



EnVent Winter Conference 2024

21 febbraio 2024

Imprendiroma Highlights

- **Imprendiroma**, è tra i **primari operatori in Italia** nell'ambito della **rigenerazione urbana e recupero di strutture immobiliari** attraverso lo sviluppo di progetti caratterizzati da 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 **ca. 250 persone**, dal 20 luglio 2022 è **quotato sul mercato Euronext Growth Milan**.
- Principali **risultati economico-finanziari nell'1H2023**:

| VdP | EBITDA | Utile Netto | Net Debt (Net cash) |
|------------------|------------------|------------------|------------------------|
| €47,7m | €13,1m | €9,1m | €14,4m |
| +169% YoY | +240% YoY | +263% YoY | €(3,6) nel 2022 |

- Il Gruppo conta su diversi **elementi distintivi** rispetto ai competitors che garantiscono il **successo** e le **elevate prestazioni**, tra cui:



Ampio e consolidato know-how



Elevati standard qualitativi



Struttura organizzativa solida e ben integrata verticalmente



Ampia visibilità dei ricavi



Focus su Sostenibilità e attenzione ai criteri ESG



Mercato di riferimento in 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.



PROMOZIONE PROGETTAZIONE SERVIZI AMM.

Impredioroma, si propone quale **General Contractor** e **principale referente del committente**. Si occupa della promozione, ideazione e progettazione di rigenerazione urbana e riqualificazione anche energetica

100%



ESECUZIONE

Noi Ristrutturiamo si occupa dell'**esecuzione diretta dell'opera**, con interventi edili e manutentivi caratterizzati al contempo da un approccio artigianale e dall'affidabilità garantita da standard di eccellenza certificati

100%



INVESTIMENTI IN PROPRIO

Arimondi Immobiliare è la società su cui saranno veicolate le attività di **sviluppo immobiliare "in proprio"**

90%



SERVIZI AMM.

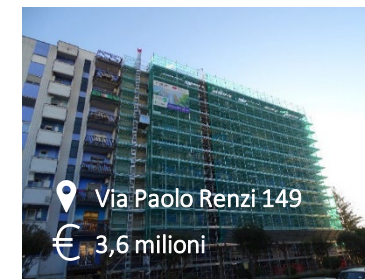
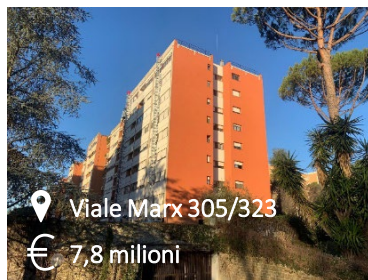
Next Factory si occupa della **gestione amministrativa dei progetti** di efficientamento energetico **per conto terzi** e servizi legati alla gestione dei crediti d'imposta, formativi, pubblicitari a privati operanti nel settore dell'edilizia

70%



PROGETTAZIONE

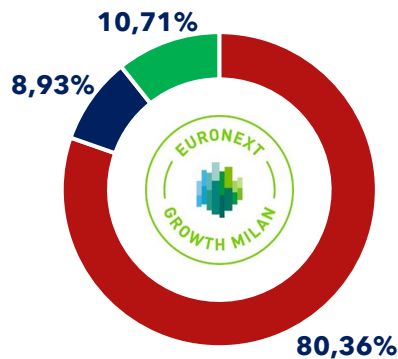
H501 City Hub punta a divenire riferimento nella progettazione di **interventi complessi di ristrutturazione** («deep retrofitting») per edifici ad uso commerciale, culturale, abitativo o direzionale, **rivolti prevalentemente ad investitori istituzionali**



Azionariato e Governance

AZIONARIATO

Il capitale sociale di Imprendiroma S.p.A. è di €112.000 suddiviso in n. 11.200.000 azioni ordinarie prive di valore nominale. Il **flottante è pari al 10,71%** e i soci di riferimento sono **Guerino Cilli con l'80,36%** del capitale sociale (tramite GC Consulting Srl detenuta al 100%) e **Pierpaolo Michelangeli con l'8,93%** del capitale sociale (tramite Michelangeli Consulting Srl detenuta al 100%).



| Azionista | N. Azioni | % |
|------------------------|-------------------|-------------|
| GC Consulting Srl | 9.000.000 | 80,36% |
| Pierpaolo Michelangeli | 1.000.000 | 8,93% |
| Mercato | 1.200.000 | 10,71% |
| Totale | 11.200.000 | 100% |

