



## **Analyst presentation - FY2022**

29 marzo 2023

# Imprendiroma Highlights

## PROFILO

- **Imprendiroma**, è tra i **primari operatori in Italia** nell'ambito della **rigenerazione urbana e recupero di strutture** in prevalenza abitative con un **forte contenuto energetico, elevati standard qualitativi** e una gestione aziendale improntata alla **Sostenibilità** e ai principi **ESG**
- Il Gruppo, composto da **5 società**, un team di **oltre 200 persone**, dal 20 luglio 2022 è quotato sul mercato Euronext Growth Milan, organizzato e gestito da Borsa Italia

## FATTORI CRITICI DI SUCCESSO



**Ampio e consolidato know-how**



**Struttura organizzativa solida e integrazione verticale**



**Focus su Sostenibilità e attenzione ai criteri ESG**



**Elevati standard qualitativi**



**Ampia visibilità dei ricavi**

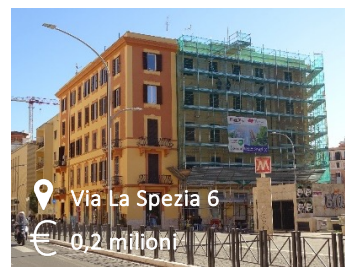


**Mercato di riferimento in forte crescita**

# Il Gruppo: modello di business integrato e sinergico

Il **GRUPPO IMPREDIROMA** si caratterizza per una **STRUTTURA COMPLETA, SOLIDITÀ ORGANIZZATIVA** ed **AMPIA EXPERTISE** delle risorse.

Tali punti di forza permettono al Gruppo di **OFFRIRE IL PIÙ AMPIO SPETTRO DI SERVIZI** con un **APPROCCIO INTEGRATO** e **INNOVATIVO** cogliendo appieno le opportunità di mercato.



# Azionariato e struttura organizzativa



## CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

<b>Angelo Cilli</b>	Presidente
<b>Guerino Cilli</b>	Amministratore Delegato
<b>Pierpaolo Michelangeli</b>	Amministratore
<b>Rossella David</b>	Amministratore
<b>Paola di Pasquale</b>	Amministratore Indipendente

## SKILLED PEOPLE

**220 dipendenti** al 31/12/2022:



Età media: **37 anni**  
Laureati su totale: **65%**  
Quota rosa: **43%**  
(nella holding operativa)



# Visibilità ricavi

Il **business model** di Impendiroma è caratterizzato da un'**alta visibilità dei ricavi** nel medio-lungo termine, **diversificazione dei clienti** unita alla capacità di attrarre **clienti/partner di primario standing**.

## ALTA VISIBILITÀ DEI RICAVI

Al 31 dicembre 2023, il **backlog commesse contrattualizzate** ammonta a circa **€165,3 milioni** sull'orizzonte 2022-23 (al lordo degli oneri di cessione agli istituti).

La **marginalità media** per il biennio 2022-23 è prevista **>20%** (dopo revisione nel CdA del 28 marzo 2023)

### BACKLOG COMMESSE ED EBITDA MARGIN



## DIVERSIFICAZIONE BASE CLIENTI

La base clienti è rappresentata da **condomini e privati** e copre oltre il **90% dei ricavi 2022**.

Il **backlog di commesse già avviate** (lavori in corso) ammonta a Euro 121,5 milioni, distribuito su **n. 63 progetti**.

### PRIVATI E CONDOMINI



## PARTNER DI PRIMARIO STANDING

Impendiroma, oltre ai clienti privati, è inoltre in grado di intercettare clienti di alto profilo quali **Toyota, EnelX, Ministero della Difesa** e la **Santa Sede** con l'**accreditamento APSA** e un **contratto in essere senza scadenza con la Santa Sede** per progetti di manutenzione straordinaria, ordinaria e il pronto intervento di tutto il patrimonio immobiliare.

