



COMUNICATO STAMPA

IL CDA DI HOMIZY APPROVA LA RELAZIONE SEMESTRALE AL 31 MARZO 2023

ACQUISTATO L'IMMOBILE DI VIA TUCIDIDE MERCATO AFFITTI A MILANO IN FORTE CRESCITA

Milano, 12 giugno 2023 – Il Consiglio di Amministrazione di Homizy SIIQ 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 2023**.

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. Il **Valore della Produzione consolidato** è pari a **€ 13,9** milioni (345 migliaia al 31 marzo 2022), con un **EBT negativo per € 29,7** migliaia (negativo per 346 migliaia al 31 marzo 2022) e una **perdita di spettanza del Gruppo per € 55,6** migliaia (negativo per 259 migliaia al 31 marzo 2022).

Il **Valore della Produzione** è costituito principalmente dall'acquisto dell'immobile di via Tucidide e dall'incremento delle immobilizzazioni dovuto all'avanzamento dei lavori sui due immobili attualmente in sviluppo (via Tucidide e via Bistolfi).

L'**EBT** è influenzato negativamente, per € 156 migliaia, dall'ammortamento principalmente dei costi per la quotazione della Società sul mercato Euronext Growth Milan - Segmento Professionale.

Il **Patrimonio Netto** consolidato è pari a **€ 13,6 mln** (13,6 milioni al 30 settembre 2022).

L'Indebitamento Finanziario Netto è **pari a € 5,7 mln** per (negativo per € 7,3 milioni al 30 settembre 2022) effetto degli investimenti effettuati nel periodo tra i quali l'acquisto dell'immobile di Via Tucidide per € 12,5 mln di Euro.

Homizy SIIQ S.p.A.

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

Capitale Sociale € 115.850,00 interamente versato

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

Descrizione	Valore al 30/09/2022	Variazione	Valore al 31/03/2023
A) Disponibilità liquide	7.329.409	-7.126.963	202.446
B) Mezzi equivalenti a disponibilità liquide			
C) Altre attività finanziarie correnti			
D) Liquidità (A+B+C)	7.329.409	-7.126.963	202.446
E) Debito finanziario corrente	-	5	5
F) Parte corrente del debito finanziario non corrente			
G) Indebitamento finanziario corrente (E+F)	-	5	5
H) Indebitamento finanziario corrente netto (G-D)	-7.329.409	7.126.968	-202.441
I) Debito finanziario non corrente	-	5.915.432	5.915.432
J) Strumenti di debito			
K) Debiti commerciali e altri debiti non correnti			
L) Indebitamento finanziario non corrente (I+J+K)	-	5.915.432	5.915.432
M) TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO (H+L)	-7.329.409	13.042.400	5.712.991

Commenta così Alessandro Peveraro, CEO della Società: *“Durante il semestre abbiamo portato avanti numerose attività per lo sviluppo del business e la realizzazione dei primi progetti, con l’avvio dei lavori preparatori e di bonifica sulle aree e nella definizione della piattaforma tecnologica che distinguerà il prodotto Homizy sul mercato. Milano continua ad offrire enormi opportunità per il nostro modello, con un’offerta sempre molto scarsa rispetto a una domanda in costante crescita, soprattutto da parte dei giovani, a cui Homizy, con la formula del co-living, è in grado di rispondere in modo innovativo, secondo le esigenze di questa categoria di utenti.”*

Principali attività ed eventi del periodo

In data 29 dicembre 2022 la società Deametra SIINQ s.r.l., interamente controllata dall’Emittente, ha concluso l’operazione di acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, in via Tucidide. L’operazione ha ad oggetto l’acquisto di due edifici a torre, precedentemente destinati ad uso ufficio e inutilizzati da anni, di circa 9.600 mq complessivi di SL, sui quali sarà realizzato uno dei progetti immobiliari del Gruppo Homizy destinati al co-living. Il corrispettivo per l’acquisto del complesso immobiliare è di € 12.500.000, di cui € 750.000 già versati dalla società acquirente a titolo di caparra confirmatoria contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare, avvenuta in data 29 luglio 2021. L’importo, al netto della caparra già corrisposta, è stato integralmente saldato al rogito.

L’acquisto dell’immobile e i lavori per la realizzazione del progetto sono stati finanziati per € 7 milioni circa tramite i proventi rinvenienti dall’operazione di IPO e per € 23 milioni (a differenza di € 21 milioni prospettati nel Documento di Ammissione dell’Emittente), tramite un contratto di finanziamento bancario della durata di 13 anni e 6 mesi, a tasso variabile, con preammortamento di 3 anni e 6 mesi che sarà, di volta in volta “tirato”, in base allo stato avanzamento dei lavori.

Homizy SIQ S.p.A.