LE PERSONE DI IMPRENDIROMA

247 dipendenti al 31/12/2023:



Età media: **39 anni**
Laureati su totale: **65%**
Quota rosa: **38%**
(nella holding operativa)



CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

| | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Angelo Cilli | Presidente |
| Guerino Cilli | Amministratore Delegato |
| Pierpaolo Michelangeli | Amministratore |
| Rossella David | Amministratore |
| Paola di Pasquale | Amministratore Indipendente |

COLLEGIO SINDACALE

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Vito Platone | Presidente |
| Luigi De Lillo | Sindaco effettivo |
| Andrea Cinti | Sindaco effettivo |
| Alessandro Bizzarri | Sindaco supplente |
| Aurora De Falco | Sindaco supplente |

SOCIETA' DI REVISIONE

Deloitte & Touche S.p.A.

IPO ADVISOR

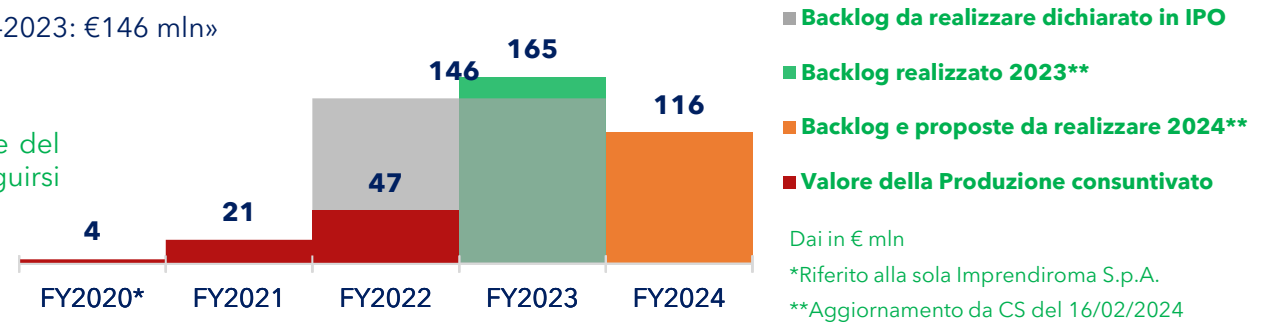
| | |
|--------------------------|-----------------------------|
| EnVent Italia SIM | Euronext Growth Advisor |
| MIT SIM | Specialist |
| IRTop Consulting | Investors & Media Relations |
| Dentons | Advisor Legale |
| Epyon Consulting | Advisor finanziario |

Raggiungimento target IPO 2022-2023

In sede di **IPO** il management ha individuato alcuni **dati previsionali per il biennio 2022-2023** contenuti nel Documento di Ammissione:

→ «Backlog commesse da trasformarsi in ricavi lordi nel biennio 2022-2023: €146 mln»

→ In data 16/02/2023 la Società ha comunicato la realizzazione del backlog 2023 per complessivi €165 milioni e un backlog da eseguirsi nel 2024 per €42 mln oltre a €74 mln di proposte progettuali.



→ «EBITDA Margin medio nel biennio 2022-2023: 35-40%»

→ Dato non ancora consuntivato

→ «Incremento delle risorse dedicate all'operatività del Gruppo»

→ Il notevole sviluppo del business ha determinato un incremento del 69% nel numero di dipendenti (senza considerare le collaborazioni occasionali)

Da **146** al 31/12/2021 a **247** al 31/12/2023

→ «assunzione di figure professionali per incarichi specifici nell'ambito dell'«Ecobonus»»

→ Le complessità normative e il crescente volume d'affari hanno portato il Gruppo ad assumere oltre 8 professionisti dedicati all'Ecobonus

>**8** le figure professionali inserite nell'ambito Ecobonus

→ «Investimenti mirati per far fronte alla crescente complessità del business»

→ Nel corso del biennio sono stati sostenuti investimenti mirati: software ERP, utility e software specifici, strumentazione tecnica, marketing e sponsorizzazioni

~**€2,1 mln** ca. gli investimenti complessivi nel biennio

NUOVE DIRETTIVE EUROPEE E NAZIONALI

Le **ISTITUZIONI GOVERNATIVE**, spingono verso l'adozione di iniziative indirizzate all'**efficientamento energetico del patrimonio immobiliare**:

