

ABITARE IN S.P.A.

Sede in MILANO VIA DEGLI OLIVETANI 10/12

Capitale sociale Euro 80.296,00 i.v.

Registro Imprese di Milano n. 09281610965 – Codice fiscale 09281610965

R.E.A. di Milano n. 2080582 – Partita IVA 09281610965

RELAZIONE SEMESTRALE

AL 31 MARZO 2017

RELAZIONE SULLA GESTIONE AL BILANCIO AL 31 MARZO 2017

La presente Relazione sulla gestione al 31/03/2017 è redatta ai sensi dell'art. 2428 Codice Civile, con l'obiettivo di rendere un quadro informativo fedele, equilibrato ed esauriente in merito alla situazione della società, all'andamento ed al risultato della gestione, nonché alle attività svolte dalla società nell'esercizio; vengono altresì fornite le informazioni sui rischi a cui la società è esposta.

ATTIVITÀ DELLA SOCIETÀ

La Società esercita attività di consulenza, direzione tecnica, amministrativa e commerciale delle altre società che fanno parte del Gruppo "Abitare In", operante nel settore dello sviluppo di immobili a destinazione residenziale principalmente nell'area metropolitana della città di Milano. Ad oggi l'unica iniziativa in via conclusa è rappresentata dal complesso residenziale sito in zona "Ortica" a Milano, realizzato attraverso la società controllata Abitare in Poste S.r.l..

SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Il semestre si è chiuso con un utile pari a Euro 53.988.

A mezzo dei prospetti che seguono Vi forniamo una rappresentazione riepilogativa della situazione patrimoniale e dell'andamento economico della gestione aziendale nel corso del semestre:

Descrizione	Esercizio precedente (30/09/16)	Variazione	Semestre al 31/03/17
Crediti vs soci per versamenti dovuti			
Immobilizzazioni	4.354.080	207.982	4.562.062
Attivo circolante	5.001.808	3.080.848	8.082.656
Ratei e risconti	16.290	81.407	97.697
TOTALE ATTIVO	9.372.178	3.370.237	12.742.415
Patrimonio netto:	6.622.162	2.449.948	9.072.110
- di cui utile (perdita) di esercizio	36.696	17.292	53.988
Fondi rischi ed oneri futuri	28.878	17.989	46.867
TFR	20.469	13.747	34.216
Debiti a breve termine	2.699.339	879.171	3.578.510
Debiti a lungo termine			
Ratei e risconti	1.330	9.382	10.712
TOTALE PASSIVO	9.372.178	3.370.237	12.742.415

Descrizione	6 mesi chiusi al 30/06/16	% sui ricavi	6 mesi chiusi al 31/03/17	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	123.000		1.246.053	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	77.449	62,97		
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	5.708	4,64	5.589	0,45
Costi per servizi e godimento beni di terzi	365.380	297,06	776.051	62,28
VALORE AGGIUNTO	-170.639	-138,73	464.413	37,27

Ricavi della gestione accessoria	1.502	1,22	17.002	1,36
Costo del lavoro	116.493	94,71	332.363	26,67
Altri costi operativi	6.383	5,19	14.504	1,16
MARGINE OPERATIVO LORDO	-292.013	-237,41	134.548	10,80
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	23.011	18,71	74.810	6,00
RISULTATO OPERATIVO	-315.024	-256,12	59.738	4,79
Proventi e oneri finanziari e rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	1	0	-7.896	-0,63
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-315.023	-256,12	51.842	4,16
Imposte sul reddito	-82.202	-66,83	-2.146	-0,17
Utile (perdita) dell'esercizio	-232.821	-189,29	53.988	4,33

A supporto dei dati esposti nei prospetti, si aggiungono le seguenti note di commento sui vari aspetti della gestione.

La società Abitare In S.p.A. è quotata sul mercato AIM Italia/ Mercato Alternativo del Capitale, con lo scopo di raccogliere ulteriori risorse finanziarie da destinare alla selezione e allo sviluppo di nuove iniziative immobiliari.

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.

Nel corso del periodo di riferimento del presente bilancio hanno avuto esecuzione aumenti di capitale mediante apporti finanziari da parte dei soci per nominali Euro 7.588 con sovrapprezzo di Euro 2.554.132.

ASPETTI FINANZIARI DELLA GESTIONE

Si fornisce di seguito il prospetto della Posizione Finanziaria Netta.

Descrizione	Esercizio precedente (30/09/16)	Variazione	Semestre al 31/03/17
a) Attività a breve			
Depositi bancari	763.021	716.651	1.479.672
Danaro ed altri valori in cassa	220	-163	57
Azioni ed obbligazioni non immob.	426.544	69.548	496.092
Crediti finanziari entro i 12 mesi	10.000	150.833	160.833
Altre attività a breve			
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	1.199.785	936.869	2.136.654
b) Passività a breve			
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE			
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	1.199.785	936.869	2.136.654
c) Attività di medio/lungo termine			
TOTALE ATTIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE			
d) Passività di medio/lungo termine			
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE			
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE			
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	1.199.785	936.869	2.136.654

I seguenti prospetti forniscono, invece, una riclassificazione dello Stato patrimoniale sulla base degli impieghi e delle fonti della liquidità.