### CLIENTI DI ELEVATO STANDING



 **TOYOTA**

 **enel x**

 **MINISTERO DELLA DIFESA**



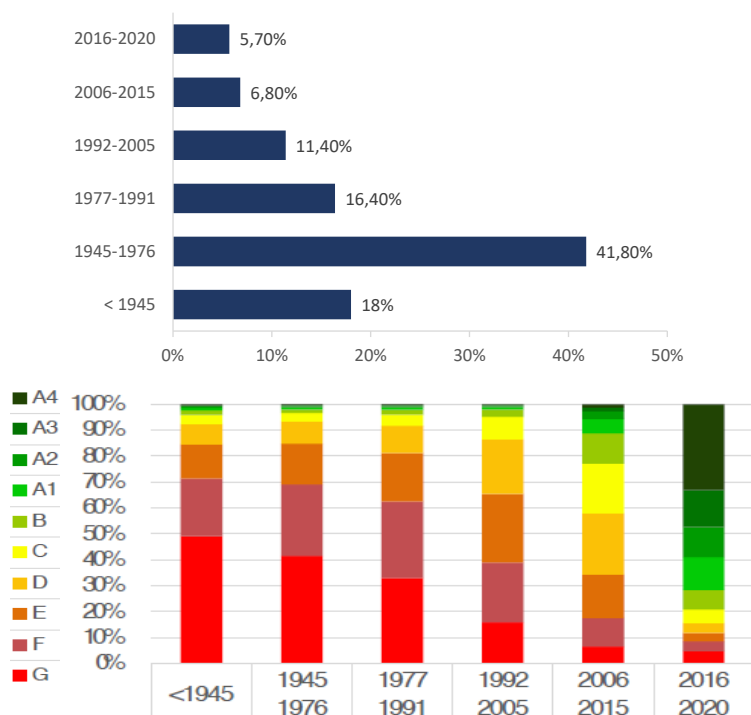
Nell'ambito della **gestione del credito d'imposta** Impendiroma ha sottoscritto **accordi** per complessivi **€90 milioni** con istituti finanziari

# Driver di crescita del mercato

## 1 ANZIANITA' DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ED EFFICIENZA ENERGETICA

Il patrimonio immobiliare italiano è caratterizzato da un **elevato grado di obsolescenza**, infatti: il **60% degli immobili è stato costruito prima del 1977** e **oltre il 75% prima del 1991**. Ne consegue che tali edifici sono caratterizzati da un **basso efficientamento energetico che necessita di rinnovamento**. (Fonte: ENEA Report 2021)

### ANZIANITA' DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ED EFFICIENZA ENERGETICA



## 2 BOOST NORMATIVO

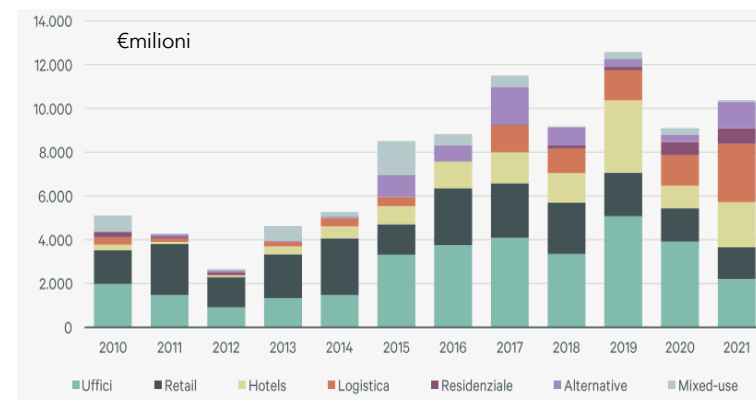
Le **ISTITUZIONI GOVERNATIVE**, spingono verso l'adozione di iniziative nella direzione dell'**efficientamento energetico del patrimonio immobiliare**:

- **AMBITO EUROPEO:** «dal 2030 i nuovi edifici privati non dovranno produrre emissioni a gas serra, gli edifici pubblici dal 2027». L'Obiettivo della Commissione Europea è di ridurre drasticamente le emissioni nocive nell'edilizia pubblica e privata.
- **AMBITO NAZIONALE:** i fondi e gli investimenti, in particolare **PNRR** e **PNIEC**, contengono specifiche sezioni dedicate all'ambiente e alla rigenerazione urbana degli edifici.
- **INCENTIVI:** il **Superbonus** resterà al 110% per le spese sostenute fino al 31/12/2023, al 70% per le spese del 2024 e al 65% per le spese sostenute nel 2025. **Ulteriori bonus edilizi** sono prevista per lavori finalizzati al superamento delle barriere architettoniche in edifici già esistenti

