

Aggiornata a Marzo 2021

CARTELLA STAMPA

Ginvest S.p.A. è un Gruppo specializzato nel settore delle costruzioni edili, nella progettazione, nello sviluppo, nella vendita e locazione immobiliare, e nella gestione di immobili a reddito.

GINVEST 



OVERVIEW DEL GRUPPO

Ginvest S.p.A. è la holding di **Ginvest Group**, attivo nel settore Real Estate dal **1972**. La Società ha sede a Guanzate, in provincia di **Como**. L'azienda si occupa della **progettazione, sviluppo, vendita e locazione di diverse categorie di proprietà immobiliari**: residenziali, Retail Park, Healthcare Residence (RSA) e Miscellaneous, ovvero immobili per l'industria, per la logistica ed il commercio, plessi scolastici e sportivi. Il mercato di riferimento è principalmente concentrato nell'area a Nord di Milano e fino al confine svizzero, un territorio caratterizzato da livelli di PIL tra i più alti a livello nazionale. Da quasi 50 anni la Società mette a disposizione la sua expertise per seguire ogni fase del processo di costruzione e gestione immobiliare, prestando diversi livelli di servizio a seconda della tipologia di immobile: dalla sola costruzione a sistemi di offerta più complessi che prevedono anche la progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, esecutiva ed impiantistica e la gestione delle manutenzioni e della conduzione dell'immobile. Il core business si concentra sulla costruzione, affitto e conduzione degli immobili presenti in portafoglio, attività che gestisce in maniera integrata ed efficiente. L'attività di pura costruzione in conto terzi è, invece, marginale rispetto alle altre.

LA STORIA

Nel **1972** l'imprenditore **Ambrogio Guffanti** fonda una società individuale di costruzione e promozione immobiliare. Oggi l'azienda si caratterizza per una gestione manageriale all'avanguardia, per solidità e competenza, ed è diventata in breve tempo un player riconosciuto nel settore del Real Estate, trasformandosi poi in **Guffanti S.r.l.** nel **1986**.

Nel **1993** nasce **Gif S.r.l.**, società dedicata alla gestione e commercializzazione di immobili di vario tipo.

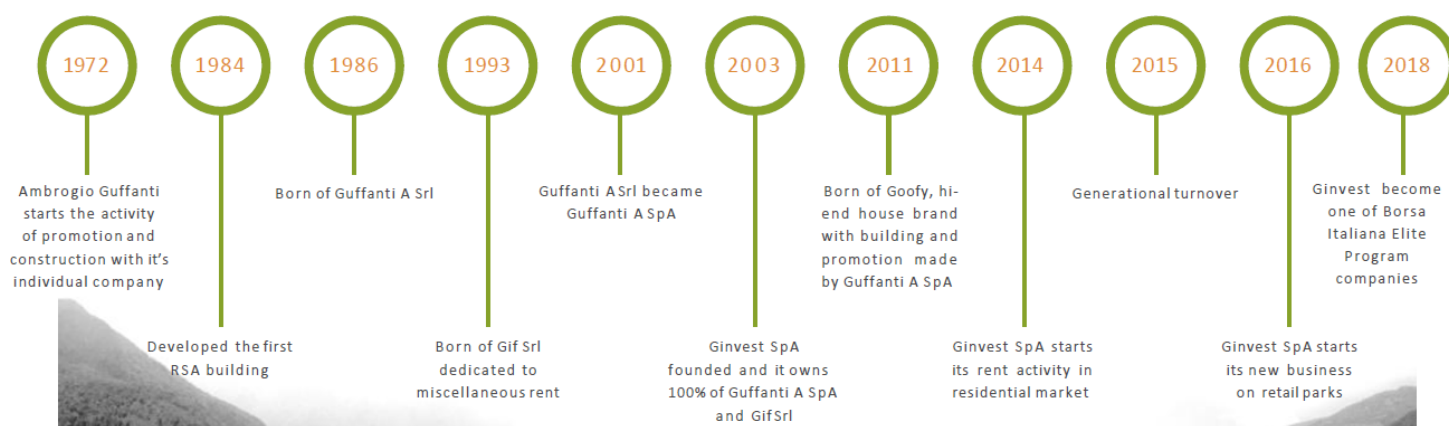
Il **2001** è un anno importante nella storia di sviluppo aziendale: **Guffanti S.r.l.** diventa **Guffanti S.p.A.** Due anni dopo avviene la svolta, con la fondazione di **Ginvest S.p.A.**, che detiene l'intero capitale sociale di Guffanti S.p.A. e Gif S.r.l.

