

**Abitare In S.p.a.**

Sede in Milano – Via degli Olivetani 10/12

Capitale sociale Euro 73.989,00 interamente versato

Registro Imprese di Milano e Codice Fiscale 09281610965 – REA n. 2080582

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE SULLA GESTIONE  
AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2016**

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

Signori Azionisti,

a corredo del bilancio consolidato relativo al periodo chiuso al 30 settembre 2016 forniamo la presente Relazione sulla gestione, con l'obiettivo di rendere un quadro informativo fedele, equilibrato ed esauriente in merito alla situazione del Gruppo Abitare In, all'andamento ed al risultato della gestione, nonché alle attività svolte nell'esercizio.

Vengono altresì fornite le informazioni sui rischi a cui il Gruppo è esposto.

**ATTIVITÀ SVOLTA**

Il Gruppo opera nel settore dello sviluppo di immobili a destinazione residenziale principalmente nell'area metropolitana della città di Milano.

Ad oggi sono in corso due iniziative rappresentate dalla costruzione di due complessi residenziali in zona “Ortica” e in zona “Maggiolina” a Milano.

Il bilancio consolidato comprende il bilancio d'esercizio della capogruppo Abitare In S.p.a e quello delle seguenti società incluse nell'area di consolidamento (integralmente consolidate):

- Abitare in Poste S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 - Capitale Sociale Euro 10.000 – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A;
- Abitare in Maggiolina S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 - Capitale Sociale Euro 100.000.=. – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.

## **SITUAZIONE DEL GRUPPO “ABITARE IN” E ANDAMENTO DELLA GESTIONE**

A mezzo dei prospetti che seguono Vi forniamo una rappresentazione riepilogativa della situazione patrimoniale e dell'andamento economico del Gruppo al 30 settembre 2016:

<b>Descrizione</b>	<b>Esercizio precedente</b>	<b>Esercizio corrente</b>	<b>Variazione</b>
Crediti vs soci per versamenti dovuti			
Immobilizzazioni	654.532	825.041	170.509
Attivo circolante	12.945.277	31.212.152	18.266.875
Ratei e risconti	151.438	174.482	23.044
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>13.751.247</b>	<b>32.211.675</b>	<b>18.460.428</b>
Patrimonio netto:	1.289.466	7.904.154	6.614.688
- di cui utile (perdita) di esercizio	15.110	-96.856	-111.966
Fondi rischi ed oneri futuri		28.878	28.878
TFR	10.217	20.469	10.252
Debiti a breve termine	6.237.564	11.145.914	4.908.350
Debiti a lungo termine	6.214.000	13.110.930	6.896.930
Ratei e risconti		1.330	1.330
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>13.751.247</b>	<b>32.211.675</b>	<b>18.460.428</b>

<b>Descrizione</b>	<b>Esercizio precedente</b>	<b>Esercizio corrente</b>
Ricavi della gestione caratteristica		6.750
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	635.604	7.058.595
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	160	8.988
Costi per servizi e godimento beni di terzi	647.068	6.636.908
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>-11.624</b>	<b>419.449</b>
Ricavi della gestione accessoria	117.819	41.171
Costo del lavoro	19.412	210.357
Altri costi operativi	60.211	207.924
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>26.572</b>	<b>42.339</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	361	61.376
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>26.211</b>	<b>-19.037</b>
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	-4.090	-182.728
<b>RISULTATO ORDINARIO</b>	<b>22.121</b>	<b>-201.765</b>
Proventi ed oneri straordinari		
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>22.121</b>	<b>-201.765</b>
Imposte sul reddito	7.011	-104.909
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>15.110</b>	<b>-96.856</b>

La controllante Abitare In S.p.A. ha concluso, anche con il supporto di consulenti esterni, un percorso di organizzazione e definizione dei principali processi interni, che ha portato la Società alla quotazione delle proprie azioni sul mercato AIM Italia/ Mercato Alternativo del Capitale, al fine di raccogliere ulteriori risorse finanziarie da destinare alla selezione e allo sviluppo di nuove iniziative immobiliari; il progetto di quotazione è stato approvato dall'assemblea ordinaria dei soci in data 17 dicembre 2015 e si è concluso in data 6 aprile 2016 con l'ammissione alle negoziazioni, iniziate in data 8 aprile 2016.

L'ammissione è avvenuta a seguito del collocamento di 20.034 azioni ordinarie. Il prezzo unitario delle azioni è stato fissato in Euro 138 di cui 137,5 a titolo di sovrapprezzo. Il controvalore complessivo della raccolta è stato pari a Euro 2.764.692. Il flottante della Società in IPO è pari al 15,56% del capitale sociale.

