



COMUNICATO STAMPA

- **APPROVAZIONE DEI PIANI INDUSTRIALI RELATIVI ALLE SINGOLE OPERAZIONI,**
- **PROPOSTA DI AUMENTO DEL CAPITALE SOCIALE A PAGAMENTO, CON ESCLUSIONE DEL DIRITTO DI OPZIONE, RISERVATO AGLI INVESTITORI QUALIFICATI, PER MASSIMI EURO 16 MILIONI E COMUNQUE PER MASSIME 40.000 NUOVE AZIONI,**
- **CONVOCAZIONE ASSEMBLEA STRAORDINARIA PER IL 17 LUGLIO 2017**

Milano, 16 giugno 2017

Piani industriali di progetto

In data odierna, il Consiglio di Amministrazione di Abitare In S.p.A. ha approvato gli obiettivi industriali relativi ai singoli progetti, in corso e in programma, che saranno ultimati nel periodo 2017-2023.

I piani industriali, redatti con riferimento ai singoli progetti immobiliari precitati, è basato su ipotesi concernenti eventi futuri, soggetti a incertezze. Talune assunzioni sono esogene e legate a variabili non controllabili dal management stesso, in particolare le variabili legate alle tempistiche di ottenimento delle varie autorizzazioni amministrative necessarie.

Gli obiettivi dei singoli progetti stimati per il periodo 2017-2023 sono altresì basati su un insieme di azioni già intraprese – i cui effetti si manifesteranno nel futuro – e su un insieme di stime e ipotesi relative alla realizzazione di eventi futuri e di azioni che dovranno essere intraprese da parte del management dell’Emittente. In particolare, il management ha svolto le proprie considerazioni sulla base dei risultati dell’operazione “Abitare In Poste” e sull’andamento della fase di commercializzazione “su carta” del progetto “Abitare In Maggiolina”.

Abitare In S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Via Emilio De Marchi 3, 20125 Milano

Società quotata all’AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 67 02 550

info@abitareinspa.com - abitareinspa@legalmail.it

Capitale Sociale € 79.505,00 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 8.566.789,00



Nello specifico, i piani industriali dei singoli progetti riguardano il progetto “Abitare In Maggiolina”, attualmente in corso, il progetto di sviluppo immobiliare della nuova area (di seguito, SPV1) nella zona di Corso Lodi a Milano – di circa 33.000 mq di SLP - oggetto di accordo preliminare di acquisto (v. comunicato del 17 maggio 2017), nonché gli obiettivi di altri 2 progetti da svilupparsi su aree il cui acquisto è ancora oggetto di trattative (di seguito, SPV2 e SPV3) per una superficie totale in sviluppo – comprensivo delle aree oggetto di trattativa – di circa 70.000 mq di SLP.

Innanzitutto, con riferimento al Progetto **Abitare In Maggiolina**, alla luce dei risultati commerciali raggiunti, il piano industriale conferma gli obiettivi in termini di utili, a fronte di un incremento di costi e ricavi. Difatti, il precitato piano prevede la realizzazione – tra gli esercizi 2019 e 2020 - di ricavi complessivi di progetto pari a Euro 67,4 mln, un gross margin di progetto pari a 24,6 mln e un EBT di progetto pari a 15,7 mln di Euro (rispetto ai 13,9 Mln prospettati in fase di quotazione), con una redditività pari a circa il 24% dei ricavi, con la precisazione che detti obiettivi si intendono riferiti al veicolo (interamente partecipato dall’Emittente), AIM s.r.l., detentore dell’area oggetto dell’iniziativa.

A tale proposito, l’incremento dei costi (interamente coperto – e superato - dai maggiori ricavi) è dovuto ad una precisa scelta di marketing compiuta dal management di Abitare In, volta a rendere l’operazione “Abitare In Maggiolina” l’operazione cd. “flag ship” di Abitare In.

Con riferimento all’andamento dell’operazione, si segnala che ad oggi le operazioni di demolizione degli immobili esistenti sono in via di ultimazione e si prevede l’inizio dei lavori di edificazione entro la fine di ottobre.