## 3 INVESTIMENTI REAL ESTATE IN CRESCITA

Il Real Estate rappresenta un **asset class rilevante** per gli **investitori istituzionali**. I dati di mercato e le survey evidenziano un **crescente interesse nel segmento residenziale** e della sostenibilità. In particolare:

- **€10,4 miliardi** gli investimenti **Real Estate** nel 2021, **+14% yoy**
- **€720 milioni** gli investimenti nel **Residenziale** nel 2021, **+24% yoy**



Fonte: CBRE - Italy Real Estate Market Outlook 2022; CBRE Research

# Ulteriori opportunità di mercato

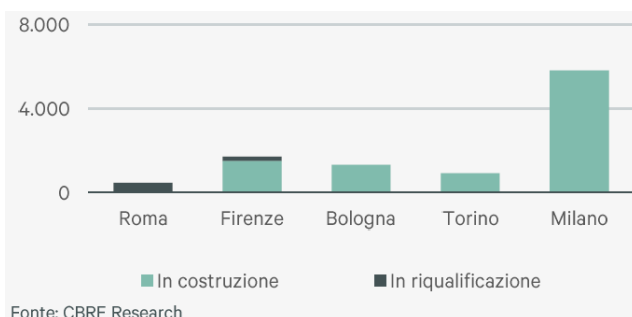
Si evidenziano in particolare **trend di crescita** in specifiche **nicchie di mercato** nelle quali Imprendiroma, grazie ad un **modello altamente scalabile e replicabile**, è in grado di avviare **nuove opportunità di business**

## 4 RESIDENZE PER STUDENTI

Gli **investitori istituzionali** sono interessati a realizzare piattaforme italiane di immobili in locazione attraverso la **riqualificazione e il riposizionamento di asset esistenti**.

**Nel 2021 il mercato delle residenze per studenti (Purpose Built Student Accomodation- PBSA) è stato tra i principali target** degli investitori nel comparto residenziale.

# POSTI LETTO IN PBSA IN COSTRUZIONE NELLE PRINCIPALI CITTÀ UNIVERSITARIE 2022-2024

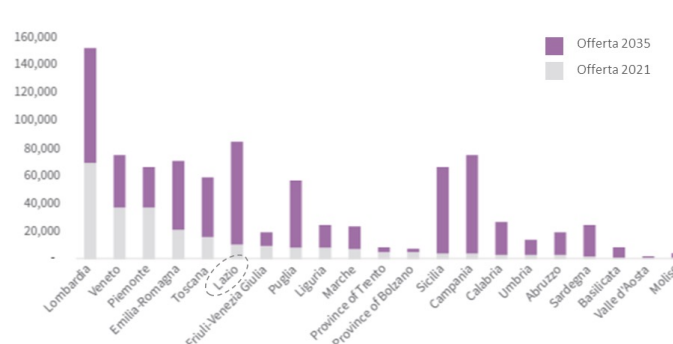


Source: CBRE – Italy Real Estate Market Outlook 2022

## 5 SILVER ECONOMY

**Entro il 2035** la popolazione over 65 in Italia registrerà un aumento di 3,8 milioni, mentre quella over 80 di 1,1 milioni. La pandemia e la maggiore attenzione verso tematiche ESG hanno accelerato la necessità di nuove strutture dedicate alla **silver economy**, creando **nuovi settori** (es. il **senior living**, dedicato a persone totalmente autosufficienti che necessitano di abitazioni spaziose, luminose, con spazi dedicati al lavoro e con aree esterne. Le regioni maggiormente influenzate dalla silver economy saranno **Lombardia, Lazio, Campania e Sicilia**.

