

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 CONSOLIDATO AL 31 MARZO 2017

La presente Relazione sulla gestione al 31/03/2017 è redatta ai sensi dell'art. 40 del D.lgs. n. 127/1991, 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 dalle società del Gruppo Abitare In; vengono altresì fornite le informazioni sui rischi a cui il Gruppo è esposto.

ATTIVITÀ DEL GRUPPO

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

Ad oggi è ancora in corso l'iniziativa rappresentata dalla costruzione del complesso residenziale sito in zona "Maggiolina" a Milano, mentre risulta terminato il progetto sito in zona "Ortica", in relazione al quale rimane da completare la sola vendita di circa 10 unità.

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

- Abitare in Maggiolina Sr.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.

SITUAZIONE DEL GRUPPO E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Il semestre si è chiuso con un utile pari a Euro 585.397, frutto principalmente dei ricavi derivanti dalle vendite delle unità immobiliari del complesso residenziale sito in zona "Ortica" a Milano da parte della società Abitare In Poste S.r.l..

Tale fattore ha contribuito al miglioramento di tutti gli indicatori patrimoniali ed economici illustrati all'interno della presente relazione.

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	825.041	78.475	903.516
Attivo circolante	31.212.152	-6.824.629	24.387.523
Ratei e risconti	174.482	139.950	314.432
TOTALE ATTIVO	32.211.675	-6.606.204	25.605.471
Patrimonio netto:	7.904.154	2.981.356	10.885.510
- di cui utile (perdita) di esercizio	-96.856	682.253	585.397
Fondi rischi ed oneri futuri	28.878	17.989	46.867
TFR	20.469	13.747	34.216
Debiti a breve termine	11.145.914	-2.379.876	8.482.995
Debiti a lungo termine	13.110.930	-7.250.367	6.143.606
Ratei e risconti	1.330	10.947	12.277
TOTALE PASSIVO	32.211.675	-6.606.204	25.605.471

Ai fini di una maggiore comprensibilità dei dati di bilanci si riportano i dati relativi al semestre precedente chiuso al 30/06/2016:

Descrizione	6 mesi chiusi al 30/06/16	% sui ricavi	6 mesi chiusi al 31/03/17	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	3.000		15.005.719	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	3.433.977	114,466	-9.268.157	-61,76
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	7.229	241	7.561	0,05
Costi per servizi e godimento beni di terzi	3.604.466	120,149	3.680.604	24,53
VALORE AGGIUNTO	-174.718	-5,824	2.049.397	13,66
Ricavi della gestione accessoria	34.695	1,157	108.355	0,72
Costo del lavoro	115.714	3,857	332.363	2,21
Altri costi operativi	45.364	1,512	394.880	2,63
MARGINE OPERATIVO LORDO	-301.103	-10,037	1.430.509	9,53
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	24.531	818	76.248	0,51
RISULTATO OPERATIVO	-325.634	-10,854	1.354.261	9,02
Proventi e oneri finanziari e rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	-41.839	-1,395	-111.118	-0,74
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-367.473	-12,249	1.243.143	8,28
Imposte sul reddito	86.367	2,879	657.746	4,38
Utile (perdita) dell'esercizio	281.104	-9,370	585.397	3,90

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

La controllante 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.

Il trimestre ottobre/dicembre 2016 ha visto la chiusura dei lavori per il cantiere Abitare In Poste e il conseguente inizio dei rogiti. Alla data di riferimento del presente bilancio mancano ancora diciassette rogiti per completare la cessione di tutte le unità immobiliari del complesso residenziale sito in zona "Ortica".

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.

In data 24 gennaio 2017 la società ha costituito la società Abitare In Development S.r.l., avente quale oggetto sociale la gestione delle trattative e la sottoscrizione di accordi per l'acquisto di aree e/o società proprietarie di aree, al fine di realizzare nuove iniziative immobiliari.

ASPETTI FINANZIARI DELLA GESTIONE

Si fornisce di seguito il prospetto della Posizione Finanziaria Netta.

Descrizione	Esercizio precedente (30/09/16)	Variazione	Semestre corrente (31/03/17)
a) Attività a breve			
Depositi bancari	1.074.545	1.917.096	2.991.641
Danaro ed altri valori in cassa	1.318	-1.261	57
Azioni ed obbligazioni non immob.	426.544	69.548	496.092
Crediti finanziari entro i 12 mesi			
Altre attività a breve			
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	1.502.407	1.985.383	3.487.790
b) Passività a breve			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	1.149.214	-595.159	554.055
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Altre passività a breve			
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	1.149.214	-595.159	554.055
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	353.193	2.580.542	2.933.735
c) Attività di medio/lungo termine			
Crediti finanziari oltre i 12 mesi			
Altri crediti non commerciali			
TOTALE ATTIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE			
d) Passività di medio/lungo termine			
Obbligazioni e obbligazioni convert.(oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	13.110.930	-6.967.324	6.143.606
Debiti verso altri finanz. (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio/lungo periodo			
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	13.110.930	-6.967.324	6.143.606
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE	-13.110.930	6.967.324	-6.143.606
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	-12.757.737	9.547.866	-3.209.871