- **AMBITO EUROPEO: Direttiva EPBD** (che verrà promulgata in via definitiva entro metà marzo 2024)
 - **entro il 2050** l'intero stock abitativo dovrà essere a emissioni zero, con **step intermedi al 2030** (16% degli edifici obbligati) e **al 2035** (22%). Si stima un investimento complessivo sul patrimonio immobiliare di circa **1.750 miliardi** da mettere a terra nei **prossimi 10 anni** (*stima Scenari Immobiliari*);
 - da **Gennaio 2028**, gli edifici pubblici di nuova costruzione dovranno essere **ZEmB** (zero emission buildings). Mentre per tutti gli altri edifici l'obbligo scatta al 2030;
 - **entro il 2028** su tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere installati **impianti fotovoltaici**. Per gli immobili ristrutturati il termine scatta al 2032;
 - **da gennaio 2040** non saranno più incentivabili acquisto ed installazione di **generatori a combustibili fossili**. Quindi le nuove costruzioni e le grandi ristrutturazioni non potranno più prevedere impianti alimentati da fossili, ad eccezione dei sistemi ibridi e ad idrogeno;
- **AMBITO NAZIONALE:** i fondi e gli investimenti, in particolare **PNRR** e **PNIEC**, contengono specifiche sezioni dedicate all'ambiente e alla rigenerazione urbana degli edifici.

AGEVOLAZIONI NAZIONALI ATTUALI E FUTURE

NORMATIVA - STATO ATTUALE

il **Superbonus** è attualmente pari al 70% per le spese del 2024 e al 65% per le spese sostenute nel 2025.

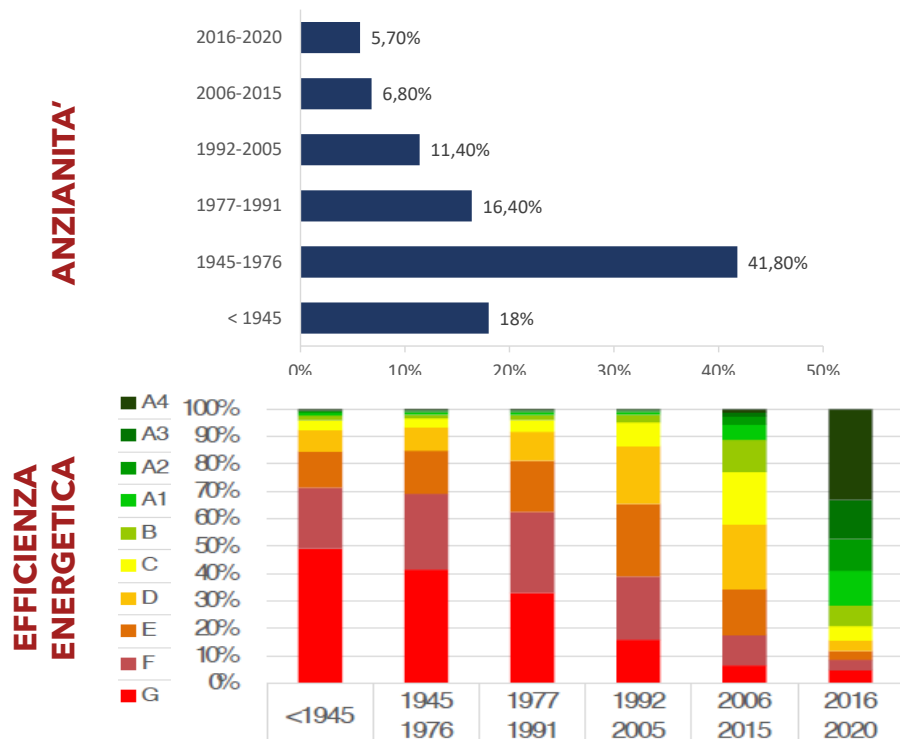
NORMATIVA - SCENARIO 2024

Sono attualmente al vaglio del Parlamento tre diverse proposte di legge (due a firma maggioranza, una opposizione) per il riordino dell'ordinamento fiscale dell'edilizia che dovrà tener conto di

