



## COMUNICATO STAMPA

### IL CDA DI HOMIZY APPROVA LA RELAZIONE SEMESTRALE AL 31 MARZO 2022 OTTENUTO MUTUO FONDIARIO PER € 9,1 MLN PER PROGETTO DI VIA BISTOLFI AVANZAMENTO ITER AUTORIZZATIVI MERCATO AFFITTI MILANO IN FORTE CRESCITA

**Milano, 8 giugno 2022** – Il Consiglio di Amministrazione di Homizy S.p.A., società operante nel settore del Build To Rent nella formula del co-living, ha approvato in data odierna la **relazione semestrale consolidata del Gruppo Homizy al 31 marzo 2022**.

I risultati del primo semestre dell'esercizio sono in linea con lo stato dell'attività del Gruppo, attualmente in fase di sviluppo. Homizy realizza, infatti, progetti residenziali con tempistiche di sviluppo pluriennale, i cui risultati - in termini di ricavi e utili - sono visibili solo all'avvio della messa a reddito degli stessi (una volta ultimati gli immobili). I dati della semestrale sono ulteriormente influenzati dai costi sostenuti per la quotazione, i quali, ai sensi dei Principi OIC, sono soggetti ad ammortamento. I **ricavi consolidati** sono pari a **€ 345** migliaia, con un **EBT negativo per € 346** migliaia e un **risultato netto di spettanza del Gruppo negativo per € 259** migliaia.

I **ricavi** sono costituiti principalmente (€ 296 migliaia) dall'incremento delle immobilizzazioni dovuto all'avanzamento dei lavori sui due immobili di via Tucidide e via Bistolfi.

L'**EBT** è influenzato negativamente, per € 150 migliaia, dall'ammortamento dei costi per la quotazione della Società sul mercato Euronext Growth Pro.

Il **Patrimonio Netto** consolidato è pari a **€ 13,9 mln**.

La **Posizione Finanziaria Netta** è **positiva per € 8,4 mln** per effetto dei proventi della raccolta in fase di IPO. La voce "Altre attività finanziarie correnti" afferisce alla provvista messa a disposizione della controllante, necessaria per lo svolgimento dell'attività di scouting di nuove aree in favore di Homizy ai sensi del contratto di service infragruppo sottoscritto con la stessa AbitareIn in data 23 novembre 2021.

## Homizy S.p.A.

---

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano - P.IVA 10754520962 – [amministrazione@homizy.com](mailto:amministrazione@homizy.com)

Capitale Sociale € 97.250,00 interamente versato

Società soggetta a direzione e coordinamento di Abitare In S.p.A. (P. IVA 09281610965)

Descrizione	Periodo corrente
A. Disponibilità liquide	4.406.663
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	
C. Altre attività finanziarie correnti	4.006.931
<b>D. Liquidità (A)+(B)+(C)</b>	<b>8.413.594</b>
E. Debito finanziario corrente	
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)</b>	<b>(8.413.594)</b>
I. Debito finanziario non corrente	
J. Strumenti di debito	
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)</b>	
<b>M. Totale indebitamento finanziario (H)+(L)</b>	<b>(8.413.594)</b>

Commenta così Alessandro Peveraro, CEO della Società: *“La prima semestrale approvata in seguito alla quotazione di Homizy sul mercato ha registrato dei risultati perfettamente in linea con le nostre aspettative. La Società è oggi a tutti gli effetti una start-up, con numerose attività in corso per lo sviluppo del business e l'avvio dei primi progetti, che ci consentiranno di sfruttare appieno le enormi potenzialità di questo innovativo e promettente mercato.”*

### Principali attività ed eventi del periodo

Durante il semestre di riferimento il Gruppo ha portato avanti le diverse attività propedeutiche all'avvio dei progetti in sviluppo. Innanzitutto, lo scorso 13 dicembre, la società Smartcity s.r.l. (interamente detenuta dall'Emittente) ha sottoscritto un contratto di mutuo fondiario per l'importo di € 9,1 mln per la realizzazione del progetto di build to rent sull'area di via Bistolfi.

Inoltre, come noto, in data 17 dicembre 2021 l'Emittente ha ricevuto da Borsa Italiana l'ammissione alla quotazione delle proprie azioni sul Mercato Euronext Growth Milan, Segmento Professionale, con avvio delle negoziazioni il 21 dicembre 2021.it

Proseguono, inoltre, le attività connesse allo sviluppo della piattaforma tecnologica per la gestione delle locazioni.

