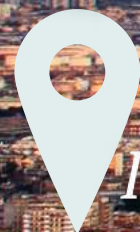




 *Care Porta Nolana*



Immobile via Ferrante Loffredo



Immobile via San Cosmo



Porta Nolana

 *Infinityhub*
PERSONE | ENERGIE | FUTURO



ICS.HOUSE



Care Porta Nolana

Investor Deck

Rev. 2

Bozza 19 maggio 2023

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, si estende per una superficie di 117 km quadrati e accoglie 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 esplicitato 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.

YCare Napoli Porta Nolana S.r.l. Benefit

Una grande alleanza è nata il **12 luglio 2022**, con la firma della joint-venture tra **ICS House S.r.l.** e **Infinityhub S.p.A. Benefit**, per l'attivazione, la promozione e il finanziamento di progetti di riqualificazione energetica nel settore *real estate* sul tutto il 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, con l'obiettivo di riqualificare **due immobili** situati in prossimità di **Porta Nolana**, a **Napoli**.

Il CapEx previsto dal progetto ammonta a **3.157.360,52 €**, necessario a promuovere la riqualificazione energetica e 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**.

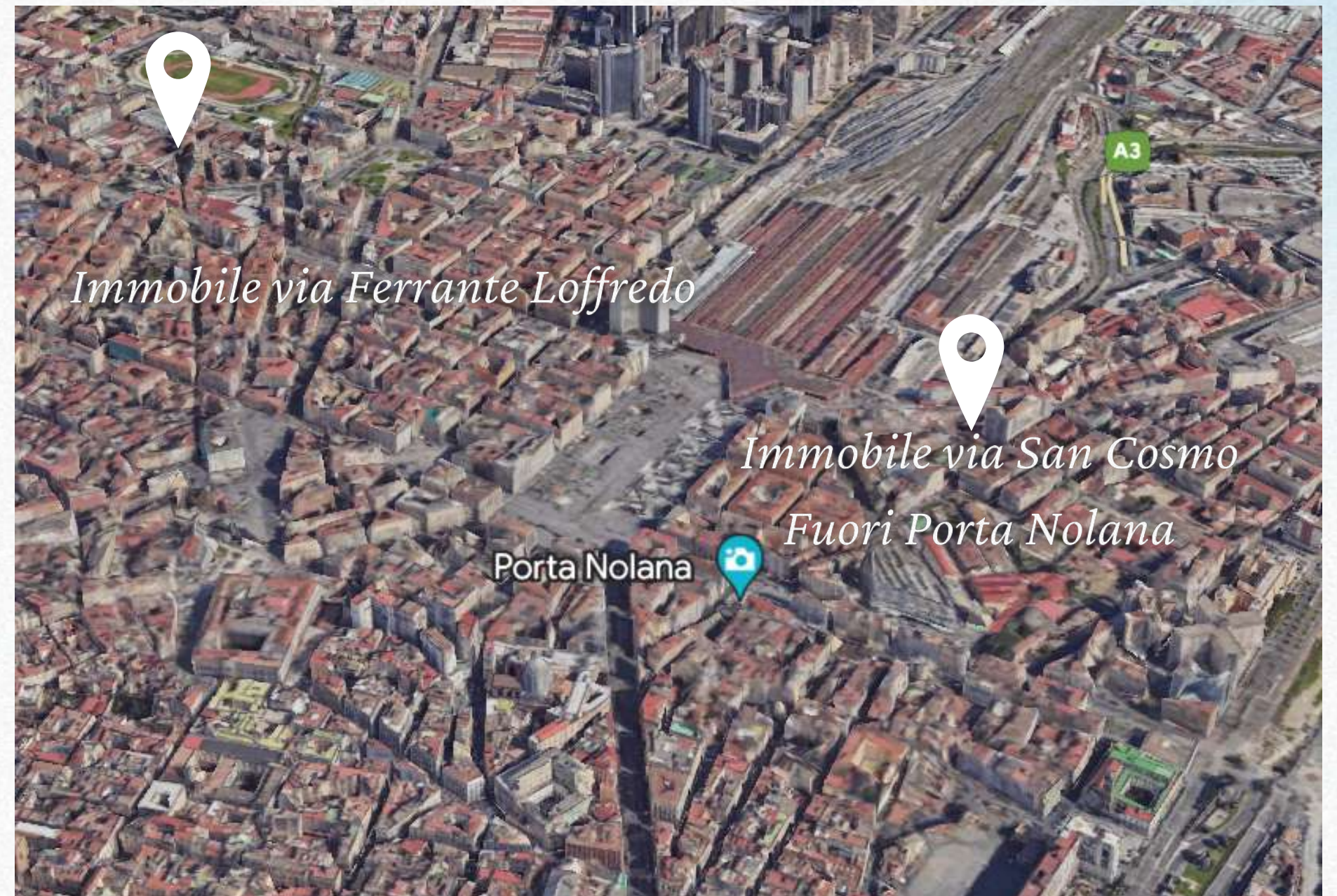
A conclusione dei lavori saranno completati appartamenti e uffici nel pieno centro del capoluogo campano.