- almeno il **55% del taglio dei consumi di energia primaria** dovrà passare dalla ristrutturazione profonda (**incidenza superiore al 25% dell'involucro**) degli edifici meno efficienti;
- individuazione di misure finanziarie adeguate e di **piani di finanziamento integrati**, che stabiliscano incentivi per ristrutturazioni profonde e graduali;
- divieto di incentivo all'installazione di caldaie alimentate da combustibili fossili a partire dal 2025 e contestuale spinta sui sistemi elettrici (pompe di calore, sistemi ibridi e geotermico);
- incentivo alla costituzione di **CER e CERs** attraverso il finanziamento dei **Comuni sotto i 5.000 abitanti** con fondi PNRR;
- rimodulazione dello **sconto in fattura** con priorità alle famiglie più povere (povertà energetica);

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**.

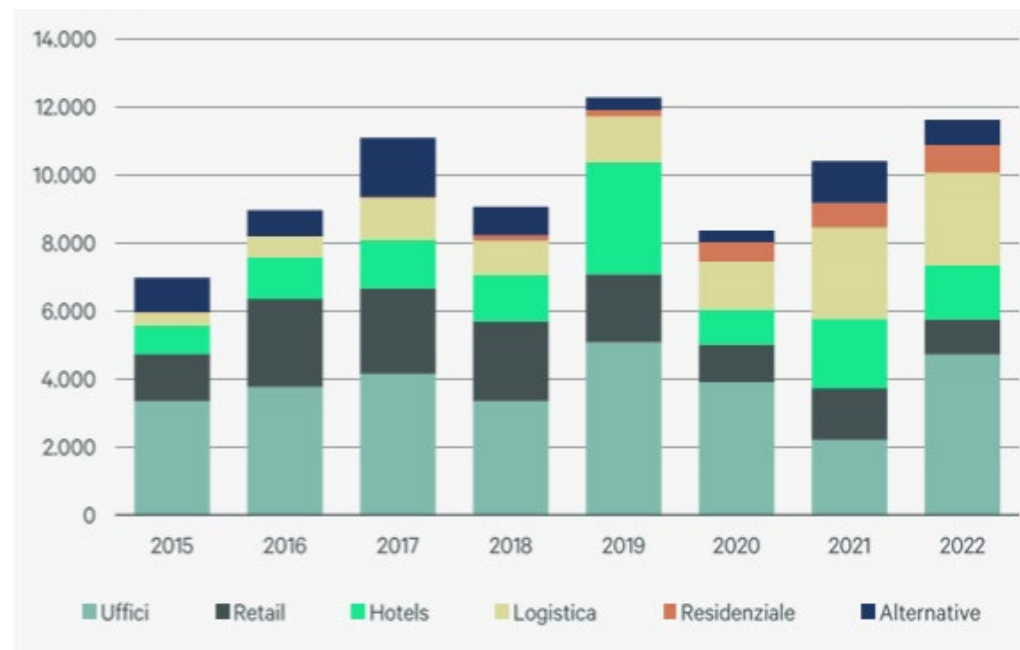


(Fonte: ENEA Report 2021)

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 **crecente interesse nel segmento residenziale** e della sostenibilità. In particolare:

- **€11,7 miliardi** gli investimenti **Real Estate** nel 2022, **+13% yoy**
- **>€820 milioni** gli investimenti nel **Residenziale** nel 2022, **+13% yoy**



(Fonte: CBRE - Italy Real Estate Market Outlook 2023; CBRE Research)