### Eventi successivi al 31 marzo 2022

Nel corso del periodo successivo alla chiusura del semestre, l'Emittente è stata operativa su tutte le diverse attività necessarie allo sviluppo dei progetti.

Di particolare rilevanza, l'attività di *land development* che ha portato alla presentazione della SCIA per l'avvio dei lavori sull'area di Bistolfi e l'ottenimento del relativo parere favorevole da parte della Commissione Paesaggio del Comune di Milano. È stata presentata, inoltre, la SCIA per l'avvio dei lavori sull'area di via Tucidide.

È stato inoltre ottenuto il riconoscimento del credito d'imposta di € 0,5 milioni per i costi finalizzati all'ammissione alla sua quotazione sul Mercato Euronext Growth Milan, Segmento Professionale, ai sensi dell'articolo 1, commi da 89 a 92, della legge 27 dicembre 2017, n. 205 già contabilizzato in bilancio per competenza.

### **Homizy S.p.A.**

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano - P.IVA 10754520962 – [amministrazione@homizy.com](mailto:amministrazione@homizy.com)

Capitale Sociale € 97.250,00 interamente versato

Società soggetta a direzione e coordinamento di Abitare In S.p.A. (P. IVA 09281610965)

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Nel secondo semestre dell'esercizio, l'Emittente concluderà l'acquisto definitivo dell'area di via Tucidide, previsto entro la fine dell'anno.

Inoltre, nel medesimo periodo, saranno terminati i lavori di bonifica sull'area di via Bistolfi, propedeutiche alla realizzazione dei lavori di ristrutturazione previsti.

Inoltre, la Società proseguirà la propria attività di *scouting* di nuovi immobili per la realizzazione di nuovi progetti di build to rent, focalizzandosi sulle zone ritenute di maggiore interesse per il business del co-living, mediante un'attenta selezione di aree con un prezzo di acquisto in linea con gli standard della Società, allo scopo di mantenere i livelli di marginalità previsti. Il Management segnala come a livello macroeconomico sia stato determinante l'impatto dei recenti eventi sull'economia nazionale e globale; in tale contesto, infatti, si è osservato un notevole incremento dei prezzi dei complessi immobiliari nonché dei prezzi delle materie prime. Sebbene l'incremento delle materie prime e dei costi di costruzione che hanno influenzato gli ultimi 12 mesi non sia estremamente impattante sui progetti Homizy in corso (trattandosi prevalentemente di lavori di ristrutturazione), la Società sta valutando in ogni caso nuove strategie per ridurre l'impatto dell'aumento delle materie prime e dei costi di costruzione mediante la sottoscrizione di accordi diretti con i fornitori, anche per il tramite dell'intervento della controllante AbitareIn S.p.A. quale "general contractor".

### **Il mercato delle locazioni**

A seguito del leggero calo registrato nel 2020 a causa dello scoppio della pandemia, il 2021 ha visto un'inversione di tendenza, con un generalizzato incremento della domanda (+30% nel semestre settembre 2021-febbraio 2022, rispetto al semestre precedente) e dei canoni di affitto, cresciuti, negli ultimi 12 mesi, di circa l'11%.

In particolare, anche il mercato milanese è già tornato (ed ha già superato) i livelli pre-pandemia. Difatti, con il rientrare dell'emergenza sanitaria, molti proprietari a Milano sono tornati a puntare sugli affitti brevi, grazie al ritorno del turismo e delle trasferte di lavoro, comportando così un calo drastico dello stock disponibile. Dall'altra parte, si registra al contrario un forte incremento della domanda, spinto come detto dall'attenuarsi dell'emergenza sanitaria (con conseguente ripresa delle attività economiche, ritorno degli studenti e del lavoro in presenza) e dall'incremento dei prezzi d'acquisto delle case. In termini assoluti, Milano si distingue come capoluogo italiano con gli affitti più cari.

