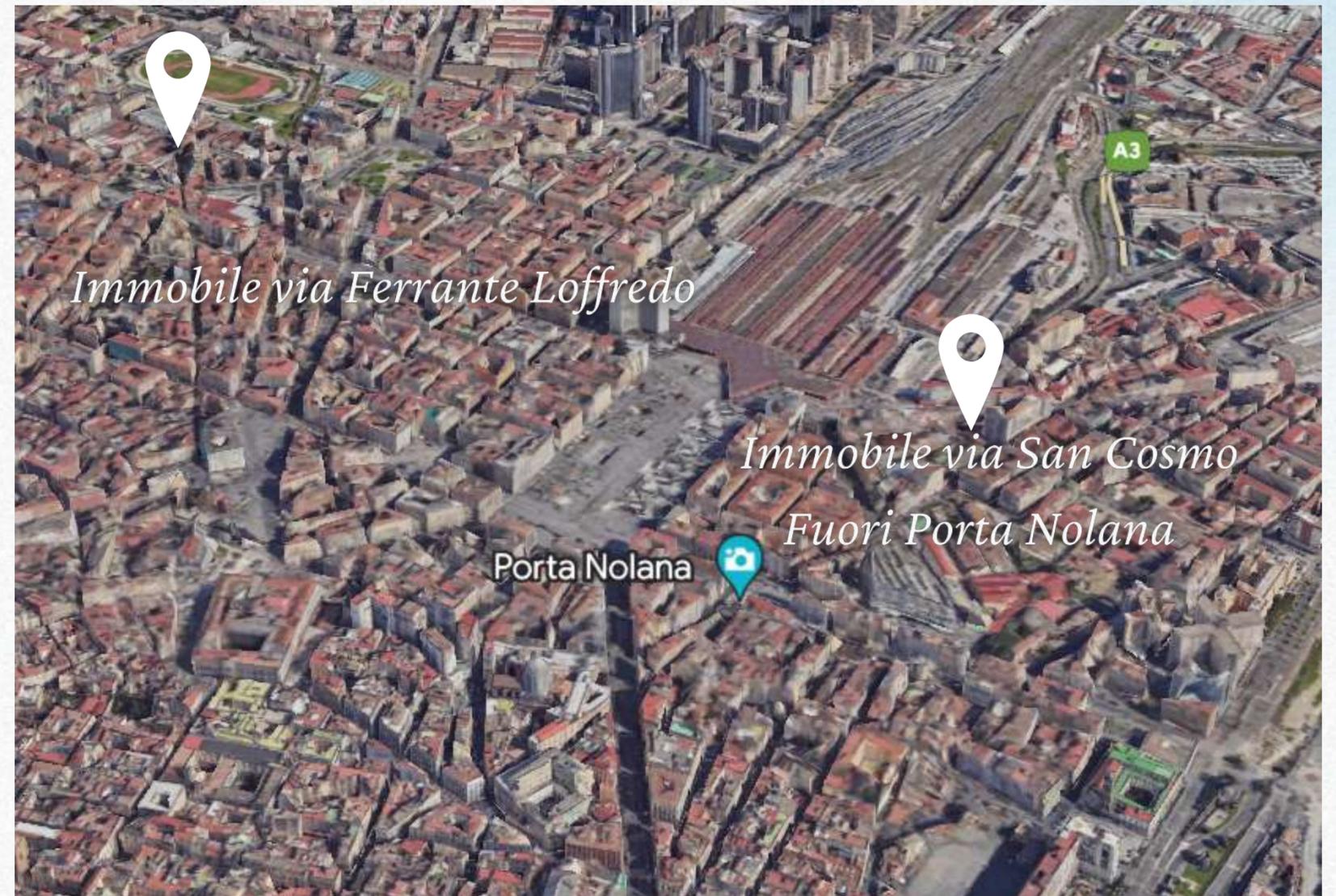
A conclusione dei lavori saranno completati appartamenti e uffici nel pieno centro del capoluogo campano.