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

Capitale Sociale € 115.850,00 interamente versato

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



All'inizio di marzo 2023 hanno preso avvio le attività di bonifica sull'area di via Bistolfi. A seguito della presentazione del Progetto Operativo di Bonifica, avvenuta nell'aprile dello scorso anno, la società proprietaria dell'area, Smartcity SIINQ s.r.l. (controllata dall'Emittente) ha ottenuto nel mese di marzo l'autorizzazione per l'avvio dei relativi lavori, che si sono conclusi successivamente alla chiusura del semestre.

Eventi successivi al 31 marzo 2023

Nel mese di maggio hanno preso avvio le attività di strip out degli edifici di via Tucidide. L'appalto per la realizzazione delle opere è stato affidato all'Impresa Santambrogio srl, azienda milanese specializzata in demolizioni, scavi, sbancamenti e stoccaggio di rifiuti.

La realizzazione del progetto di via Tucidide vedrà infatti la conservazione delle strutture degli edifici esistenti (oggi destinati a uffici), mediante rimozione e smaltimento degli elementi estranei, e successiva realizzazione degli appartamenti multi-stanza destinati alla messa a reddito. L'attività di strip out avrà una durata di poco più di tre mesi, a valle della quale inizieranno i lavori per il cambio di destinazione d'uso.

Evoluzione prevedibile

Il Gruppo è sempre impegnato nelle attività volte all'identificazione di nuove aree per la realizzazione di nuovi progetti di build to rent, mediante la selezione di aree che corrispondano ai criteri di ubicazione e posizionamento definiti dal Gruppo. Proseguono inoltre le attività per la realizzazione degli immobili già detenuti dal Gruppo.

Quanto all'adesione al regime fiscale delle SIQ da parte di Homizy si ricorda che lo stesso richiede il rispetto di determinati requisiti soggettivi, oggettivi e relativi alla struttura partecipativa.

Si specifica al riguardo che Homizy si sta adoperando ai fini del rispetto dello specifico requisito del controllo che dovrà essere rispettato entro il terzo esercizio successivo all'esercizio dell'opzione, ossia entro il 30/09/2025. Più in particolare, il requisito prevede che nessun socio debba possedere, direttamente o indirettamente, una percentuale uguale o superiore al 60% del diritto di voto e una percentuale uguale o superiore al 60% dei diritti di partecipazione agli utili.

Con riferimento ai progetti attualmente in sviluppo si conferma la previsione di ultimazione e messa a reddito per la fine dell'esercizio fiscale 2024

Il mercato delle locazioni

Il mercato di riferimento del Gruppo è il mercato delle locazioni residenziali, nella formula del co-living.

Dopo la forte ripresa post-Covid il mercato delle locazioni, che aveva segnato una crescita del 11% su base annua recuperando i prezzi pre-pandemia molto velocemente, si è riportato a tassi di crescita più fisiologici, stimabili al 5% circa per il 2023. La domanda è tuttora in crescita e l'offerta al momento non riesce a far fronte, andando a diminuire del 2,5% su base annua. Si prevedono quindi prezzi ancora in aumento, seppur a tassi più contenuti, per gli anni a seguire.

Homizy SIQ S.p.A.

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

Capitale Sociale € 115.850,00 interamente versato

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



Da questi dati, possiamo confermare che Milano è una città che continua ad attrarre per la capacità di offrire opportunità di studio e lavoro. Questa dinamicità si registra in gran parte per la fascia di età 20-35 a cui si rivolge Homizy. L'incremento di domanda non è però seguito da un'offerta equivalente, portando i prezzi al rialzo, in quella che è già la città italiana più costosa per valori immobiliari.¹

La situazione contabile consolidata al 31/03/2023 comprende la situazione contabile semestrale della capogruppo Homizy e quella delle seguenti società incluse nell'area di consolidamento (integralmente consolidate):

- Deametra Siinq Srl a socio unico, con sede in Milano, via degli Olivetani 10/12, capitale sociale Euro 50.000, 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.;
- Smartcity Siinq S.r.l. a socio unico, con sede in Milano, via degli Olivetani 10/12, capitale sociale Euro 50.000, posseduta al 100% da Homizy S.p.a.

La Relazione semestrale consolidata del Gruppo Homizy al 31 marzo 2023, corredata dalla Relazione degli Amministratori sulla Gestione, è pubblicata sul sito internet della Società, www.homizy.com alla sezione "Investors".

Homizy SIQ 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

EGM Advisor
Bestinver Securites
Donatella Mascia
dmascia@bestinver.es
T +390236705205

¹ Fonti: Nomisma

Homizy SIQ S.p.A.