La situazione contabile consolidata al 31/03/2022 comprende la situazione contabile semestrale della capogruppo Homizy e quella delle seguenti società incluse nell'area di consolidamento (integralmente consolidate) e non presenta dati comparativi in quanto il gruppo si è costituito in data successiva al termine dell'esercizio precedente ovvero al 30 settembre 2021:

- Deametra S.r.l. a socio unico, con sede in Milano, via degli Olivetani 10/12, capitale sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Homizy S.p.A.;
- Hommi S.r.l. a socio unico, con sede in Milano, via degli Olivetani 10/12, capitale sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Homizy S.p.A.;
- Housenow S.r.l. a socio unico, con sede in Milano, via degli Olivetani 10/12, capitale sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Homizy S.p.A.;

### **Homizy S.p.A.**

---

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano - P.IVA 10754520962 – [amministrazione@homizy.com](mailto:amministrazione@homizy.com)

Capitale Sociale € 97.250,00 interamente versato

Società soggetta a direzione e coordinamento di Abitare In S.p.A. (P. IVA 09281610965)



- Smartcity S.r.l. a socio unico, con sede in Milano, via degli Olivetani 10/12, capitale sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Homizy S.p.A.

La Relazione semestrale consolidata del Gruppo Homizy al 31 marzo 2022, corredata dalla Relazione degli Amministratori sulla Gestione e dalla relazione della Società di revisione sarà pubblicata nei termini di legge sul sito internet della Società, [www.homizy.com](http://www.homizy.com) alla sezione “Investors”.

\*\*\*

**Homizy S.p.A.** opera nel settore del Build-to-Rent con l’innovativa formula del co-living. Grazie al profondo know-how nello sviluppo residenziale e grazie a un pervasivo utilizzo della tecnologia, la Società offre una nuova formula abitativa in affitto: smart; di qualità; dinamica ed economicamente sostenibile per i giovani lavoratori che vivono o arrivano a Milano. Il prodotto Homizy, cd. Build-To-Share, rappresenta la declinazione in campo residenziale della sharing economy, offrendo la grande opportunità di implementare tecnologie sostenibili in spazi che incoraggino stili di vita più virtuosi, all’interno di edifici progettati per garantire i più elevati standard di sostenibilità, efficienza energetica e footprint ambientale.

A dicembre 2021 la società si è quotata sul mercato Euronext Growth Milan, segmento Professionale.

Codice alfanumerico per le azioni: HZY

Codice ISIN: IT0005468662

**Contatti:**

Investor relations

**Homizy**

Alessandro Peveraro

[investors@homizy.com](mailto:investors@homizy.com)

EGM Advisor

**Bestinver Securites**

Donatella Mascia

[dmascia@bestinver.es](mailto:dmascia@bestinver.es)

T +390236705205

---

## Homizy S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano - P.IVA 10754520962 – [amministrazione@homizy.com](mailto:amministrazione@homizy.com)

Capitale Sociale € 97.250,00 interamente versato

Società soggetta a direzione e coordinamento di Abitare In S.p.A. (P. IVA 09281610965)

**STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO**

	31-03-2022
<b>Stato patrimoniale</b>	
<b>Attivo</b>	
<b>B) Immobilizzazioni</b>	
I - Immobilizzazioni immateriali	
1) costi di impianto e di ampliamento	1.075.022
2) costi di sviluppo	110.248
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.721
Totale immobilizzazioni immateriali	1.186.991
II - Immobilizzazioni materiali	
5) immobilizzazioni in corso e acconti	2.987.151
Totale immobilizzazioni materiali	2.987.151
Totale immobilizzazioni (B)	4.174.142
<b>C) Attivo circolante</b>	
II - Crediti	
4) verso controllanti	
esigibili entro l'esercizio successivo	4.180.789
Totale crediti verso controllanti	4.180.789
5-bis) crediti tributari	
esigibili entro l'esercizio successivo	1.195.626
Totale crediti tributari	1.195.626
5-ter) imposte anticipate	34.308
5-quater) verso altri	
esigibili entro l'esercizio successivo	751.849
Totale crediti verso altri	751.849
Totale crediti	6.162.572

**Homizy S.p.A.**

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano - P.IVA 10754520962 – [amministrazione@homizy.com](mailto:amministrazione@homizy.com)

Capitale Sociale € 97.250,00 interamente versato

Società soggetta a direzione e coordinamento di Abitare In S.p.A. (P. IVA 09281610965)

IV - Disponibilità liquide	
1) depositi bancari e postali	4.406.663
Totale disponibilità liquide	4.406.663
Totale attivo circolante (C)	10.569.235
<b>D) Ratei e risconti</b>	59.424
<b>Totale attivo</b>	14.802.801
<b>Passivo</b>	
<b>A) Patrimonio netto</b>	
I - Capitale	115.850
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	14.514.150
IV - Riserva legale	1.250
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(409.190)
IX - Utile (perdita) di periodo	(259.005)
Totale patrimonio netto di spettanza del Gruppo	13.963.055
Capitale e riserve di spettanza di terzi	-
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	10.707
<b>D) Debiti</b>	
7) debiti verso fornitori	
esigibili entro l'esercizio successivo	195.745
Totale debiti verso fornitori	195.745
11) debiti verso controllanti	
esigibili entro l'esercizio successivo	10.314
Totale debiti verso controllanti	10.314
12) debiti tributari	
esigibili entro l'esercizio successivo	25.179
Totale debiti tributari	25.179
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	