# POSTI LETTO IN STRUTTURE PER ANZIANI NEL 2021 vs 2035

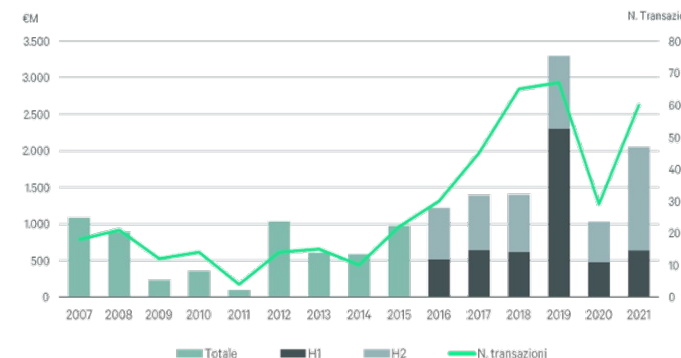


Source: JLL – Italian Healthcare 2021. Elaborazione su dati del Ministero della Salute e Istat

## 6 HOTELLERIA

Nel 2021 gli investimenti nel settore **Hotels** sono stati pari a **€2,1 miliardi**, in **crescita del 99% rispetto al 2020**. Il segmento **Resort** nel 2021 ha registrato investimenti per **€530 milioni**. La ripresa alberghiera ha consentito all'Italia di rimanere tra le destinazioni privilegiate dagli investitori attivi nel settore Hotels, in particolare nel comparto *leisure*, dovrebbe tornare ai livelli di spesa pre-pandemia già nel corso del 2022, e nelle maggiori città d'arte per i segmenti Premium/Luxury. Il settore beneficia inoltre delle previsioni del PNRR che ha previsto il **Superbonus Alberghi 80%**, quale credito di imposta fino all'80% per gli interventi sostenuti dalle imprese turistiche fino al 31 dicembre 2024.

INVESTIMENTI IN HOTELS E # DI TRANSAZIONI



Source: CBRE – Italy Real Estate Market Outlook 2022

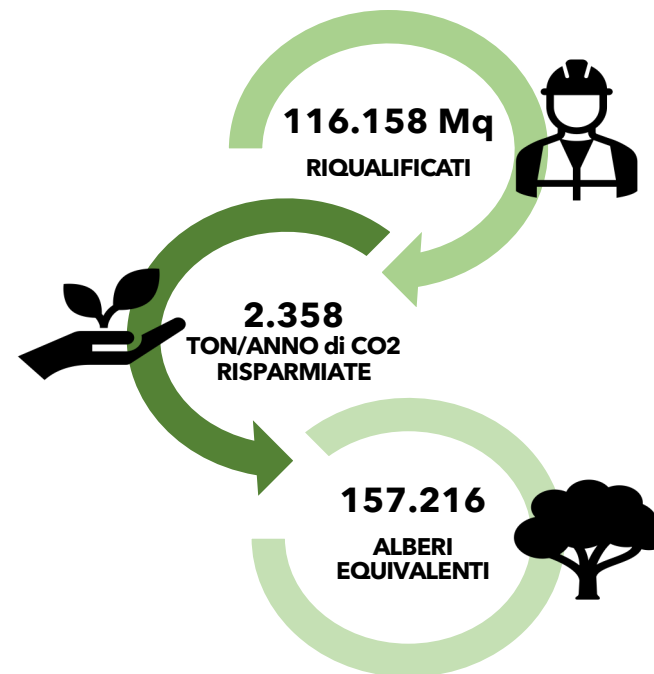


# Forte attenzione alla sostenibilità e ai principi ESG

## STRATEGIA ESG



## KPI RAGGIUNTI (al 31 dicembre 2022)



## CERTIFICAZIONI



## GREEN & TECH PARTNER



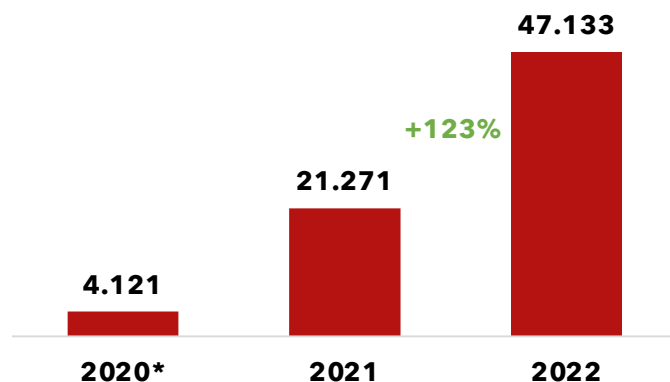
## NOVITA' 2023

Impendiroma si è impegnata a redigere il **Bilancio di Sostenibilità** per rendicontare **in trasparenza** le **performance** in ambito ESG