Nel **2011** nasce **Goofy**, brand aziendale dedicato allo sviluppo di immobili di alto livello ed abitazioni evolute per la fascia medio-alta di mercato.

Luca Guffanti, dopo aver maturato 15 anni di esperienza professionale all'interno dell'azienda e ricoprendo già la carica di Amministratore Delegato della Società, nel **2015** acquisisce il controllo della Società

L'anno successivo Ginvest S.p.A. espande il proprio business anche nel settore immobiliare per il **Retail**.

Infine, nel 2018 la Società viene ammessa al **programma ELITE di Borsa Italiana**, la piattaforma internazionale del London Exchange Group nata in Borsa italiana nel 2012 in collaborazione con Confindustria. ELITE si propone di accelerare la crescita delle società attraverso un innovativo percorso di sviluppo organizzativo e manageriale volto a rendere imprese già meritevoli ancora più competitive, più visibili e più attraenti nei confronti degli investitori a livello globale.



OFFERTA

L'attività della Società si distingue in **4 macro-aree** a seconda della diversa tipologia di immobili:

- 1. RESIDENZIALE:** prevede la progettazione e realizzazione di edifici multi-family e singoli, destinati sia alla vendita che all'affitto. Ginvest ha realizzato e detiene al 31 Dicembre 2019 **313 unità abitative e 69 pertinenze aggiuntive (box e storage)**, localizzate nell'area tra il confine nord della provincia di Milano, coprendo gran parte della provincia di Como e la parte Est di quella di Varese, arrivando a Nord fino al confine Svizzero. Le residenze sono pensate per andare incontro alle esigenze abitative dei frontalieri tra Italia e Svizzera, un target strategico in quanto composto solitamente da lavoratori con un reddito medio-alto.

2. **RETAIL PARK:** immobili ad uso commerciale. Le attività di Ginvest vanno dalla semplice realizzazione a formule più complesse di progettazione, realizzazione e locazione di tali immobili. Gli immobili commerciali sono destinati principalmente all'affitto e solo in parte minore alla vendita. Tra i principali clienti troviamo importanti brand nazionali ed internazionali operanti nel settore Food e Retail. Al 31 dicembre 2019 Ginvest ha realizzato **due parchi commerciali**, per una superficie totale pari a 9110 mq.
3. **RSA:** costruzione di immobili per il settore sanità. In questa categoria troviamo la Residenza Sanitaria Assistenziale di Montorfano (CO), una proprietà di 8.000 metri quadrati. Cliente della struttura è uno dei principali operatori attivi nel management delle strutture sanitarie. Questa categoria è una delle attività core di Ginvest, che in 30 anni di operatività ha realizzato 8 strutture per il settore sanità, cedute a terzi nei primi anni 2000.
4. **MISCELLANEOUS:** immobili ad uso industriale, per la logistica, uffici e negozi di vicinato. Tali proprietà sono destinate principalmente alla locazione, occasionalmente alla vendita. Ginvest ha in portafoglio **30 unità** di questo tipo, per un totale di 16.7000 mq in affitto a rinomate aziende logistiche ed industriali e ad importanti gruppi bancari. In questa Business Unit rientrano anche le attività di impresa conto terzi, un business comunque marginale rispetto all'attività di sviluppo immobiliare.

L'offerta è poi ulteriormente differenziata secondo la seguente proposta:

- realizzazione di costruzioni conto terzi, ovvero offerte integrate di progettazione, realizzazione e vendita /locazione dell'opera
- formule di gestione e concessione
- contratti di disponibilità e leasing in costruendo.