YCare Napoli Porta Nolana rappresenta il primo passo all'interno di una pipeline di progetti a Napoli, con possibile estensione alle quattro porte antiche della città.



YCare Napoli Porta Nolana *La posizione dei due immobili*

Le due strutture da riqualificare sono situate in prossimità di Porta Nolana e della stazione centrale di Napoli.





Via San Cosmo Fuori Porta Nolana, 107, Napoli



Via Ferrante Loffredo, 49, Napoli

3. Gli interventi

Via Ferrante Loffredo

Il primo immobile "**Via Ferrante**" è situato in via Ferrante Loffredo, in prossimità della stazione centrale di Napoli.

La riqualificazione prevede:

- interventi sugli impianti di **generazione termica**;
- interventi sulla distribuzione interna **impiantistica**;
- **impianto fotovoltaico** sulla copertura, sia in versione a terra che su pensilina per la copertura di una parte della terrazza, per un totale di 18,4 kWp;
- interventi **architettonici interni**.

La riqualificazione porterà alla realizzazione di appartamenti per affitti brevi e uffici aziendali.

Via San Cosmo fuori Porta Nolana

Il secondo immobile "**Porta Nolana**" è situato in via San Cosmo fuori Porta Nolana, in prossimità della stazione centrale di Napoli.

La riqualificazione:

- **interventi edili** ed **architettonici** interni;
- rifacimento completo degli **impianti meccanici** ed **elettrici**;
- rifacimento **infissi**;
- **impianto fotovoltaico** sui parapetti delle terrazze, per un totale di 12,85 kWp.

Alla conclusione dei lavori saranno realizzati **27 appartamenti** destinati ad affitti brevi.



MESE	Maggio 2023	Giugno 2023	Luglio 2023	Settembre 2023	Febbraio 2024
ATTIVITÀ	Progettazione esecutiva permitting	Crowdfunding	Raccolta finanziamenti	Apertura cantieri e inizio lavori	Fine lavori

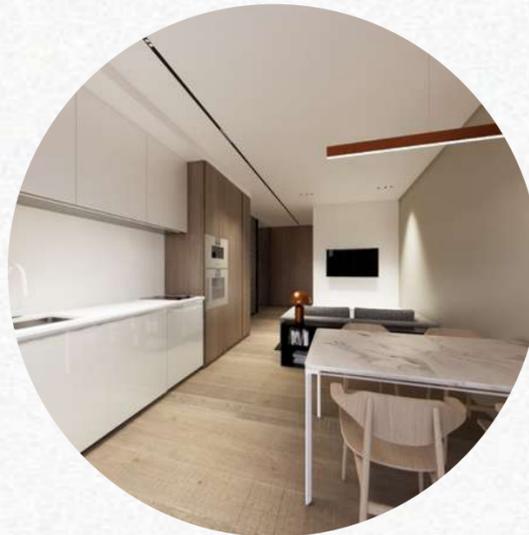


*Le strutture
a seguito degli interventi*



I dati degli interventi *di YCare Porta Nolana*

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



34 MWh
*produzione
annua da FV*



10 tep
*Tep risparmiati
annui*

11 tCO₂
*CO₂ evitata
annua*

Residenzialità sostenibile a Napoli

YCare Porta Nolana promuove un progetto residenziale sostenibile nel capoluogo campano, assicurando il benessere ottimale degli abitanti e un impatto ambientale ridotto, nel pieno rispetto dell'ecosistema circostante.



Il beneficio comune *YCare Porta Nolana*

YCare nasce dal celebre motto di Don Milani "**I care**", frase che richiama il concetto di "mi assumo la responsabilità".

Responsabilità verso la comunità, verso l'ambiente e verso la persona, per questo YCare Napoli nasce **Società Benefit**, proprio per incorporare nello statuto aziendale le finalità di beneficio comune.