Al riguardo, si segnala che, a ulteriore conferma del trend commerciale positivo comunicato in data 6 giugno 2017, alla conclusione della terza campagna commerciale risultano ricevute n. 121 proposte di acquisto, per un controvalore complessivo pari a circa

Abitare In S.p.A.



60 Mln di Euro, di cui 77 già trasformate in contratti preliminari, per un controvalore complessivo pari a Euro 41,4 Mln. Gli anticipi contrattualizzati ammontano complessivamente ad Euro 9,6 Mln. Ad oggi, nell'ambito della terza campagna commerciale, risultano pervenute 23 nuove proposte irrevocabili, del valore complessivo di 11,5 mln.

Con riferimento alla iniziativa immobiliare **Abitare In Poste**, il management comunica, come già anticipato, che i dati prospettici forniti all'atto della redazione del Documento di Ammissione devono ritenersi superati.

A tale proposito, si segnala che il progetto si concluderà, nell'anno fiscale in corso, con un EBT pari a circa 3,2 Mln di Euro, rispetto ai 4,3 Mln prospettati in fase di quotazione. Tale scostamento deve ascriversi all'incapacità dell'impresa appaltatrice (non appartenente al Gruppo Abitare In) di far fronte agli impegni contrattuali originariamente assunti con la sottoscrizione del contratto di appalto.

Difatti, a causa dei gravi problemi di ordine gestionale e finanziario riscontrati dall'appaltatore, la committente (Abitare In Poste s.r.l.) è stata costretta ad intervenire direttamente nei rapporti con i fornitori e i subappaltatori, nonché nella gestione del cantiere. Tali problematiche hanno comportato l'incremento dei costi delle lavorazioni affidate ai singoli subappaltatori, nonché l'allungamento dei tempi di realizzazione e consegna delle unità immobiliari, con conseguente versamento di penali ai clienti per il relativo ritardo nella consegna. Nello specifico, tali fattori hanno comportato un incremento dei costi circa 1,1 mln di Euro, comprensivi del maggior costo dell'opera (circa 650 mila Euro) e degli indennizzi ai clienti (circa 450 mila Euro).

Si precisa in proposito che, grazie al proprio modello organizzativo particolarmente innovativo, all'uso del BIM e alle metodologie di presidio del cantiere adottate dal Gruppo,

Abitare In S.p.A.



la società è stata in grado di risolvere la situazione con un ritardo medio di soli 6 mesi e con i minori disagi possibili per i clienti.

A tal riguardo, va ricordato che l'Emittente ha anticipato la chiusura dei bilanci al 30 settembre di ogni anno (v. comunicato del 27 ottobre 2016) con conseguente slittamento in avanti di 9 mesi di tutti gli obiettivi previsti - per ciascun esercizio - nel Documento di Ammissione (v. Cap. 10.3). Pertanto, in ragione di quanto innanzi e dei risultati precitati relativi all'operazione Abitare In Poste, si segnala che L'EBITDA e l'utile consolidato al 30 settembre 2017 (originariamente previsti nel Documento di Ammissione al 31 dicembre 2016, v. Cap. 10.3) saranno inferiori di circa 1,1 Euro Mln (importo corrispondente ai maggiori costi di detta operazione).

Inoltre, si ricorda (come da comunicato del 6 giugno 2017), che per effetto delle vendite, la Società Abitare In Poste s.r.l. ha radicalmente ridotto l'ammontare del debito residuo relativo al mutuo contratto per la costruzione del complesso immobiliare. Difatti, detto mutuo, originariamente concesso per l'ammontare di Euro 9 milioni, ammonta ad oggi a circa Euro 380.000.

Si segnala inoltre il maggior prezzo di acquisto dell'area (stimabile in circa 1,7 mln di Euro in più rispetto ai prezzi medi di acquisto delle nuove aree in sviluppo).