MODELLO DI BUSINESS

L'attività di Ginvest è strutturata per fasi sequenziali:

1. **Processo di scouting, individuazione e classificazione di aree immobiliari e progetti ad alto potenziale.** In questa fase la società trae vantaggio dalla sua consolidata presenza e leadership nell'area tra Como, Varese e Milano e dalla profonda conoscenza delle esigenze

locali che ha sviluppato negli anni. Ginvest è strategicamente posizionata in un bacino geografico particolarmente ricco dal punto di vista economico, e caratterizzato da un'elevata domanda di immobili residenziali da parte dei lavoratori transfrontalieri tra Italia e Svizzera. Una volta individuato il progetto, la società si occupa degli studi di fattibilità.

2. La fase successiva consiste nella **progettazione integrata degli immobili**, occupandosi a 360° di tutte le fasi dello sviluppo immobiliare: realizzazione del piano urbanistico, design del progetto, costruzione dell'immobile.
3. **Gestione efficiente dell'intero portafoglio immobiliare**: operazioni di marketing mirate alla vendita e all'affitto, sales management, servizi post- vendita e locazione.

PUNTI DI FORZA

Ginvest: un business di successo con 50 anni di storia

PLAYER UNICO ED INTEGRATO FOCALIZZATO SUL SETTORE RESIDENZIALE.

La Società presidia l'intera catena del valore, dal design e progettazione allo sviluppo, fino alla locazione degli immobili

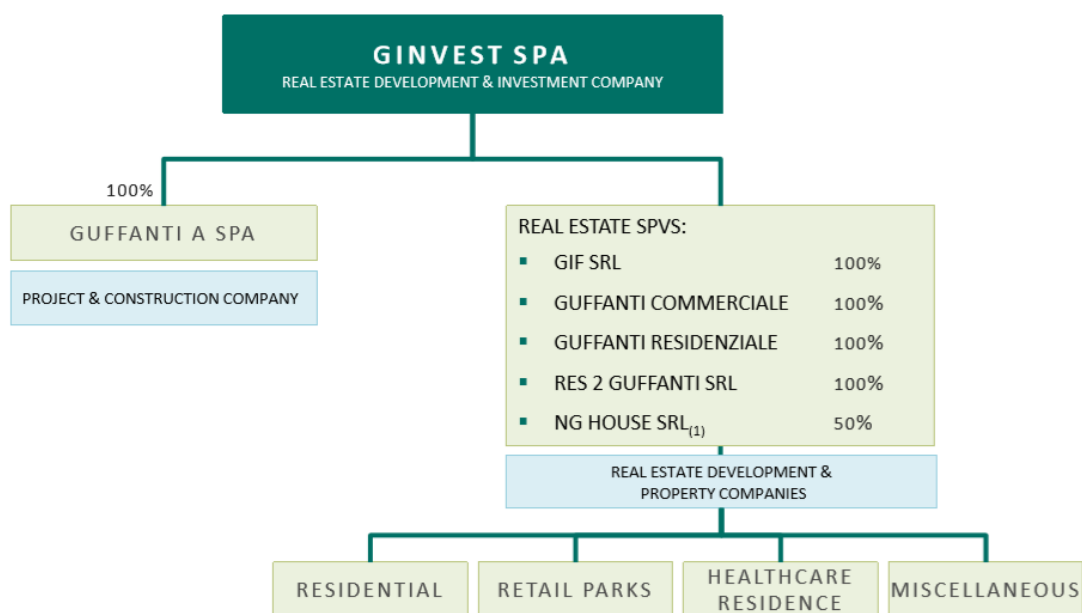
PROPOSTA DI UN PROCESSO DI SVILUPPO LINEARE CON UN FOCUS SUI PROGETTI RESIDENZIALI

LEADERSHIP FORTE E RICONOSCIUTA IN UN'AREA GEOGRAFICA STRATEGICA

COMPROVATA STRATEGIA PER LE PROPRIETA' IMMOBILIARI IN AFFITTO, CON PROFITTI SIGNIFICATIVI

PROSPETTIVE DI MERCATO SOLIDE E STABILI NONOSTANTE L'IMPATTO COVID

STRUTTURA SOCIETARIA



(1) Equity method valuation

- **GINVEST S.p.A.:** Società di partecipazione, possiede interamente Guffanti S.p.A. e le altre società di sviluppo e gestione immobiliare, detenute al 100%, a cui si aggiunge una partecipata in partnership con altre società di investimento nel settore immobiliare.
- **GUFFANTI S.p.A.:** Società di costruzioni generali fondata nel 1972 da Ambrogio Guffanti.