Responsabilità, ma anche **impegno**. Perché YCare Porta Nolana si impegna, insieme al gestore degli immobili, a destinare una percentuale degli appartamenti a **studenti, lavoratori e residenti della città di Napoli, a tariffe calmierate**. La percentuale sarà **monitorata e rendicontata** dallo staff nella Valutazione d'Impatto annuale di YCare Porta Nolana.

E

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

S

Il gestore si impegna a ospitare studenti, lavoratori e residenti locali nelle proprie strutture a tariffe calmierate.

G

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



4. Il team

Il team è formato da otto soci, facenti parte delle due società fondatrici, Infinityhub e ICS House.

I collaboratori sono **Massimiliano Braghin**, Presidente del Consiglio di Amministrazione di Infinityhub S.p.A. Benefit, **Pasquale Antonio Mallone**, Amministrazione Unico di ICS House S.r.l., **Paolo Pavanello**, **Daniele Ravaioli**, **Caterina Brunazzi**, **Edoardo Rossi**, **Elena Marin**, **Giacomo Ragazzi** e **Valentina Girardi**.



I soci fondatori



Infinityhub è il primo **hub di progetti condivisi** per la sostenibilità ambientale, economica e sociale. Nasce con un modello unico, scalabile e innovativo che integra **Persone**, tecnologie green e risorse finanziarie fintech per condividere **Energie**, realizzando progetti di **efficientamento**, di rinnovamento **energetico** e di riqualificazione immobiliare.

Infinityhub desidera elevare il benessere attraverso una crescente e continua condivisione del valore economico generato, anticipando nello spaziotempo una cultura-esperienza comune, per un **Futuro** sostenibile.



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.

Riepilogo interventi

L'analisi energetica dell'immobile ha permesso l'individuazione degli interventi ottimali in termini energetici ed economici.