Si segnala che il periodo per la sottoscrizione degli aumenti di capitale deliberati in data 17 dicembre 2015, si è chiusa in data 31 luglio 2016 per gli investitori qualificati e per gli investitori non qualificati in data 30 settembre 2016.

In data 18 luglio 2016 la società ha acquistato una partecipazione corrispondente al 27,18% del capitale sociale di Abitare In Poste S.r.l. portando la partecipazione al 100%.

In data 29 luglio 2016 è stata acquistata la totalità della partecipazione nella Società Abitare In Maggiolina S.r.l, già Tarvisio S.r.l.

In data 9 settembre 2016 l'Assemblea dei Soci ha deliberato un aumento di capitale riservato a soggetti diversi degli investitori qualificati, con esclusione del diritto d'opzione, per massimi Euro 1.500.000 avente come termine ultimo per la sottoscrizione il 31 dicembre 2017.

#### **SITUAZIONE FINANZIARIA DEL GRUPPO**

Si fornisce di seguito il prospetto della Posizione Finanziaria Netta del Gruppo.

<b>Descrizione</b>	<b>Esercizio precedente</b>	<b>Esercizio corrente</b>	<b>Variazione</b>
<b>a) Attività a breve</b>			
Depositi bancari	342.792	1.074.545	731.753
Denaro ed altri valori in cassa	1.383	1.318	-65
Azioni ed obbligazioni non immob.		426.544	426.544
Crediti finanziari entro i 12 mesi			

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>344.175</b>	<b>1.502.407</b>	<b>1.158.232</b>
<b>b) Passività a breve</b>			
Altri debiti finanziari correnti	1.058.922		-1.058.922
Debiti bancari a breve termine	43		-43
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	35.585	1.149.214	5.933.890
<b>DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE</b>	<b>1.094.550</b>	<b>1.149.214</b>	<b>54.665</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO</b>	<b>-750.375</b>	<b>353.193</b>	<b>1.103.568</b>
<b>c) Attività di medio/lungo termine</b>			
<b>TOTALE ATTIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE</b>			
<b>d) Passività di medio/lungo termine</b>			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	6.214.000	13.110.930	6.896.930
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE</b>	<b>-6.214.000</b>	<b>-13.110.930</b>	<b>-6.896.930</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>-6.964.375</b>	<b>-12.757.737</b>	<b>-5.788.362</b>

Di seguito si evidenziano i principali indicatori di risultato finanziari e non finanziari.

Indici di struttura	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente
<b>Quoziente primario di struttura</b>	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con mezzi propri.	1,97	9,58
Patrimonio Netto			
----- Immobilizzazioni Esercizio			
<b>Quoziente secondario di struttura</b>	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con fonti a lungo termine.	11,48	25,53
Patrimonio Netto			
+ Pass. consolidate ----- Immobilizzazioni Esercizio			

Indici patrimoniali e finanziari	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente
<b>Leverage (dipendenza finanz.)</b>	L'indice misura l'intensità del ricorso all'indebitamento per la copertura del capitale investito.	10,66	4,08
Capitale Investito			
----- Patrimonio Netto			

<b>Indici patrimoniali e finanziari</b>	<b>Significato</b>	<b>Eserc. precedente</b>	<b>Eserc. corrente</b>
<b>Elasticità degli impieghi</b>	Permette di definire la composizione degli impieghi in %, che dipende sostanzialmente dal tipo di attività svolta dall'azienda e dal grado di flessibilità della struttura aziendale. Più la struttura degli impieghi è elastica, maggiore è la capacità di adattamento dell'azienda alle mutevoli condizioni di mercato.	95,24	97,44
Attivo circolante ----- Capitale investito			
<b>Quoziente di indebitamento complessivo</b>	Esprime il grado di equilibrio delle fonti finanziarie.	9,66	3,08
Mezzi di terzi ----- Patrimonio Netto			