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' PER IMPRENDIROMA

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

Crescente centralità dei temi dell'efficiamento energetico

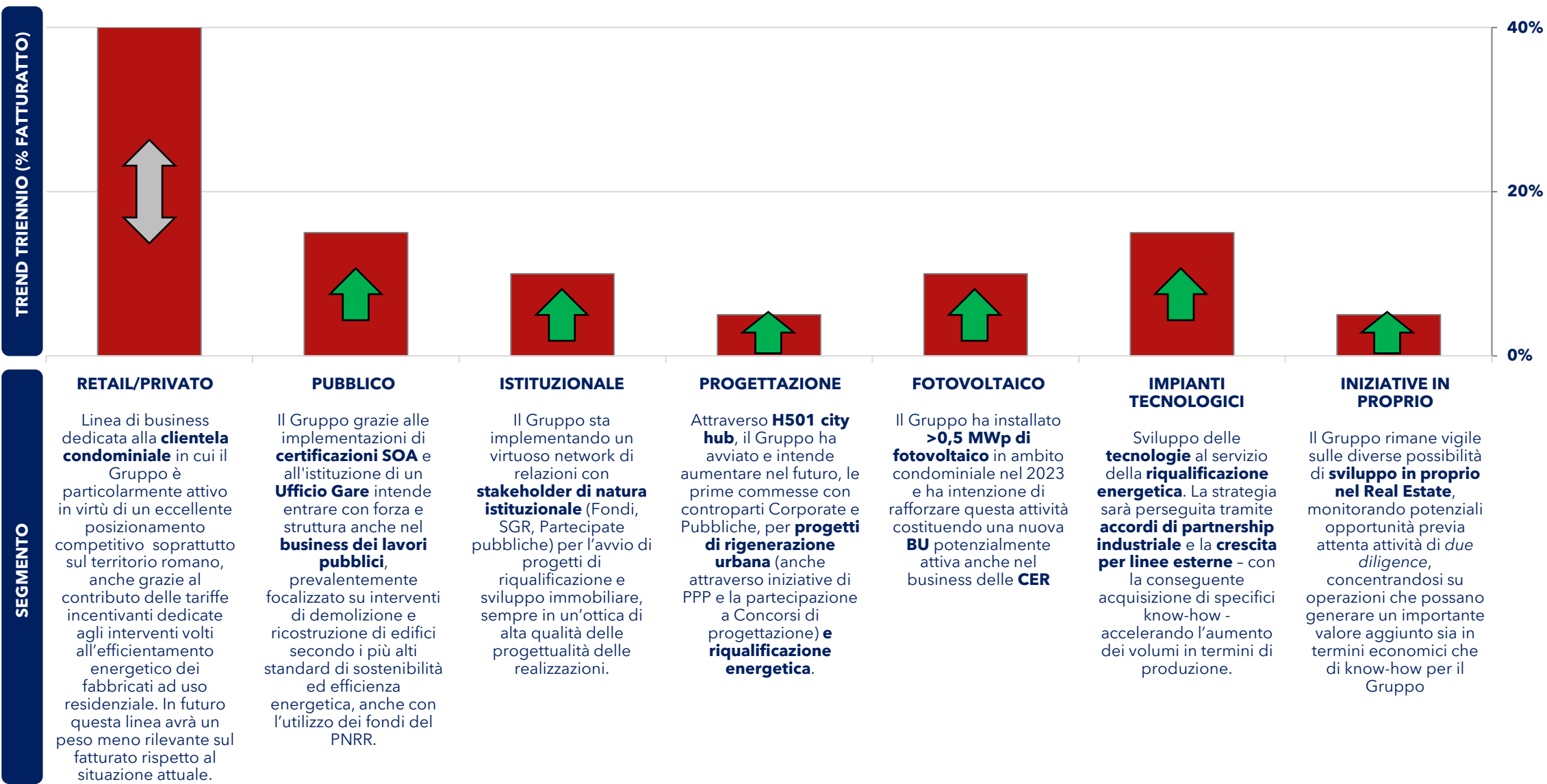
Patrimonio immobiliare italiano datato

Nuovi settori quali:
SILVER ECONOMY, STUDENTARIATO e HOTELLERIE

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

Contesto normativo attuale e prospettico a livello UE

Prospettive del prossimo triennio



RETAIL/PRIVATO

Linea di business dedicata alla **clientela condominiale** in cui il Gruppo è particolarmente attivo in virtù di un eccellente posizionamento competitivo soprattutto sul territorio romano, anche grazie al contributo delle tariffe incentivanti dedicate agli interventi volti all'efficientamento energetico dei fabbricati ad uso residenziale. In futuro questa linea avrà un peso meno rilevante sul fatturato rispetto al situazione attuale.

PUBBLICO

Il Gruppo grazie alle implementazioni di **certificazioni SOA** e all'istituzione di un **Ufficio Gare** intende entrare con forza e struttura anche nel **business dei lavori pubblici**, prevalentemente focalizzato su interventi di demolizione e ricostruzione di edifici secondo i più alti standard di sostenibilità ed efficienza energetica, anche con l'utilizzo dei fondi del PNRR.