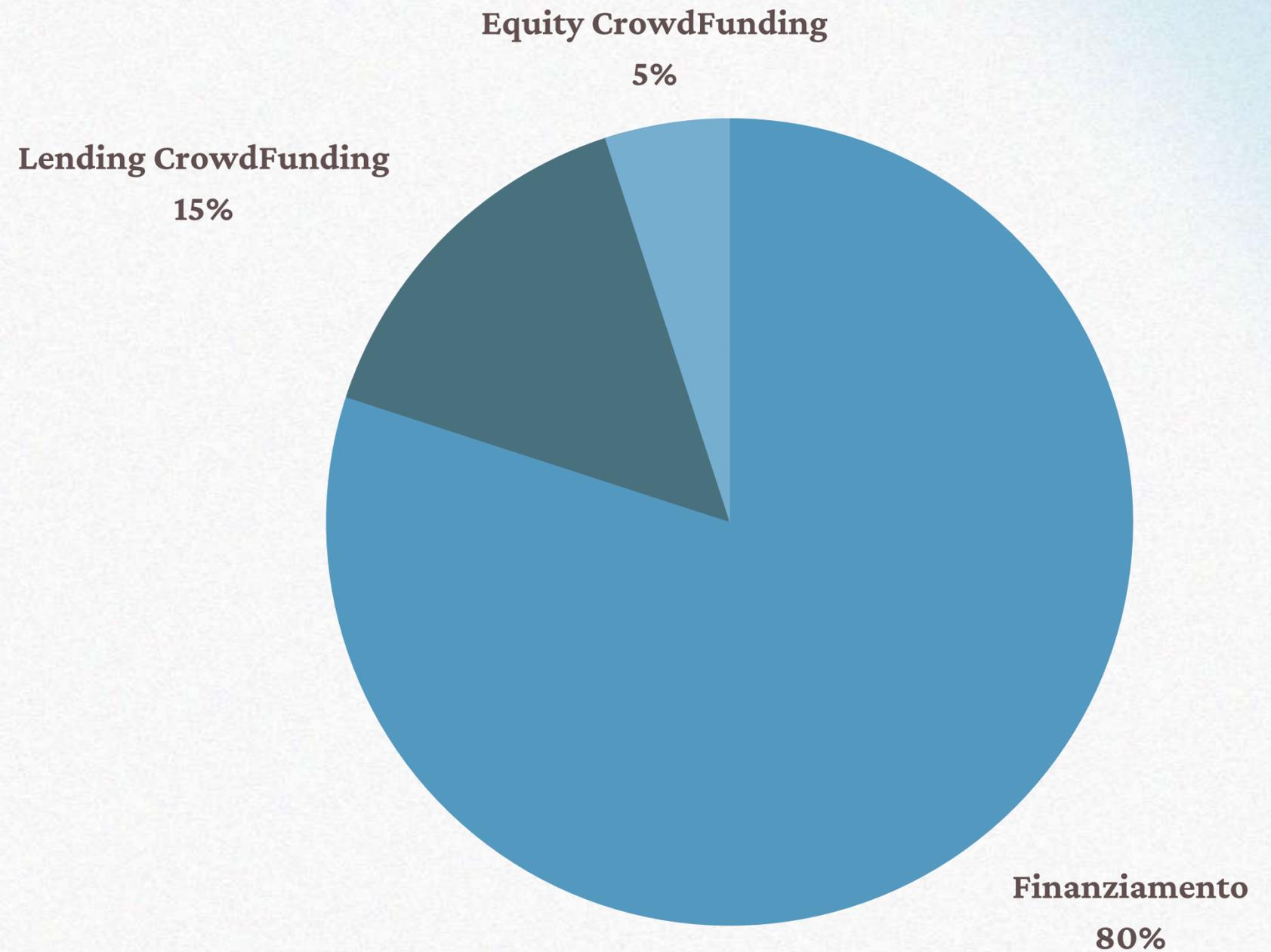
Intervento	Importo
IMPIANTI MECCANICI	918.661,00 €
IMPIANTI ELETTRICI	143.260,00 €
FOTOVOLTAICO	80.250,00 €
INFISSI	249.779,00 €
OPERE EDILI	893.572,00 €
INGEGNERIA (IVA INCLUSA)	418.250,53 €
PROJECT MANAGEMENT (IVA INCLUSA)	319.973,08 €
IMPREVISTI	228.552,20 €
ALTRI COSTI PROFESSIONALI (costi amministrativi, notaio, costi portali)	39.603,98 €
COSTI DELLA SICUREZZA	18.284,18 €
ONERI COMUNALI	52.000,00 €
TOTALE	3.362.185,96 €

Fabbisogno finanziario

Il totale degli interventi ammonta a **3.362.185,96 €** e sarà finanziato con due strumenti di finanza alternativa:

- Equity Crowdfunding;
- Lending Crowdfunding.

La campagna di **equity crowdfunding** avviata sulla piattaforma **Ecomill** ha aperto il capitale sociale ad un'ampia platea di potenziali investitori. La campagna di **lending crowdfunding** ha visto il lancio della raccolta fondi sulla piattaforma **Ener2Crowd**.