Impieghi	Valori	% sugli impieghi
Liquidità immediate	1.479.729	11,61
Liquidità differite	6.700.624	52,59
Disponibilità di magazzino		
Totale attivo corrente	8.180.353	64,20
Immobilizzazioni immateriali	834.380	6,55
Immobilizzazioni materiali	11.992	0,09
Immobilizzazioni finanziarie	3.715.690	29,16
Totale attivo immobilizzato	4.562.062	35,80
TOTALE IMPIEGHI	12.742.415	100,00

Fonti	Valori	% sulle fonti
Passività correnti	3.589.222	28,17
Passività consolidate	81.083	0,64
Totale capitale di terzi	3.670.305	28,80
Capitale sociale	80.296	0,63
Riserve e utili (perdite) a nuovo	8.937.826	70,14
Utile (perdita) d'esercizio	53.988	0,42
Totale capitale proprio	9.072.110	71,20
TOTALE FONTI	12.742.415	100,00

Conformemente al disposto di cui all'art. 2428 c.2 del codice civile, si evidenziano i principali indicatori di risultato finanziari e non finanziari.

Indici di struttura	Significato	Esercizio precedente (30/09/16)	Semestre al 31/03/17
Quoziente primario di struttura			
$\frac{\text{Patrimonio Netto}}{\text{Immobilizzazioni esercizio}}$	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con mezzi propri.	1,52	1,99
Quoziente secondario di struttura			
$\frac{\text{Patrimonio Netto} + \text{Pass. consolidate}}{\text{Immobilizzazioni esercizio}}$	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con fonti a lungo termine.	1,53	2,01

Indici patrimoniali e finanziari	Significato	Esercizio precedente (30/09/16)	Semestre al 31/03/17
Leverage (dipendenza finanz.)			
$\frac{\text{Capitale Investito}}{\text{Patrimonio Netto}}$	L'indice misura l'intensità del ricorso all'indebitamento per la copertura del capitale investito.	1,42	1,40
Elasticità degli impieghi			
$\frac{\text{Attivo circolante}}{\text{Capitale investito}}$	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	53,54	64,20

Indici patrimoniali e finanziari	Significato	Esercizio precedente (30/09/16)	Semestre al 31/03/17
	capacità di adattamento dell'azienda alle mutevoli condizioni di mercato.		
Quoziente di indebitamento complessivo			
Mezzi di terzi ----- Patrimonio Netto	Esprime il grado di equilibrio delle fonti finanziarie.	0,42	0,40

Indici di redditività	Significato	Semestre Precedente (30/06/16)	Semestre al 31/03/17
Return on sales (R.O.S.)			
Risultato operativo es. ----- Ricavi netti es.	L'indice misura l'efficienza operativa in % della gestione corrente caratteristica rispetto alle vendite.	-256,12	4,79
Return on investment (R.O.I.)			
Risultato operativo ----- Capitale investito es.	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.	-3,36	0,47
Return on Equity (R.O.E.)			
Risultato esercizio ----- Patrimonio Netto	L'indice offre una misurazione sintetica in % dell'economicità globale della gestione aziendale nel suo complesso e della capacità di remunerare il capitale proprio.	-4,76	0,60

DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE A CUI LA SOCIETÀ È ESPOSTA

Nell'effettuazione delle proprie attività, la Società è esposta a rischi e incertezze, derivanti da fattori esogeni connessi al contesto macroeconomico generale o specifico dei settori operativi in cui opera, nonché a rischi derivanti da scelte strategiche e a rischi interni di gestione.

L'individuazione e mitigazione di tali rischi è stata sistematicamente effettuata, consentendo un monitoraggio e un presidio tempestivo delle rischiosità manifestatesi.

Con riferimento alla gestione dei rischi, la Società ha una gestione centralizzata dei rischi medesimi, pur lasciando alle responsabilità funzionali l'identificazione, il monitoraggio e la mitigazione degli stessi, anche al fine di poter meglio misurare l'impatto di ogni rischio sulla continuità aziendale, riducendone l'accadimento e/o contenendone l'impatto a seconda del fattore determinante (controllabile o meno dalla Società).

Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare presenta un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili quali, ad esempio, le condizioni generali dell'economia, la variazione dei tassi di interesse,

l'andamento dell'inflazione, la normativa fiscale e la liquidità presente sul mercato.