YCare Napoli Porta Nolana rappresenta il primo passo all'interno di una pipeline di progetti a Napoli, i quali ruotano attorno 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

Via Ferrante Loffredo

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

La riqualificazione prevede i seguenti lavori:

- 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;
- 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 prevede i seguenti lavori:

- **Interventi edili** ed **architettonici** interni;
- Rifacimento completo degli **impianti meccanici** ed **elettrici**;
- **Impianto fotovoltaico** sui parapetti delle terrazze.

Alla conclusione dei lavori saranno realizzati **27 appartamenti** destinati agli 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

I dati degli interventi *di YCare Napoli Porta Nolana*

Gli interventi di riqualificazione energetica daranno origine ad un risparmio energetico di lungo periodo, 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 Napoli porta Nolana promuove un progetto residenziale sostenibile nel capoluogo campano assicurando il benessere ottimale degli abitanti e un impatto ambientale ridotto, con il minor consumo di energia.



Il beneficio comune *YCare Porta Nolana*

YCare Porta Nolana 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 Napoli 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 Napoli Porta Nolana.

E

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

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 l'equity crowdfunding, aumenta la partecipazione della comunità.



Riepilogo interventi

L'analisi energetica dell'immobile ha permesso l'individuazione degli interventi ottimali in termini energetici ed economici. Il totale degli interventi ammonta a 3.157.360,52 €.

Due sono le campagne di crowdfunding avviate nel mese di **giugno 2023** per la raccolta di risorse finanziarie. La campagna di equity crowdfunding sarà avviata sulla piattaforma **Ecomill**, aprendo così il capitale sociale ad un'ampia platea di potenziali investitori. La campagna di lending crowdfunding vedrà il lancio della raccolta fondi sulla piattaforma **Ener2Crowd**.

Business Plan

RIEPILOGO	
NUMERO IMMOBILI	2
NUMERO INTERVENTI PROFESSIONALI	2
TECNOLOGIE INSTALLATE	6
ANNI DI CONTRATTO	20
CAPEX TOTALE AL NETTO DELLE DETRAZIONI	3.157.360,52 €
RISPARMIO ENERGIA ANNUALE	19.384,00 €
MANUTENZIONI ANNUALE	3.795,00 €
TOTALE RISPARMIATO ANNUALE	23.179,00 €
CANONE ANNO 1	530.000,00 €

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)	278.833,68 €
Project Management (con IVA)	274.262,64 €
Imprevisti	228.552,20 €
Altri costi professionali (costi amministrativi, notaio, costi portali)	90.190,00 €
Totale	3.157.360,52 €

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.