ISTITUZIONALE

Il Gruppo sta implementando un virtuoso network di relazioni con **stakeholder di natura istituzionale** (Fondi, SGR, Partecipate pubbliche) per l'avvio di progetti di riqualificazione e sviluppo immobiliare, sempre in un'ottica di alta qualità delle progettualità delle realizzazioni.

PROGETTAZIONE

Attraverso **H501 city hub**, il Gruppo ha avviato e intende aumentare nel futuro, le prime commesse con controparti Corporate e Pubbliche, per **progetti di rigenerazione urbana** (anche attraverso iniziative di PPP e la partecipazione a Concorsi di progettazione) e **riqualificazione energetica**.

FOTOVOLTAICO

Il Gruppo ha installato **>0,5 MWp di fotovoltaico** in ambito condominiale nel 2023 e ha intenzione di rafforzare questa attività costituendo una nuova **BU** potenzialmente attiva anche nel business delle **CER**

IMPIANTI TECNOLOGICI

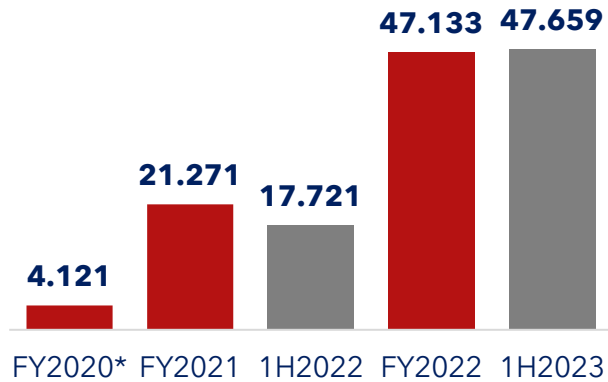
Sviluppo delle **tecnologie** al servizio della **riqualificazione energetica**. La strategia sarà perseguita tramite **accordi di partnership industriale** e la **crescita per linee esterne** - con la conseguente acquisizione di specifici know-how - accelerando l'aumento dei volumi in termini di produzione.

INIZIATIVE IN PROPRIO

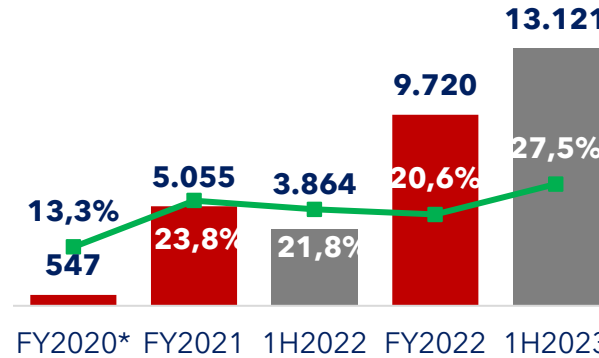
Il Gruppo rimane vigile sulle diverse possibilità di **sviluppo in proprio nel Real Estate**, monitorando potenziali opportunità previa attenta attività di *due diligence*, concentrandosi su operazioni che possano generare un importante valore aggiunto sia in termini economici che di know-how per il Gruppo

Key Financials FY2022-1H2023

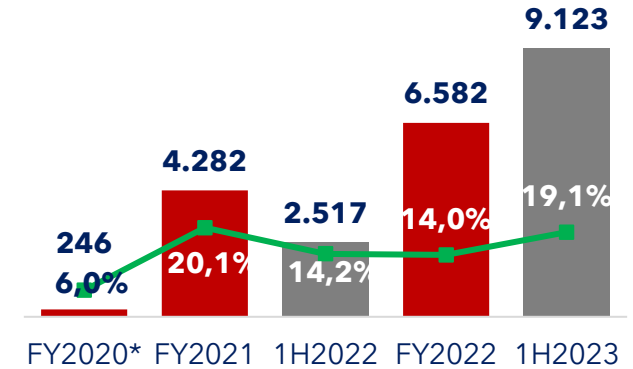
Valore della Produzione (€ 000)



EBITDA (€ 000) **EBITDA margin** (%)



Ris. Netto (€ 000) e **margin** (%)



Al 30 giugno 2023 il **Valore della Produzione** è pari a **€47,7 milioni, +169%** rispetto al primo semestre 2022 e superiore rispetto all'intero esercizio 2022. Il VdP include €8,6 milioni di crediti fiscali maturati a fronte di lavori conclusi alla data di riferimento del bilancio e non ancora oggetto di cessione al sistema bancario.