○ **SPVS DI GESTIONE E SVILUPPO IMMOBILIARE:**

- **GIF S.r.l. (100%):** La sua attività si concentra sugli assets immobiliari costruiti prima del 2015, edifici ad uso residenziale, commerciale, industriale, strutture mediche ed uffici. La Società è inoltre proprietaria di appezzamenti di terreno edificabile che cede alle società collegate od a terzi ogniqualvolta vengono individuate opportunità di nuovi sviluppi in quella determinata area.
- **GUFFANTI COMMERCIALE S.r.l. (100%):** Focalizzata sullo sviluppo di aree commerciali ed edifici industriali, destinati principalmente all'affitto.
- **GUFFANTI RESIDENZIALE S.r.l. (100%):** Ha come obiettivo lo sviluppo di assets immobiliari ad uso abitativo, da vendere e da affittare.
- **RES 2 GUFFANTI S.r.l. (100%):** Dedicata alle proprietà residenziali, come la precedente.
- **NG HOUSE S.r.l. (50%):** Detenuta in partnership con una terza Società per lo sviluppo di un progetto residenziale, un parco pubblico ed una biblioteca. È inoltre ancora in corso d'opera la realizzazione di un progetto urbanistico per costruire una casa di riposo.

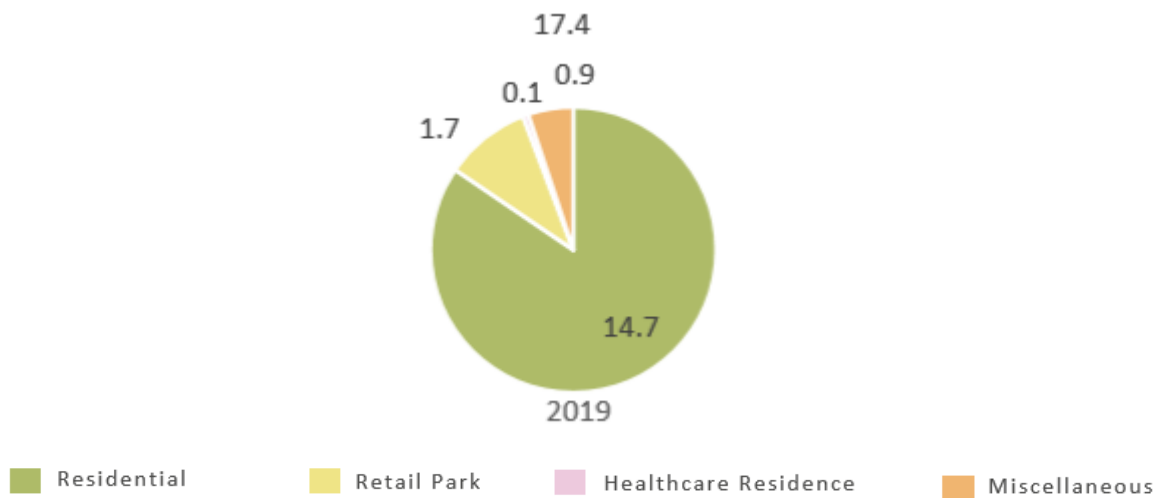
KEY FINANCIALS

Nel 2019 gli asset immobiliari evidenziavano un **Book Value** di circa €115,1 milioni, così suddivisi: €43,2 milioni per le proprietà immobiliari in fase di sviluppo e €71,9 milioni per le proprietà immobiliari completate destinate a locazione.

L'utile netto per il 2019 corrisponde a **€1.1 milioni**.

I **ricavi consolidati** per l'esercizio 2019 si sono attestati a **€17.4 milioni**, di cui **€12.5 milioni** derivanti dalle vendite e **€4.9 milioni** dagli affitti. L' **EBITDA** è stato pari a **€5.8 milioni**, con un EBITDA Margin pari al 33%.