Il management conferma il successo dell'operazione, che ad oggi ha raggiunto il 94% dei rogiti, e che vede tutte le unità immobiliari non ancora vendute comunque promesse in vendita tramite contratti preliminari.

Con riferimento ai Piani Industriali relativi alle operazioni successive ad Abitare In Poste, le principali assunzioni su cui si basano sono:

Abitare In S.p.A.



- **Prezzo di acquisto delle aree:** sulla base degli accordi conclusi e delle trattative in corso il prezzo per l'acquisto delle aree si attesta a circa 600 Euro al mq.
- **Costi di costruzione:** 2400 Euro per metro di SLP, pari a 1650 Euro/mq commerciale
- **Prezzo di vendita:** media di 3.450 Euro al mq commerciale. La Società definisce un prezzo medio di vendita al mq commerciale, utilizzando il valore medio del mercato per la zona e comparandolo con il database dell'Agenzia del Territorio.
- **Fonti di finanziamento:** nei piani industriali sopra richiamati, la società prevede l'accensione di mutui fondiari per il finanziamento delle operazioni, per complessivi Euro 150 mln - che corrispondono a circa il 60% dei "costi finanziabili" delle operazioni (costi di acquisto dell'area, costi di costruzione, costi per oneri di urbanizzazione, costi per progettazione e direzione lavori) -.relativamente alle iniziative Abitare In Maggiolina, SPV1, SPV2 e SPV3, erogati in base allo stato di avanzamento dei lavori. Nello specifico, i Piani prevedono una esposizione annua massima a regime pari a 45 mln di Euro complessivi. Inoltre, i piani ipotizzano caparre e anticipi versati dai clienti per il 27% dei ricavi. Tale percentuale trova riscontro nei dati delle operazioni Abitare In Poste e Abitare In Maggiolina.
- **Altri costi:** in linea con il modello Abitare In.

Quanto alla nuova operazione prevista, di seguito denominata **SPV1**, da svilupparsi sull'area oggetto di accordo preliminare di acquisto sita in Milano, nelle vicinanze di Corso Lodi, sulla base delle assunzioni e delle linee guida su cui si basa il piano industriale, si prevede la realizzazione - su più lotti, definiti in funzione dei risultati di vendita, di cui l'ultimo entro l'esercizio 2023 - di ricavi complessivi di progetto pari a circa 186 Mln di Euro, un gross margin di progetto pari a circa 79 Mln di Euro e un EBT di progetto pari a circa 56 Mln di Euro, con la precisazione che detti obiettivi si intendono riferiti al veicolo (interamente partecipato dall'Emittente), AID s.r.l., detentore dell'area oggetto dell'iniziativa.

Abitare In S.p.A.



Il Management ha delineato il piano industriale tenendo in considerazione, altresì, lo sviluppo di altri 2 progetti immobiliari su aree il cui acquisto è tutt'ora oggetto di trattative con i rispettivi proprietari, di seguito denominate rispettivamente **SPV2** e **SPV3**.

Per tali due operazioni, i piani industriali, sulla base delle assunzioni e delle linee guida adottate, prevedono ricavi complessivi per Euro 154 Mln circa (di cui 78 Mln per SPV2 e 76 Mln per SPV3), gross margin di circa 58 Mln (di cui 29 Mln per SPV2 e 29 Mln per SPV3) e EBT pari a circa 37 Mln (di cui 18 Mln per SPV2 e 19 Mln per SPV3). I piani hanno come obiettivo la conclusione dell'operazione SPV2 entro il 2021 e SPV3 entro il 2022. Si precisa che detti obiettivi si intendono riferiti al veicolo/i (interamente partecipato/i dall'Emittente) detentore/i delle aree oggetto delle iniziative.