Nell'area dell'euro la crescita del prodotto prosegue a un ritmo moderato ma in graduale consolidamento, grazie alla spinta proveniente dalle componenti interne della domanda. L'incertezza sull'andamento dell'economia mondiale, in parte condizionata dalle tensioni geopolitiche, rappresenta il maggiore fattore di rischio per l'attività economica. In tale contesto, l'impatto che avranno l'uscita del Regno Unito dalla Comunità Economica Europea e l'avvio di politiche economiche protezionistiche da parte degli Stati Uniti risulta difficile da quantificare, anche se al momento si registra un incremento dell'instabilità nei mercati finanziari.

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 della Società 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 la Società ha reperito attraverso la quotazione al mercato AIM Italia/ Mercato Alternativo del Capitale, unitamente a quelle generate dall'attività sociale, soprattutto della società partecipata, 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.

La Società opera principalmente con società partecipate e, pertanto, si ritiene che il rischio in commento sia marginale rispetto alle sue dimensioni.

Rischio di mercato

La tipologia di attività svolta dalla Società non la espone in maniera diretta ad un rischio di mercato al quale, al contrario, sono interessate le società partecipate; a questo proposito si segnala che 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.

INFORMAZIONI EX ART. 2428 N. 6 BIS

La Società ha in essere investimenti in attività finanziarie per Euro 426.544 relative ad investimenti, in titoli a basso grado di rischio, delle liquidità finanziarie in eccesso rispetto alle esigenze di breve periodo.

RISULTATI CONSEGUITI TRAMITE SOCIETÀ CONTROLLATE

La società detiene quote di partecipazione nelle seguenti società:

- 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.;
- Abitare in Development 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 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..

Le società controllate hanno ad oggetto lo sviluppo di due distinti progetti immobiliari a Milano, dei quali quello realizzato da Abitare in Poste S.r.l. è concluso e rimangono da completare circa una decina di rogiti, mentre quello realizzato da Abitare in Maggiolina S.r.l. è ancora in fase di completamento. Alla data del 31/03/2017 le società controllate hanno conseguito un risultato d'esercizio rispettivamente pari a Euro 1.637.635 e Euro 17.238.

In data 24 gennaio 2017 la società ha costituito la società Abitare In Development S.r.l., avente il medesimo oggetto sociale e statuto delle altre società controllate da Abitare In S.p.A,

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CONSOCIATE

Nel corso dell'esercizio la società ha intrattenuto vari rapporti di natura commerciale, finanziaria ed economica con le imprese del gruppo.

Con il prospetto che segue si fornisce un quadro riepilogativo dei rapporti intrattenuti nel corso dell'anno.

Voce	Abitare In Maggiolina S.r.l.	Abitare In Development S.r.l.	Abitare In Poste S.r.l.	Totale
Ricavi	1.241.553	0	0	1.241.553
Crediti finanziari	0	0	160.833	160.833
Crediti commerciali	4.296.016	700.311	80.000	5.076.327

I contratti sono stati conclusi ed eseguiti nell'esercizio a normali condizioni di mercato, senza

particolari agevolazioni per le controparti. I valori qui esposti trovano puntuale conferma nel bilancio consolidato del gruppo, al quale si rimanda per ulteriori dettagli ed approfondimenti.

In data 21.10.2016 Abitare In S.p.A. ha prestato coobbligazione per la fidejussione presentata da Abitare In Poste S.r.l. a garanzia della rateizzazione degli oneri di urbanizzazione.

In data 11.01.2017 Abitare In S.p.A. ha siglato il contratto di *service* con la società controllata Abitare in Maggiolina S.r.l. e prestato coobbligazione per le obbligazioni assunte da Abitare in Maggiolina nei confronti di Reale Mutua Assicurazioni per il rilascio di fidejussioni per i promissari acquirenti di immobili in costruzione.

INFORMATIVA SULL'ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

Conformemente alle disposizioni di cui agli artt. 2497 e seguenti del Codice Civile, comuniciamo che la società esercita attività di direzione e coordinamento nei confronti della società

- Abitare in Maggiolina S.r.l.;
- Abitare in Development S.r.l.;
- Abitare in Poste S.r.l..

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

La società ha effettuato investimenti di rilievo in Ricerca e Sviluppo nel corso dell'esercizio per lo sviluppo del BIM (*Building Information Modeling*) e l'implementazione di *software* per la gestione del CRM.

AZIONI PROPRIE E AZIONI/QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

Adempiendo al disposto dei punti 3) e 4), comma 2, art. 2428 c.c., comuniciamo che la società non ha detenuto nel corso dell'esercizio azioni proprie.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

In data 18 maggio 2017 il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato l'operazione di acquisto dalla società T Property Management S.r.l. di un'unità immobiliare ad uso laboratorio sita in Milano via G.A. Amedeo.

In data 16 giugno 2017 il CdA ha discusso i nuovi piani industriali relativi ad Abitare In Maggiolina ed altri 3 progetti di sviluppo immobiliare in definizione.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

In base alle informazioni a disposizione si prevede per l'esercizio in corso un risultato in linea con

l'esercizio precedente.

MILANO, il 30/06/2017

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

(LUIGI GOZZINI)