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	2.991.698	11,68
Liquidità differite	2.715.976	10,61
Disponibilità di magazzino	18.994.281	74,18
Totale attivo corrente	24.701.955	96,47
Immobilizzazioni immateriali	882.685	3,45
Immobilizzazioni materiali	20.831	0,08
Immobilizzazioni finanziarie		
Totale attivo immobilizzato	903.516	3,53
TOTALE IMPIEGHI	25.605.471	100,00

Fonti	Valori	% sulle fonti
Passività correnti	8.778.315	34,28
Passività consolidate	5.941.646	23,20
Totale capitale di terzi	14.719.961	57,49
Capitale sociale	80.296	0,31
Riserve e utili (perdite) a nuovo	10.219.817	39,91
Utile (perdita) d'esercizio	585.397	2,29
Totale capitale proprio	10.885.510	42,51
TOTALE FONTI	25.605.471	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 corrente (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.	9,58	12,05
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.	25,53	18,62

Indici patrimoniali e finanziari	Significato	Esercizio Precedente (30/09/16)	Semestre corrente (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.	4,08	2,35
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 capacità di adattamento dell'azienda alle mutevoli condizioni di mercato.	97,44	96,47

Indici patrimoniali e finanziari	Significato	Esercizio Precedente (30/09/16)	Semestre corrente (31/03/17)
Quoziente di indebitamento complessivo	Esprime il grado di equilibrio delle fonti finanziarie.	3,08	1,35
Mezzi di terzi ----- Patrimonio Netto			

Indici di redditività	Significato	Semestre Precedente (30/06/16)	Semestre corrente (31/03/17)
Return on debt (R.O.D.)	L'indice misura la remunerazione in % dei finanziatori esterni, espressa dagli interessi passivi maturati nel corso dell'esercizio sui debiti onerosi.	0,58	1,74
Oneri finanziari es. ----- Debiti onerosi es.			
Return on sales (R.O.S.)	L'indice misura l'efficienza operativa in % della gestione corrente caratteristica rispetto alle vendite.	-10.854,4	9,02
Risultato operativo es. ----- Ricavi netti es.			
Return on investment (R.O.I.)	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.	-1,70	5,29
Risultato operativo ----- Capitale investito es.			
Return on Equity (R.O.E.)	L'indice offre una misurazione sintetica in % dell'economicità globale della gestione aziendale nel suo complesso e della capacità di remunerare il capitale proprio.	-7,85	5,38
Risultato esercizio ----- Patrimonio Netto			

DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZA A CUI IL GRUPPO È ESPOSTO

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.

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:

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 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.

INFORMAZIONI EX ART. 2428 N. 6 BIS

La Consolidante ha in essere investimenti in attività finanziarie per Euro 496.092 relative ad investimenti in titoli a basso grado di rischio, delle liquidità finanziarie in eccesso rispetto alle

esigenze di breve periodo.

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

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.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE

In data 5 maggio 2017 la società Abitare in Development S.r.l. ha concluso l'accordo preliminare per l'acquisto di una nuova area di oltre 33.000 mq sita nel Comune di Milano zona Corso Lodi, per lo sviluppo di un nuovo progetto immobiliare.

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 1 giugno 2017 la società ha costituito la nuova società Abitare In Development 2 S.r.l., avente quale oggetto sociale la gestione delle trattative e la sottoscrizione di accordi per l'acquisto di aree e/o società proprietarie di aree, al fine di realizzare nuove iniziative immobiliari, visto che Abitare In Development S.r.l., alla luce dell'accordo preliminare per l'acquisto della nuova area sopra menzionata, è divenuto un veicolo avente la medesima operatività delle altre società controllate.

La Società Abitare In Poste S.r.l., alla data odierna ha sottoscritto ulteriori 13 rogiti di altrettante unità immobiliari del complesso, conseguentemente mancano soltanto 4 rogiti per la sottoscrizione totale delle unità immobiliari.

In data 16 giugno 2017 il CdA ha approvato il nuovo Piano Industriale 2017-2023 che considera oltre al progetto Abitare In Maggiolina altri 3 progetti di sviluppo immobiliare in definizione.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nei prossimi 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 di Abitare in Maggiolina S.r.l. e nella selezione di nuove iniziative immobiliari.

MILANO, il 30/06/2017

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

(LUIGI GOZZINI)