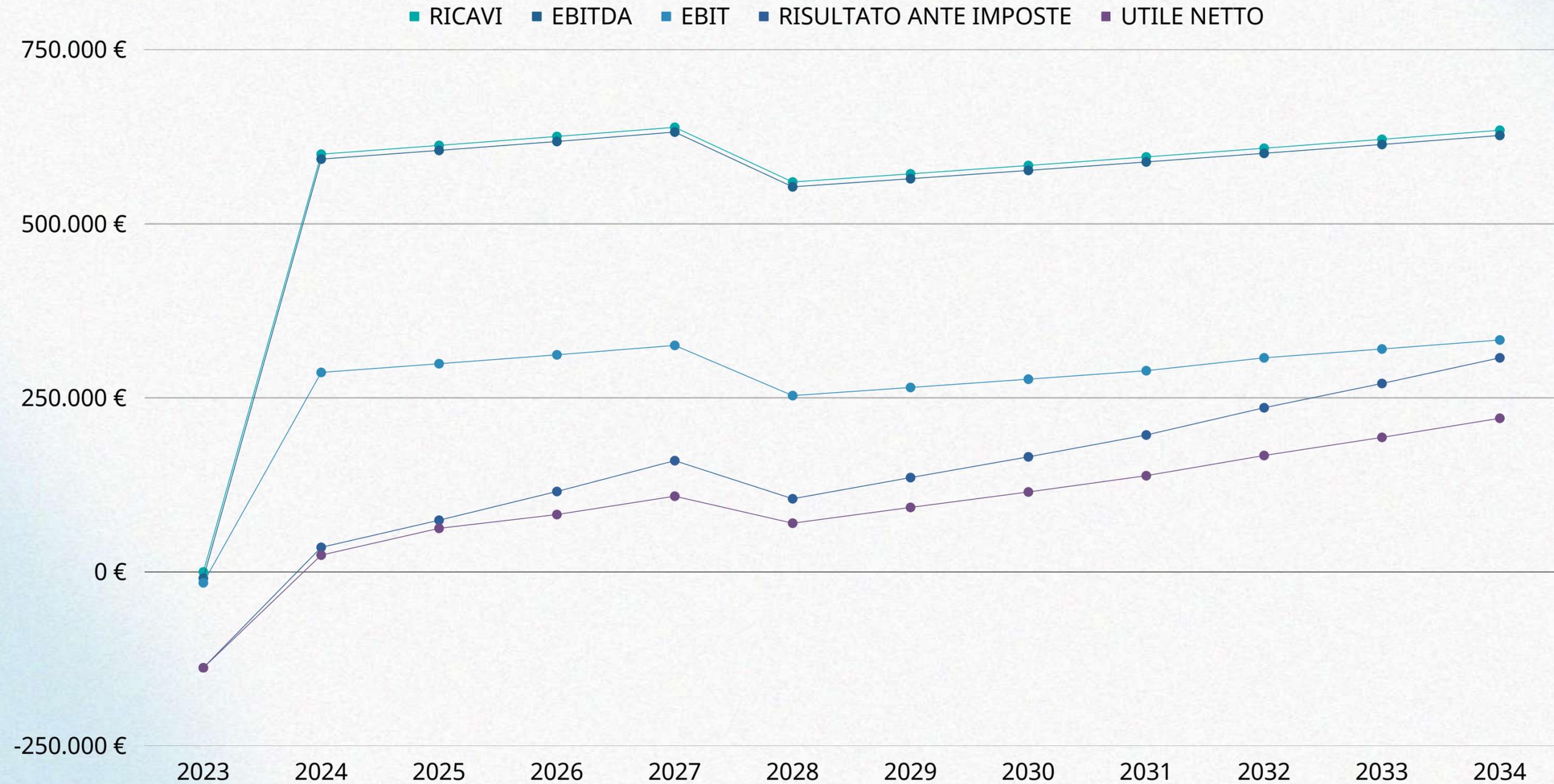
5. Business Plan

RIEPILOGO		RIEPILOGO DATI ECONOMICI		RIEPILOGO DATI FINANZIARI	
NUMERO IMMOBILI	2	EBITDA (MEDIA)	298.393,93 €	FINANZIAMENTO BANCARIO	2.689.748,77 €
NUMERO INTERVENTI PROFESSIONALI	2	EBITDA MARGIN (MEDIA)	99%	INVESTIMENTO ECF MASSIMO	168.109,30 €
TECNOLOGIE INSTALLATE	6	EBIT (MEDIA)	147.808,58 €	LENDING CF MASSIMO	504.327,89 €
ANNI DI CONTRATTO	11	EBIT MARGIN (MEDIA)	48%	DSCR MINIMO	1,05
CAPEX TOTALE AL NETTO DELLE DETRAZIONI	3.362.185,96 €	RISULTATO ANTE IMPOSTE (MEDIA)	75.610,74 €	DSCR MEDIO	1,47
RISPARMIO ENERGIA ANNUALE	19.384,00 €	RISULTATO ANTE IMPOSTE MARGIN (MEDIA)	24%	DSCR MASSIMO	1,72
MANUTENZIONI ANNUALE	3.795,00 €	UTILE NETTO (MEDIA)	51.671,84 €	VAN	669.758,87 €
TOTALE RISPARMIATO ANNUALE	23.179,00 €	UTILE NETTO MARGIN (MEDIA)	17%	VAN EQUITY	140.461,88 €
CANONE ANNO 1	600.000,00 €	SOMMA UTILE NETTO	1.136.780,50 €	CESSIONE CAPITALE SOCIALE %	28%

Conto Economico

N. ANNO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
TOTALE RICAVI	- €	600.000 €	612.600 €	625.465 €	638.599 €	560.000 €	571.760 €	583.767 €	596.026 €	608.543 €	621.322 €	634.370 €