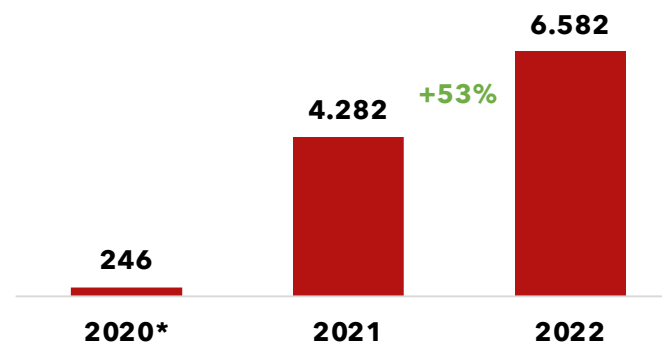
# Key Financials FY2022

**Valore della Produzione (€ 000)**



Nel 2022 il **Valore della produzione** è in **aumento del 123%** rispetto al 2021, passando da Euro 21,2 milioni a **Euro 47,1 milioni**, ed include Euro 10,9 milioni di "variazioni dei lavori in corso su ordinazione" relativi all'esecuzione delle commesse avviate.

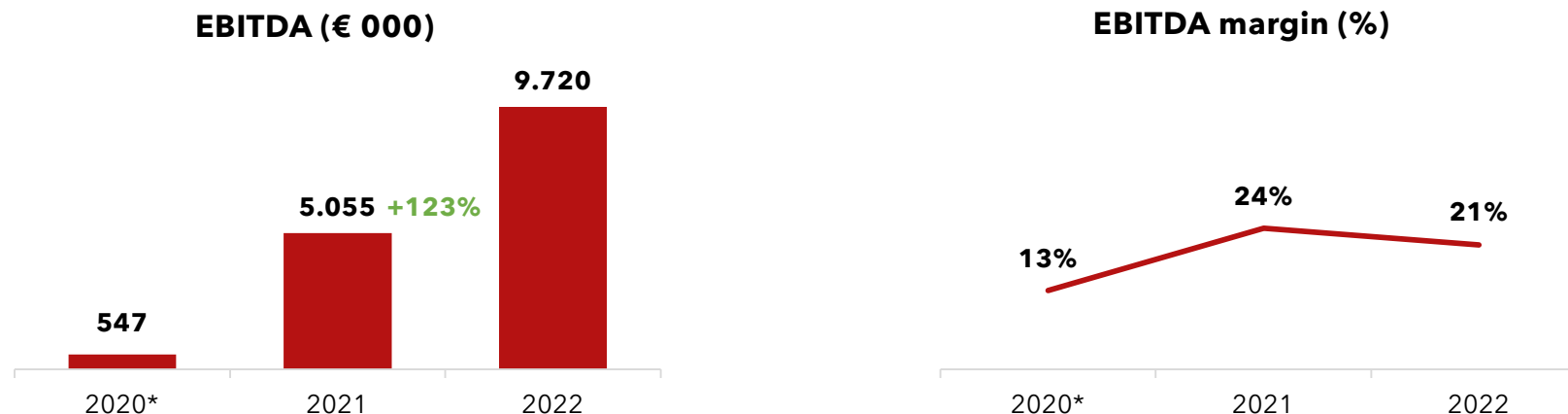
**Risultato Netto (€ 000)**



Il Gruppo Impendiroma chiude l'esercizio 2022 con un **Utile Netto** di **Euro 6,6 milioni**, in significativa crescita (**+53%**) rispetto a Euro 4,3 milioni dell'esercizio 2021.