<b>Indici di redditività</b>	<b>Significato</b>	<b>Eserc. precedente</b>	<b>Eserc. corrente</b>
<b>Return on debt (R.O.D.)</b>	L'indice misura la remunerazione in % dei finanziatori esterni, espressa dagli interessi passivi maturati nel corso dell'esercizio sui debiti onerosi.	0,07	1,29
Oneri finanziari es. ----- -- Debiti onerosi es.			
<b>Return on sales (R.O.S.)</b>	L'indice misura l'efficienza operativa in % della gestione corrente caratteristica rispetto alle vendite.		-282,03
Risultato operativo es. ----- ---- Ricavi netti es.			
<b>Return on investment (R.O.I.)</b>	L'indice offre una misurazione sintetica in % dell'economicità della gestione corrente caratteristica e della capacità di autofinanziamento dell'azienda indipendentemente dalle scelte di struttura finanziaria.	0,19	-0,06
Risultato operativo ----- ---- Capitale investito es.			
<b>Return on Equity (R.O.E.)</b>	L'indice offre una misurazione sintetica in % dell'economicità globale della gestione aziendale nel suo complesso e della capacità di remunerare il capitale proprio.	1,17	-1,23
Risultato esercizio ----- ---- Patrimonio Netto			

#### **ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO**

Nel corso del periodo le società del Gruppo non hanno effettuato attività di ricerca e sviluppo.

#### **AZIONI PROPRIE O DI SOCIETÀ CONTROLLANTI**

Ai sensi dell'articolo 2428 del codice civile, Vi informiamo che Abitare in S.p.a. non possiede, né ha effettuato, nel corso dell'esercizio acquisti o alienazioni, nemmeno tramite società fiduciarie o interposta persona, né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti.

#### **SEDI SECONDARIE**

Ai sensi dell'articolo 2428 del Codice Civile si segnala che la società non ha sedi secondarie.

#### **FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

Il trimestre ottobre/dicembre 2016 ha visto la chiusura dei lavori per il cantiere Abitare In Poste e il conseguente inizio dei rogiti. Al termine del 2016 il numero di rogiti effettuati si attesta a circa il 50% del totale.

In data 20 dicembre 2016 l'Assemblea dei Soci ha deliberato un aumento di capitale riservato agli investitori qualificati, con esclusione del diritto d'opzione, per massimi Euro 5.000.000 avente come termine ultimo per la sottoscrizione il 20 dicembre 2021.

#### **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Nei primi mesi dell'anno solare 2017 il Gruppo sarà impegnato nella conclusione dei rogiti di Abitare In Poste S.r.l., nel proseguimento dei lavori di costruzione del cantiere, nelle

iniziative commerciali di Abitare in Maggiolina e nella selezione di nuove iniziative immobiliari.

### **INFORMATIVA SUGLI STRUMENTI FINANZIARI E SUI RISCHI**

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, numero 6-bis del codice civile si fa presente che alla data di riferimento del presente bilancio, nessuna società del Gruppo ha in essere strumenti finanziari.

L'esposizione agli altri rischi indicati nella norma in esame è in linea con i normali livelli del mercato in cui opera il Gruppo, in particolare:

#### **Rischio liquidità**

Il rischio di liquidità si riferisce al mancato reperimento di adeguati mezzi finanziari necessari per l'operatività aziendale, nonché per lo sviluppo delle attività operative.

I due principali fattori che determinano la situazione di liquidità sono da una parte le risorse generate o assorbite dalle attività operative e di investimento, dall'altra le caratteristiche di scadenza e di rinnovo del debito o di liquidità degli impieghi finanziari e le condizioni di mercato.

Le risorse finanziarie che il Gruppo ha reperito attraverso la quotazione al mercato AIM Italia/ Mercato Alternativo del Capitale, unitamente a quelle generate dall'attività sociale, soprattutto delle società partecipate, saranno in grado di garantire l'esatta esecuzione delle operazioni sociali e l'effettuazione degli investimenti previsti.

#### **Rischio di credito**

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti commerciali.

Il Gruppo opera principalmente in un settore in cui il rischio di credito è marginale.

#### **Rischio di mercato**

Le società del Gruppo Abitare In, come qualsiasi società operante nei vari settori di riferimento, sono soggette alla concorrenza che potrebbe causare una contrazione della propria quota di mercato e conseguentemente una diminuzione del fatturato.

Per questo motivo il management di Abitare In S.p.a. e delle singole società partecipate è impegnato in attività di ricerca e di selezione delle opportunità di investimento, azioni di marketing e sviluppo di professionalità sempre più avanzate che possano concorrere a far crescere il Gruppo e farlo diventare uno tra i principali player del mercato di riferimento.

#### Rischio di cambio

Per quanto attiene al rischio cambio, si sottolinea che il Gruppo opera esclusivamente in ambito euro.

Milano, 28 dicembre 2016

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

(Luigi Gozzini)