Complessivamente, gli obiettivi aggregati dei singoli piani industriali di progetto, che riguardano lo sviluppo di oltre 100.000 mq commerciali, sono i seguenti:

- Totale ricavi: circa 400 Mln di Euro
- Gross Margin: circa 163 Mln di Euro,
- EBT: circa 110 Mln di Euro

Proposta di aumento del capitale sociale

Successivamente all'esame dei nuovi obiettivi, gli Amministratori Delegati hanno sottoposto al Consiglio di Amministrazione la proposta di aumento del capitale sociale a pagamento, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 comma 5 del codice civile, riservato agli Investitori Qualificati, in regime di esenzione ai sensi dell'art. 34-ter, comma 1, lett. b) del Reg. Consob 11971 del 1999, per un importo massimo di Euro 16 milioni, e comunque per l'emissione di massime n. 40.000 nuove azioni.

Abitare In S.p.A.



L'aumento di capitale, che sarà riservato a soggetti dotati di "valenza strategica" per l'Emittente, ha lo scopo di ampliare la compagine azionaria della Società mediante l'ingresso di investitori di standing elevato, in grado di fornire all'Emittente valore aggiunto, soprattutto in termini di "immagine" della Società nei confronti degli istituti finanziari e dei propri clienti. Inoltre, in funzione delle previsioni sulla esposizione debitoria media a regime nei confronti del sistema bancario, il management ritiene opportuna una maggiore patrimonializzazione della Società rispetto a quella attuale.

Pertanto, il CDA ha deliberato di convocare l'assemblea straordinaria della Società al fine di sottoporre a quest'ultima la proposta di deliberare tale nuovo aumento di capitale. A tal fine la Società pubblicherà, nei termini di legge, sul sito internet www.abitareinspa.com l'avviso di convocazione e il modello di delega per la partecipazione in assemblea.

Unitamente a tale delibera, il CDA ha altresì deliberato di proporre all'assemblea di determinare il prezzo minimo di emissione delle azioni in Euro 280 per azione, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, valore compreso tra il prezzo medio di chiusura degli ultimi sei mesi e il prezzo di mercato del titolo alla data odierna.

L'organo amministrativo provvederà altresì a redigere e trasmettere apposita relazione, dalla quale meglio risulteranno le ragioni dell'esclusione del diritto di opzione e della determinazione del prezzo minimo, al collegio sindacale, il quale provvederà a sua volta a rilasciare il proprio parere sulla congruità del prezzo minimo proposto per l'emissione delle azioni e dei criteri che saranno applicati per la determinazione del prezzo di emissione di volta in volta stabilito.

Passaggio al mercato MTA

Infine, si segnala che il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha conferito mandato agli Amministratori Delegati per eseguire le prime valutazioni preliminari relative all'ipotesi di passaggio della Società dal mercato AIM al mercato MTA.

Abitare In S.p.A.



Abitare In S.p.A. è un'azienda attiva nel settore real-estate, estremamente innovativa per il mercato italiano, che realizza e vende unità immobiliari a Milano con l'obiettivo di soddisfare le aspirazioni abitative delle famiglie milanesi. La Società adotta una strategia industriale innovativa che si basa sulla vendita "sulla carta" di immobili residenziali che vengono progettati e continuamente modificati sulla base delle richieste del mercato e dei singoli acquirenti, al fine di assecondare le esigenze di ciascun cliente. La commercializzazione avviene secondo schemi promozionali che, di volta in volta, mirano a soddisfare le aspirazioni abitative del mercato target prescelto.

Codice alfanumerico per le azioni: ABT

Codice ISIN: IT 0005160996

Per maggiori informazioni:

Abitare In S.p.A.

Investor Relations

Eleonora Reni

ereni@abitareinspa.com

Nuovi Investimenti SIM

Specialist

Davide Manenti

dmanenti@nuoviinvestimenti.it

EnVent Capital Markets

Nomad

Paolo Verna

pverna@eventcapitalmarkets.uk

Francesca Martino

fmartino@event.it

Abitare In S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano - Sede operativa: Via Emilio De Marchi 3, 20125 Milano

Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 67 02 550

info@abitareinspa.com - abitareinspa@legalmail.it

Capitale Sociale € 79.505,00 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 8.566.789,00