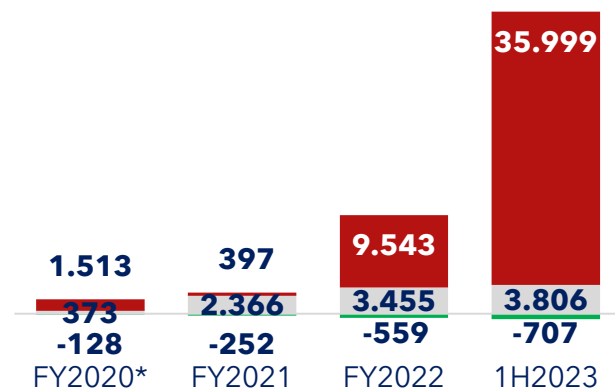
L'**EBITDA** si attesta a **€13,1 milioni, +240%** rispetto all'1H2022 (€3,9 milioni), con **EBITDA margin al 27,5%** (21,8% nell'1H22), in particolare grazie al rafforzamento della **catena del valore integrata** del Gruppo, al **consolidamento della struttura organizzativa** e all'**efficientamento dei sistemi di monitoraggio** degli obiettivi di produzione che hanno consentito **flessibilità e adattabilità** alle continue evoluzioni del contesto normativo.

Il primo semestre si chiude con un **Utile netto** pari a **€9,1 milioni**, evidenziando una significativa crescita del **+263%** rispetto al 30 giugno 2022 (pari a €2,5 milioni).

*2020 riferito alla sola Imprendiroma S.p.A.

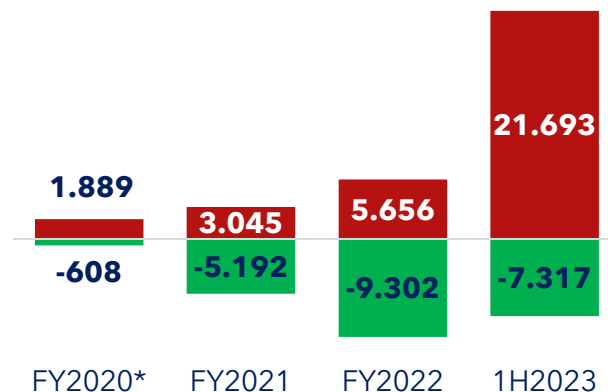
Key Financials FY2022-1H2023

Fabbisogno Finanziario (€ 000)



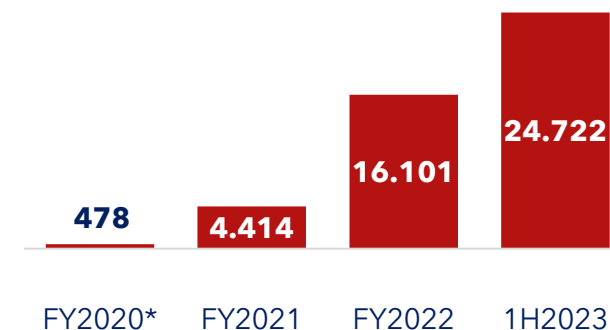
■ CAPITALE FISSO NETTO ■ CCN OPERATIVO ■ (TFR)

IFN (€ 000)



■ (Liquidità netta corrente) ■ Debiti Finanziari (b, m, l periodo)

Patrimonio Netto (€ 000)



Si incrementa il **Capitale Circolante Netto** da €9,5 milioni al 31 dicembre 2022 a €36 milioni al 30 giugno 2023, essenzialmente per effetto dell'aumento del volume di affari e del rallentamento delle procedure bancarie per la cessione dei **crediti tributari** (pari a **€28 milioni**), derivanti da bonus fiscali.

Il **Capitale Fisso Netto** passa da €3,5 milioni a €3,8 milioni nell'1H2023 e i fondi da **TFR** da €0,6 milioni a €0,7 milioni nell'1H2023.

*2020 riferito alla sola Imprendiroma S.p.A.