## Homizy S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano - P.IVA 10754520962 – [amministrazione@homizy.com](mailto:amministrazione@homizy.com)

Capitale Sociale € 97.250,00 interamente versato

Società soggetta a direzione e coordinamento di Abitare In S.p.A. (P. IVA 09281610965)

esigibili entro l'esercizio successivo	2.463
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.463
14) altri debiti	
esigibili entro l'esercizio successivo	138.585
Totale altri debiti	138.585
Totale debiti	372.286
<b>E) Ratei e risconti</b>	456.753
<b>Totale passivo</b>	14.802.801

**Homizy S.p.A.**

---

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano - P.IVA 10754520962 – [amministrazione@homizy.com](mailto:amministrazione@homizy.com)

Capitale Sociale € 97.250,00 interamente versato

Società soggetta a direzione e coordinamento di Abitare In S.p.A. (P. IVA 09281610965)

## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

	31-03-2022
<b>Conto economico</b>	
<b>A) Valore della produzione</b>	
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	296.032
5) altri ricavi e proventi	
altri	49.040
Totale altri ricavi e proventi	49.040
Totale valore della produzione	345.072
<b>B) Costi della produzione</b>	
7) per servizi	472.588
9) per il personale	
a) salari e stipendi	38.940
b) oneri sociali	7.502
c) trattamento di fine rapporto	1.831
Totale costi per il personale	48.273
10) ammortamenti e svalutazioni	
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	153.779
Totale ammortamenti e svalutazioni	153.779
14) oneri diversi di gestione	16.457
Totale costi della produzione	691.097
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	(346.025)
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	(346.025)
<b>20) Imposte sul reddito, correnti, differite e anticipate</b>	
imposte differite e anticipate	(9.828)
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	77.192
Totale delle imposte sul reddito, correnti, differite e anticipate	(87.020)
<b>21) Utile (perdita) di periodo di spettanza del Gruppo</b>	(259.005)

### Homizy S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano - P.IVA 10754520962 – [amministrazione@homizy.com](mailto:amministrazione@homizy.com)

Capitale Sociale € 97.250,00 interamente versato

Società soggetta a direzione e coordinamento di Abitare In S.p.A. (P. IVA 09281610965)



## RENDICONTO FINANZIARIO, METODO INDIRETTO

	<b>31-03-2022</b>
Rendiconto finanziario, metodo indiretto	
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>	
Utile (perdita) dell'esercizio	(259.005)
Imposte sul reddito	(87.020)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(346.025)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	
Ammortamenti delle immobilizzazioni	153.779
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	1.831
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	155.610
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(190.415)
Variazioni del capitale circolante netto	
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	195.745
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(59.424)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	456.753
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(5.951.723)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(5.358.649)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(5.549.064)
Altre rettifiche	
(Imposte sul reddito pagate)	52.712
Altri incassi/(pagamenti)	8.876
Totale altre rettifiche	61.588
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(5.487.476)
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>	
Immobilizzazioni materiali	
(Investimenti)	(2.987.151)
Immobilizzazioni immateriali	
(Investimenti)	(1.340.770)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(4.327.921)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>	
Mezzi propri	
Aumento di capitale a pagamento	115.850
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	14.106.210

### Homizy S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano - P.IVA 10754520962 – [amministrazione@homizy.com](mailto:amministrazione@homizy.com)

Capitale Sociale € 97.250,00 interamente versato

Società soggetta a direzione e coordinamento di Abitare In S.p.A. (P. IVA 09281610965)



Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	14.222.060
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	4.406.663
Disponibilità liquide a fine esercizio	
Depositi bancari e postali	4.406.663
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.406.663

## Homizy S.p.A.

---

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano - P.IVA 10754520962 – [amministrazione@homizy.com](mailto:amministrazione@homizy.com)

Capitale Sociale € 97.250,00 interamente versato

Società soggetta a direzione e coordinamento di Abitare In S.p.A. (P. IVA 09281610965)