TOTALE COSTI	9.101 €	7.084 €	7.164 €	7.245 €	6.839 €	6.924 €	7.011 €	7.099 €	7.189 €	7.281 €	7.376 €	7.472 €
EBITDA	- 9.101 €	592.916 €	605.436 €	618.219 €	631.760 €	553.076 €	564.749 €	576.668 €	588.837 €	601.261 €	613.946 €	626.898 €
AMMORTAMENTI	6.572 €	306.409 €	306.409 €	306.409 €	306.409 €	299.837 €	299.837 €	299.837 €	299.837 €	293.774 €	293.774 €	293.774 €
EBIT	- 15.673 €	286.507 €	299.027 €	311.810 €	325.351 €	253.239 €	264.912 €	276.831 €	289.000 €	307.487 €	320.173 €	333.124 €
TOTALE ONERI FINANZIARI (NO LEASING)	122.057 €	251.232 €	224.781 €	196.285 €	165.584 €	148.165 €	129.438 €	111.570 €	92.361 €	71.712 €	49.515 €	25.652 €
RISULTATO ANTE IMPOSTE	- 137.729 €	35.275 €	74.246 €	115.525 €	159.767 €	105.074 €	135.474 €	165.261 €	196.638 €	235.775 €	270.658 €	307.472 €
IMPOSTE	- €	11.174 €	11.662 €	33.117 €	51.033 €	35.094 €	42.845 €	50.459 €	58.464 €	68.578 €	77.445 €	86.785 €
UTILE NETTO	- 137.729 €	24.101 €	62.584 €	82.409 €	108.734 €	69.980 €	92.629 €	114.802 €	138.174 €	167.197 €	193.213 €	220.687 €