I ricavi sono poi divisi in base alla tipologia di immobile secondo il seguente grafico:



STRATEGIA FUTURA

Il piano di sviluppo aziendale prevede investimenti per la costruzione di nuovi appartamenti e il completamento di un'area commerciale. In particolare, per quanto riguarda gli immobili residenziali sono in fase di sviluppo 7 nuovi progetti nei Comuni di Alserio, Appiano Gentile, Bizzarone Cadorago, Montano Lucino, Olgiate Comasco e Uggiate Trevano, che prevedono la costruzione di 82 nuove unità abitative per un'area complessiva di 8,941 mq. Entro il 2024 la Società prevede poi di realizzare ulteriori 462 unità abitative per un totale di 53,495 mq tramite 16 nuovi progetti immobiliari, di cui 11 su nuove aree e 5 su aree già in costruzione. Si tratta per la maggior parte di progetti con convenzione urbanistica e permesso a costruire già ottenute. A quanto previsto nel piano 2020-2024, si aggiungono opportunità di sviluppo aggiuntive consistenti nella potenziale realizzazione di altre 167 unità residenziali, arrivando così ad una totalità di 711 nuovi immobili da realizzarsi, per un'area di 81,000 mq.

Per il settore Retail Park, vi sono inoltre opportunità di ampliamento delle due aree commerciali attualmente detenute da Ginvest in Appiano Gentile e Grandate.

Ulteriori possibilità di crescita esistono poi per il settore Healthcare Residence – RSA - e per il Miscellaneous - immobili a varia destinazione d'uso.

Nei dettagli, per il settore RSA esistono due opportunità di sviluppo per un'area totale pari a 8,300 mq, mentre per la categoria Miscellaneous si potrebbero sviluppare immobili per una superficie di oltre 20,000 mq.

La Società continuerà ad operare secondo il consolidato modello di business sopra descritto, che negli anni si è dimostrato valido ed efficace e che ha portato Ginvest ad essere leader nel settore immobiliare nell'area geografica di riferimento.

Ad oggi, il management societario ha fissato l'obiettivo di proseguire la propria crescita nello sviluppo di progetti immobiliari costituendo un patrimonio immobiliare con focus particolare sul residenziale in affitto, caratterizzato da elevati rendimenti.

MANAGEMENT



Ambrogio Guffanti, *Chairman di Ginvest S.p.A. e delle società interamente partecipate*

Dopo gli studi come perito industriale elettronico presso la Magistri Comacini, inizia la sua carriera professionale lavorando per due multinazionali nel settore della meccanica. Nel 1972 inizia il suo percorso imprenditoriale nel campo delle costruzioni e del Real Estate. La sua consolidata esperienza nella realizzazione di immobili industriali, residenziali e di strutture per la scuola, la sanità e lo sport lo rendono uno dei massimi esperti nel campo del Real Estate, una personalità di spicco e di assoluta competenza nel territorio locale in cui hanno luogo le attività della Società. Attualmente detiene il 19,2% dei diritti di voto all'interno della Società.



Luca Guffanti, *Amministratore Delegato*

Laureato al Politecnico di Milano in Ingegneria Gestionale, nel 1998 inizia a lavorare nell'impresa di costruzioni di famiglia. Nel suo lavoro unisce le competenze acquisite nel corso degli studi universitari alle esperienze trasmesse dal padre negli anni di tirocinio in azienda. È responsabile del sistema informativo aziendale, uno strumento all'avanguardia grazie al quale è stato possibile raggiungere livelli di automazione delle procedure e delle operazioni di routine, nonché una elaborazione delle informazioni a supporto delle decisioni aziendali, non comuni per imprese del settore anche di maggiori dimensioni. Nel corso degli anni ha maturato una consolidata esperienza

nel campo dello sviluppo urbanistico e della commercializzazione immobiliare. Riveste oggi la carica di Amministratore Delegato in Ginvest S.p.A. e nelle società partecipate, funzione alla quale rispondono direttamente i responsabili dell'ufficio commerciale, progettazione ed amministrazione. Detiene attualmente il 55,8% dei diritti di voto di Ginvest.