\*2020 riferito alla sola Impendiroma S.p.A.

# Key Financials FY2022



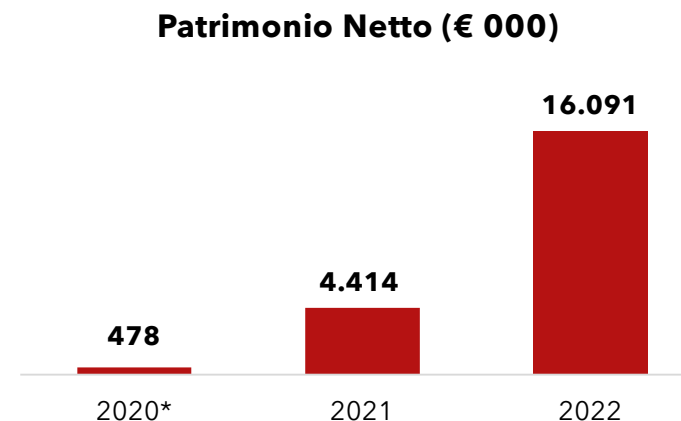
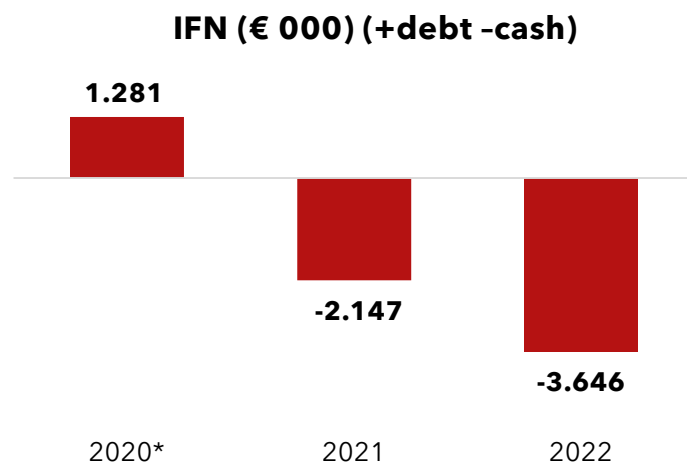
Nel 2022 l'**EBITDA** è pari a **Euro 9,7 milioni**, in forte aumento rispetto a Euro 5,1 milioni del 2021 con un balzo del **+90%**.

L'**EBITDA margin** si attesta al **20,6%** nel 2022, in lieve riduzione rispetto al 23,8% del 2021 per effetto soprattutto di fattori esogeni che hanno condizionato tutti gli operatori del settore, quali l'aumento del costo delle materie prime e la maggiore onerosità della cessione dei crediti connessi al superbonus, e in misura minore da un aumento dei costi per servizi e del personale conseguenti alla crescita delle commesse gestite.

I **costi della produzione** nel 2022 ammontano a €37,7 milioni, rispetto ai €16,3 milioni del 2021. Tra questi, il costo per i lavori svolti in subappalto è pari a €15,5 milioni, il costo del personale pari a €7,9 milioni. La Capogruppo ha inoltre sostenuto **costi straordinari** per €0,8 milioni legati al processo di quotazione sul mercato Euronext Growth Milan (2% dell'EBITDA).

\*2020 riferito alla sola Imprediroma S.p.A.

# Key Financials FY2022



INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	31/12/2022	31/12/2021
Disponibilità liquide	-9.301.890	-5.192.200
Debito Finanziario Corrente	+3.933.602	+1.492.294
Indebitamento finanziario corrente	+3.933.602	+1.492.294
Indebitamento finanziario non corrente	+1.722.665	+1.553.402
<b>Totale Indebitamento finanziario</b>	<b>-3.645.623</b>	<b>-2.146.504</b>

Il Gruppo presenta un **Indebitamento Finanziario Netto** positivo a fine 2022 (**cassa positiva**) per **Euro 3,6 milioni** in miglioramento rispetto a fine 2021 (- 2,1 milioni di Euro), e include **disponibilità liquide per Euro 9,3 milioni** che beneficiano della raccolta in IPO.