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

Capitale Sociale € 115.850,00 interamente versato

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

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

	31-03-2023	30-09-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	829.105	966.142
2) costi di sviluppo	70.349	90.244
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.623	1.672
6) immobilizzazioni in corso e acconti	23.000	23.000
Totale immobilizzazioni immateriali	924.077	1.081.058
II - Immobilizzazioni materiali		
5) immobilizzazioni in corso e acconti	19.684.977	5.798.279
Totale immobilizzazioni materiali	19.684.977	5.798.279
Totale immobilizzazioni (B)	20.609.054	6.879.337
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	241.784	241.656
Totale crediti verso controllanti	241.784	241.656
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.212.129	1.216.516
Totale crediti tributari	1.212.129	1.216.516
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	36.383	754.621
Totale crediti verso altri	36.383	754.621
Totale crediti	1.490.296	2.212.793
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	202.446	7.329.409
Totale disponibilità liquide	202.446	7.329.409
Totale attivo circolante (C)	1.692.742	9.542.202
D) Ratei e risconti	61.229	32.108
Totale attivo	22.363.025	16.453.647
Passivo		

Homizy SIIQ S.p.A.

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

Capitale Sociale € 115.850,00 interamente versato

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

A) Patrimonio netto		
I - Capitale	115.850	115.850
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	14.514.150	14.514.150
IV - Riserva legale	1.250	1.250
VI bis – Riserva di consolidamento	577	577
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(992.575)	(407.595)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(55.567)	(584.980)
Totale patrimonio netto di spettanza del Gruppo	13.583.685	13.639.252
Totale patrimonio netto di spettanza di terzi	0	0
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	16.217	12.777
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	5	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.915.432	0
Totale debiti verso banche	5.915.437	0
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	301.063	96.857
Totale debiti verso fornitori	301.063	96.857
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	227.985	71.121
Totale debiti verso controllanti	227.985	71.121
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	102.582	15.802
Totale debiti tributari	102.582	15.802
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.848	3.486
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.848	3.486
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.866.839	2.212.346
Totale altri debiti	1.866.839	2.212.346
Totale debiti	8.417.754	2.399.612
E) Ratei e risconti	345.369	402.006
Totale passivo	22.363.025	16.453.647

Homizy SIIQ S.p.A.

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

Capitale Sociale € 115.850,00 interamente versato

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

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

	31-03-2023	31-03-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	13.886.698	296.032
5) altri ricavi e proventi		
altri	55.230	49.040
Totale altri ricavi e proventi	55.230	49.040
Totale valore della produzione	13.941.928	345.072
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	12.937.295	0
7) per servizi	531.960	472.588
8) per godimento di beni di terzi	10.224	0
9) per il personale		
a) salari e stipendi	48.713	38.940
b) oneri sociali	15.052	7.502
c) trattamento di fine rapporto	3.529	1.831
Totale costi per il personale	67.294	48.273
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	156.981	153.779
Totale ammortamenti e svalutazioni	156.981	153.779
14) oneri diversi di gestione	94.961	16.457
Totale costi della produzione	13.798.715	691.097
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	143.213	(346.025)
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllanti	0	0
altri	172.894	0
Totale interessi e altri oneri finanziari	172.894	0
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(172.894)	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C)	(29.681)	(346.025)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	25.886	0
imposte differite e anticipate	0	(9.828)

Homizy SIIQ S.p.A.

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

Capitale Sociale € 115.850,00 interamente versato

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

proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	0	77.192
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	25.886	(87.020)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(55.567)	(259.005)

RENDICONTO FINANZIARIO, METODO INDIRETTO

	31-03-2023	31-03-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(55.567)	(259.005)
Imposte sul reddito	25.886	(87.020)
Interessi passivi/(attivi)	172.894	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	143.213	(346.025)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	156.981	153.779
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	3.529	1.831
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	160.510	155.610
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	303.723	(190.415)
Variazioni del capitale circolante netto		
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	105.318	195.745
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(1.805)	(59.424)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(111.384)	456.753
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	6.309.985	(5.951.531)
Totale variazioni del capitale circolante netto	6.302.114	(5.358.457)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	6.605.837	(5.548.872)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(172.894)	-
(Imposte sul reddito pagate)	37.315	52.520
Altri incassi/(pagamenti)	1.981	8.876

Homizy SIIQ S.p.A.

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

Capitale Sociale € 115.850,00 interamente versato

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

Totale altre rettifiche	(133.598)	61.396
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	6.472.239	(5.487.476)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(16.697.826)	(2.987.151)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	105.933	(1.340.770)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(16.591.893)	(4.327.921)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	5	-
Accensione finanziamenti	5.915.432	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	-	14.222.060
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	5.915.437	14.222.060
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(4.204.217)	4.406.663
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	4.406.663	-
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.406.663	-
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	202.446	4.406.663
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	202.446	4.406.663

Homizy SIIQ S.p.A.

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

Capitale Sociale € 115.850,00 interamente versato

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