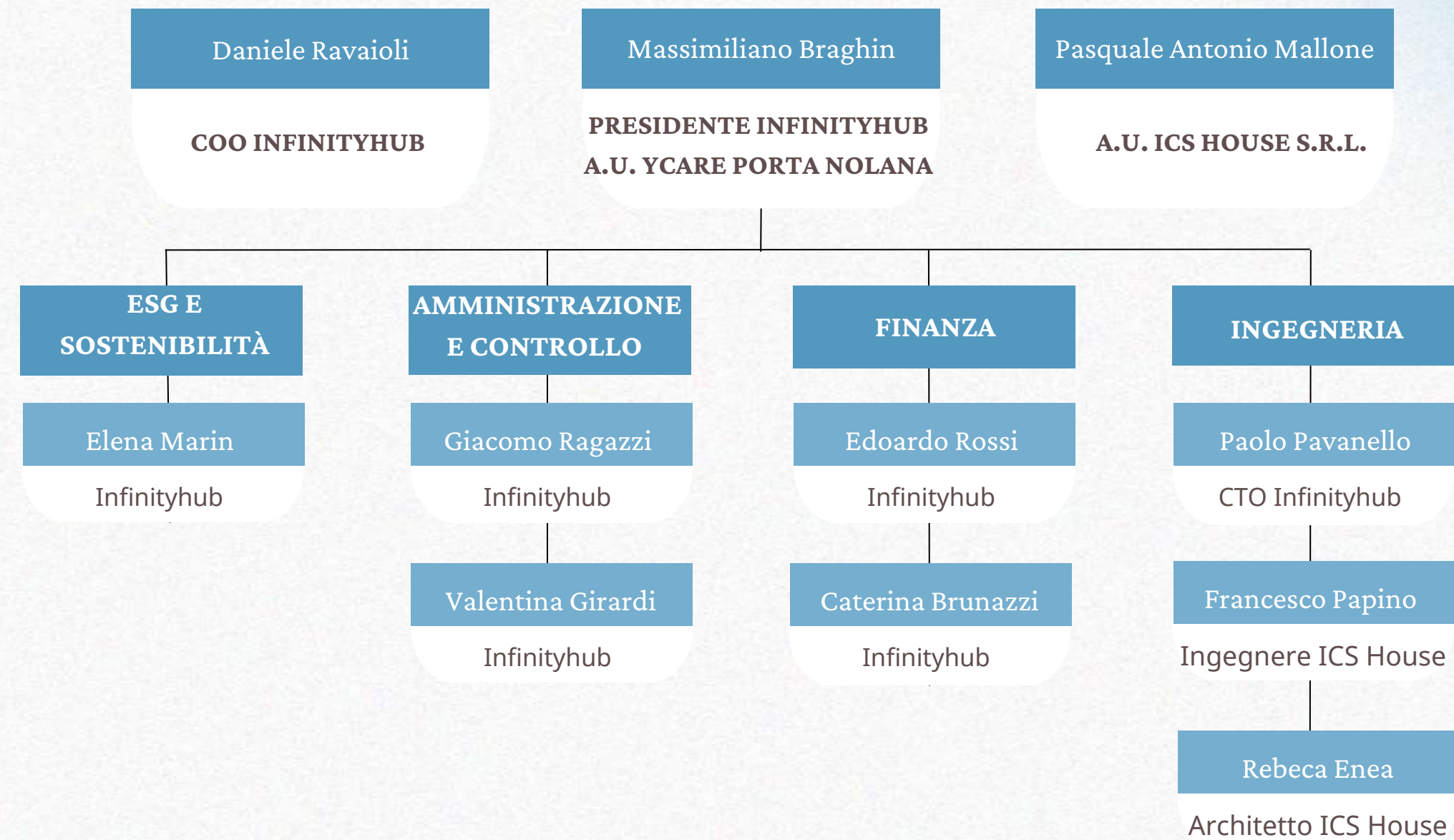
ICS House S.r.l. gestisce un patrimonio edilizio composto da circa **200 unità abitative**, in continua crescita. Offre **diverse soluzioni abitative** situate nelle zone più belle e strategiche di Milano, Venezia e Napoli, garantendo **sicurezza e comodità**.

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.

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**.



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 di, o intraprendere 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.