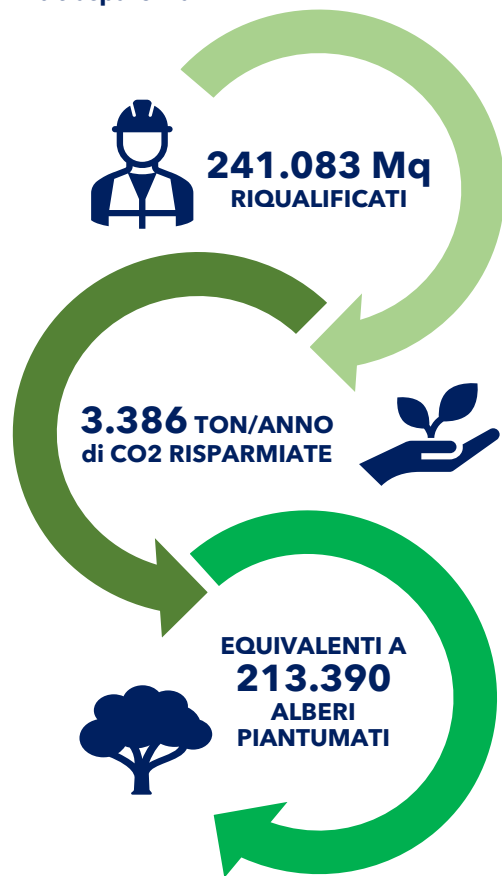
L'**Indebitamento Finanziario Netto** passa da €3,6 milioni (*net cash*) al 31 dicembre 2022 a €14,4 milioni (*net debt*) al 30 giugno 2023, principalmente per effetto del rallentamento delle procedure bancarie sulla cessione dei crediti tributari derivanti dai bonus fiscali. Tale situazione dovrebbe normalizzarsi nel corso del secondo semestre e quindi consentire a fine esercizio un miglioramento dell'IFN. Le **disponibilità liquide** sono pari a oltre €7,3 milioni.

Il **Patrimonio Netto** si incrementa a €24,7 milioni rispetto a €16,1 milioni 31 dicembre 2022.

Attenzione alla Sostenibilità e monitoraggio continuo dei KPI's

KPI AMBIENTALI RAGGIUNTI*

Nello svolgimento della propria attività «core», il Gruppo **monitora costantemente i KPI ambientali** con l'obiettivo di **ridurre** il più possibile l'**impatto** e garantire **trasparenza**.



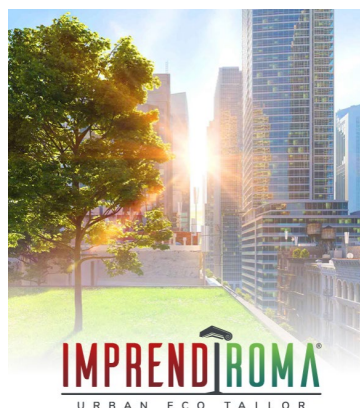
*al 31 dicembre 2023

BILANCIO DI SOSTENIBILITA'

Il 21 aprile 2023 è stata pubblicato il primo **Bilancio di Sostenibilità** di Impendiroma a testimonianza dell'importanza delle tematiche ESG per il Gruppo e nel rispetto di quanto dichiarato al mercato.

L'obiettivo è di dare riscontro all'impegno dedicato su temi ambientali, sociali e di Governance attraverso la rendicontazione pubblica di dati e indicatori di natura qualitativa e quantitativa.

La strategia sostenibile del Gruppo persegue il raggiungimento di 5 dei 17 **Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDGs)**:



BILANCIO DI SOSTENIBILITÀ 2022
Documento redatto con lo Standard GRI
e approvato ISAE 3000

CERTIFICAZIONI - MODELLO 231

La **professionalità** del Gruppo nello svolgimento delle proprie attività è avvalorata dall'ottenimento delle **principali certificazioni** in ambito **gestione di qualità, ambientale** e di **sicurezza sul lavoro**, dall'applicazione del **modello 231**, dai numerosi **riconoscimenti** e dalle **partnership con soggetti di primario standing**



RICONOSCIMENTI



GREEN & TECH PARTNER





Contatti

Imprendiroma

Via G. Arimondi n. 3A - 00159 Roma
Mauro Borgese, IR Manager
+39 340 2958307
investors@imprendiroma.it

EnVent Italia SIM

Euronext Growth Advisor
Via degli Omenoni, 2 - 20121 Milano
+39 02 22175979
gdalessio@eventcapitalmarkets.uk

MIT Sim

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

IR Top Consulting

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