Conto Economico



Stato Patrimoniale

N. ANNO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
TOTALE ATTIVO	3.350.513 €	3.064.486 €	2.759.418 €	2.445.269 €	2.240.074 €	1.947.307 €	1.732.354 €	1.499.070 €	1.247.791 €	981.528 €	690.075 €	376.232 €
IMMOBILIZZAZIONI IMM.	32.859 €	26.287 €	19.715 €	13.144 €	6.572 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
IMMOBILIZZAZIONI MAT.	3.280.019 €	2.980.182 €	2.680.344 €	2.380.507 €	2.080.670 €	1.780.833 €	1.480.996 €	1.181.158 €	881.321 €	587.548 €	293.774 €	0 €
CREDITO IVA	1.700 €											
CASSA E BANCA	35.936 €	58.017 €	59.358 €	51.618 €	152.832 €	166.474 €	251.358 €	317.912 €	366.470 €	393.981 €	396.301 €	376.232 €
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	3.350.513 €	3.064.486 €	2.759.418 €	2.445.269 €	2.240.074 €	1.947.307 €	1.732.354 €	1.499.070 €	1.247.791 €	981.528 €	690.075 €	376.232 €
PASSIVO	3.316.133 €	3.006.004 €	2.638.353 €	2.241.795 €	2.010.274 €	1.756.261 €	1.518.660 €	1.263.203 €	988.552 €	693.266 €	375.797 €	34.479 €
DEBITI BANCARI	2.689.749 €	2.523.798 €	2.345.401 €	2.153.624 €	1.947.464 €	1.725.842 €	1.487.598 €	1.231.487 €	956.166 €	660.197 €	342.030 €	0 €
ALTRI DEBITI	626.384 €	450.021 €	259.653 €	54.169 €	28.063 €	0 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
DEBITO IVA		32.185 €	33.299 €	34.002 €	34.747 €	30.419 €	31.061 €	31.717 €	32.386 €	33.069 €	33.767 €	34.479 €
PATRIMONIO NETTO	34.380 €	58.481 €	121.065 €	203.474 €	229.799 €	191.045 €	213.694 €	235.867 €	259.239 €	288.262 €	314.278 €	341.752 €
CAPITALE SOCIALE	5.556 €	5.556 €	5.556 €	5.556 €	5.556 €	5.556 €	5.556 €	5.556 €	5.556 €	5.556 €	5.556 €	5.556 €
RISERVE	166.554 €	28.825 €	52.926 €	115.510 €	115.510 €	115.510 €	115.510 €	115.510 €	115.510 €	115.510 €	115.510 €	115.510 €
SOCI C/ DIVIDENDI	- €	- €	- €	- €	- 82.409 €	- 108.734 €	- 69.980 €	- 92.629 €	- 114.802 €	- 138.174 €	- 167.197 €	- 193.213 €
RISULTATO DI PERIODO	- 137.729 €	24.101 €	62.584 €	82.409 €	108.734 €	69.980 €	92.629 €	114.802 €	138.174 €	167.197 €	193.213 €	220.687 €

I benefici per gli investitori in crowdfunding

Per chi investe in YCare Porta Nolana con l'**equity crowdfunding** il ritorno economico è collegato ai dividendi. Il dividendo del socio, come previsto da business plan, è per la:

- **persona fisica, stimato al 13,02%;**
- **persona giuridica, stimato all' 10,20%.**

YCare Napoli Porta Nolana é una startup innovativa: gli investitori, se persone fisiche, possono usufruire di **detrazioni** fiscali in startup innovative pari al 30%; se persone giuridiche, possono beneficiare di una **deduzione** fiscale del 30%.

L'anno successivo all'investimento il socio ha un ritorno che corrisponde, quindi, alla detrazione e deduzione fiscale.

La quota può essere gestita con la rubricazione e permette di partecipare anche ad una potenziale vendita sul mercato secondario dei capitali.

A partire dal quinto anno, il ritorno (comprensivo di capitale) viene erogato attraverso i dividendi.

Per chi investe in YCare Porta Nolana con il **lending crowdfunding** il ritorno economico è collegato al tasso d'interesse. La durata del finanziamento sarà pari a **36 mesi** con tipologia di ammortamento alla francese e un anno di preammortamento, ad un **tasso d'interesse all'8%**.

Sono previsti due cluster aggiuntivi con tasso di interesse:

- **+1% in aggiunta al tasso base per clienti Banca Etica e Sardex;**
- **+1% in aggiunta al tasso base per soci e azionisti Infinityhub.**



CONTATTI

Indirizzo

Sede Legale
Palazzo Giustinian Lolin
Canal Grande
Sestiere San Marco 2893
30124 Venezia (VE)

Contatti

holding@infinityhub.it
www.infinityhub.it

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 uso nel realizzare 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.