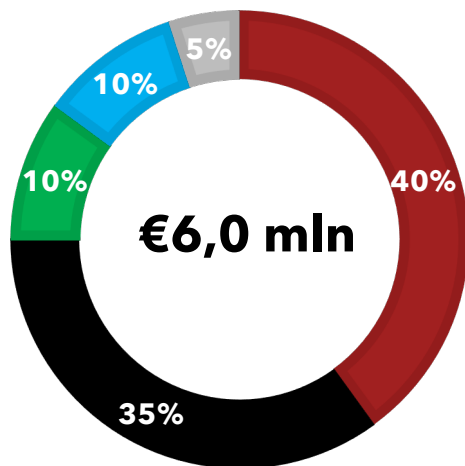
Il Gruppo presenta **solidità finanziaria** e risulta **fortemente patrimonializzato**. Al 31 dicembre 2022 il **Patrimonio netto**, tenuto conto dell'utile di esercizio e dell'aumento di capitale in IPO, ammonta a **Euro 16,1 milioni**, in significativa crescita rispetto a Euro 4,4 milioni al 31 dicembre 2021.

**Si evidenzia una struttura patrimoniale ed un indebitamento finanziario ottimali, che non mostrano segnali di squilibrio.**

\*2020 riferito alla sola Impredioroma S.p.A.

# Linea guida strategiche

## DISTRIBUTION OF PROCEEDS

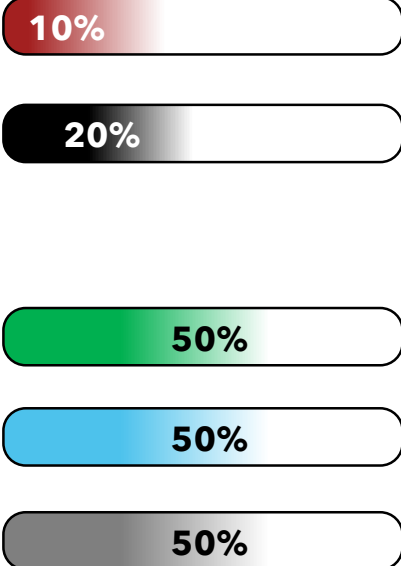


- Sviluppo in proprio
- M&A
- H501
- Brand awareness
- Rafforzamento commerciale

## STRATEGIES & USE OF PROCEEDS

- **40%: Sviluppo in proprio** di iniziative di ristrutturazione e riqualificazione
- **35%: Avvio strategia di M&A** per l'espansione territoriale, l'acquisizione di nuove competenze e lo sviluppo di **nuove soluzioni** (installazione di impianti fotovoltaici, progetti di geotermia,...)
- **10%:** Lancio e sviluppo della nuova società **H501** (progettazione e marketing)
- **10%:** Promozione della **brand awareness** Imprediroma
- **5%: Rafforzamento commerciale** del Gruppo e sviluppo di una **rete operativa di subcontractor**

## stato avanzamento 2023



# Vision sull'evoluzione del contesto e opportunità

## SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E SICUREZZA SISMICA DEGLI EDIFICI.

Il contesto **regolamentare**, superato il periodo dei Superbonus edilizi, sarà comunque orientato verso una **maggiore attenzione alla sostenibilità ambientale e alla sicurezza sismica degli edifici**.

Gli interventi di **riqualificazione energetica e antisismica** diventeranno sempre più diffusi e verranno incentivati anche da altri strumenti, come i Piani di ripresa e resilienza dell'Unione Europea.

In questo contesto, **Imprendiroma sarà in grado di capitalizzare il posizionamento e la visibilità acquisita sul mercato di riferimento grazie a:**

**1. Presidio completo della catena del valore**

**2. Know-how della struttura tecnica sui temi dell'efficiamento energetico e della riqualificazione sismica**

**3. Modello di business scalabile e replicabile**

**4. Flessibilità organizzativa verso molteplici subcontractors**

**5. Completezza dell'offerta rispetto alle esigenze del mercato**

## OPPORTUNITA'

Il Gruppo Imprendiroma è pronto a cogliere le rilevanti opportunità di mercato, spinto dai seguenti driver:

**Crescente centralità dei temi dell'efficiamento energetico**

**Patrimonio immobiliare italiano datato**

Nuovi settori quali:  
**SILVER ECONOMY, STUDENTARIATO e HOTELLERIE**

Apertura a nuovi player quali le **ISTITUZIONI FINANZIARIE**

**Contesto normativo attuale e prospettico a livello UE**

# Disclaimer

## **RISERVATEZZA**

*La presente presentazione (anche, "documento"), realizzata dal management di Imprendiroma S.p.A. (di seguito anche Imprendiroma), è strettamente confidenziale, pertanto né la presentazione né parte di essa potrà essere divulgata a terzi o utilizzata per scopi diversi da quelli indicati nella medesima. Il documento non potrà inoltre essere copiato o riprodotto in qualsiasi maniera, in tutto o in parte, senza il consenso scritto di Imprendiroma. Rimane, dunque, esplicitamente inteso che l'accettazione di questa presentazione implica il Vostro consenso ad essere vincolati dai divieti contenuti nella stessa.*

*Qualora il destinatario si dovesse in qualsiasi momento trovare in disaccordo con tale vincolo, è pregato di restituire immediatamente il documento a Imprendiroma.*

*Il documento non rappresenta nella sua interezza né Imprendiroma né il progetto che la medesima intende realizzare e, dunque, potrebbero essere state omesse alcune informazioni ad esso inerenti. Imprendiroma non si obbliga a fornire al destinatario alcun aggiornamento o integrazione del documento anche qualora se ne dovessero rilevare degli errori, delle omissioni o delle incompletezze.*

## **INFORMAZIONI**

*Benché l'elaborazione del documento sia stata effettuata con cura e diligenza, il management di Imprendiroma, non fornisce garanzia circa la completezza, accuratezza e correttezza delle informazioni, previsioni o pareri ivi espressi. Alcune parti del documento contengono affermazioni con previsioni a lunga scadenza, che rappresentano stime soggette a rischi o incertezze e che, pertanto, potrebbero differire, anche sostanzialmente, dai risultati futuri.*

*Né Imprendiroma, né i rispettivi dipendenti e collaboratori si assumono alcuna responsabilità circa il contenuto del documento, anche nei casi in cui il destinatario possa subire, anche implicitamente, dei danni o delle perdite derivanti dall'omissione di informazioni, dati e analisi.*

*Il documento è stato redatto dal management di Imprendiroma S.p.A.*

## **CONDIZIONI GENERALI**

*Il documento non costituisce una offerta o un invito ad acquistare o sottoscrivere strumenti finanziari emessi da Imprendiroma S.p.A.. Resta inteso che qualora si dovesse procedere ad una offerta o un invito ad acquistare o sottoscrivere azioni o altri strumenti finanziari emessi da Imprendiroma, gli stessi verranno posti in essere in ottemperanza alla normativa applicabile e mediante l'utilizzo, ove previsto, di un documento di ammissione.*



## Contatti

### Imprendiroma

Via G. Arimondi n. 3A - 00159 Roma  
Mauro Borgese, IR Manager  
+39 340 2958307  
[investors@imprendiroma.it](mailto:investors@imprendiroma.it)

### EnVent Capital Markets Ltd

Euronext Growth Advisor  
42 Berkeley Square - London W1J 5AW  
+39 06 896841  
[gdalessio@enventcapitalmarkets.uk](mailto:gdalessio@enventcapitalmarkets.uk)

### MIT Sim

Specialist  
C.so Venezia 16 - 20121 Milano  
Tel: +39 02 87399069  
[trading-desk@mitsim.it](mailto:trading-desk@mitsim.it)

### IR Top Consulting

Investor & Media Relations Advisor  
Via Bigli, 19 - 20121 Milano  
+39 02 45473883/4  
[ir@irtop.com](mailto:ir@irtop.com) (Investors)  
[ufficiostampa@irtop.com](mailto:ufficiostampa@irtop.com) (Media)