

Abitare In S.p.a.

Sede in Milano – Via degli Olivetani 10/12

Capitale sociale Euro 64.392,00 interamente versato

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

RELAZIONE SULLA GESTIONE AL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2015

Signori Soci,

siete chiamati ad approvare il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 che evidenzia un utile di Euro 10.821.

Preliminarmente Vi diamo atto che, così come previsto dall'art. 2364 del Codice Civile, il Consiglio di Amministrazione ha deciso di avvalersi del maggior termine di centottanta giorni per la convocazione dell'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015; tale facoltà è espressamente prevista dalla clausola di cui all'art. 14 dello Statuto della Società.

Abitare In S.p.a. è stata costituita in data 19 novembre 2015 e pertanto quello chiuso al 31 dicembre 2015 rappresenta il primo esercizio chiuso dalla Società.

La Società è stata costituita per esercitare le attività di consulenza, direzione tecnica, amministrativa e commerciale delle altre società che faranno 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 di conclusione è rappresentata dalla costruzione di un complesso residenziale in zona "Ortica" a Milano, realizzato attraverso la società controllata Abitare in Poste S.r.l.

Dal punto di vista societario, l'esercizio è stato caratterizzato dall'aumento di capitale sociale a pagamento in natura, con sovrapprezzo, deliberato in data 4 dicembre 2015, riservato al conferimento delle quote di partecipazioni in Abitare in Poste S.r.l. da parte dei soci maggioranza.



Passando all'esame dei dati finanziari, Vi diamo atto dei seguenti dati di sintesi dell'esercizio appena concluso:

- la Posizione Finanziaria Netta (differenza tra disponibilità liquide, attività finanziarie a breve e debiti finanziari) presenta un saldo positivo di Euro 49.986;
- il risultato operativo (EBIT, differenza tra valore e costo della produzione), si è attestato a Euro 15.645;
- il Margine Operativo Lordo (EBITDA, somma tra reddito operativo, ammortamenti e accantonamenti di periodo) è pari a Euro 15.655;
- il risultato netto è positivo per Euro 10.821.

ANALISI RICAVI, COSTI E INVESTIMENTI

In considerazione della recente costituzione della Società, il primo esercizio è stato caratterizzato da ricavi derivanti esclusivamente dall'attività di fornitura di servizi amministrativi e gestionali svolta nei confronti della controllata Abitare in Poste S.r.l.

Nel corso dell'esercizio la Società è stata attiva nella selezione delle varie opportunità di investimento che le sono state proposte dai diversi operatori del mercato immobiliare e nell'approfondimento delle diverse ipotesi di fattibilità.

Dal punto di vista societario il management 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 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 chiuderà in data 31 luglio 2016.

SITUAZIONE FINANZIARIA DELLA SOCIETÀ

L'analisi dei dati economici e finanziari di Abitare in Poste S.p.a. al 31 dicembre 2015 viene omessa stante la recentissima costituzione della Società, che la renderebbe poco significativa e priva di informazioni utili alla comprensione dei dati del presente bilancio.

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

Nel corso del periodo la Società non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo.

RAPPORTI CON IMPRESE DEL GRUPPO

La Società intrattiene rapporti di natura commerciale con la controllata Abitare in Poste S.r.l.

Il dettaglio dei principali rapporti creditorî, debitori, di costo e ricavo al 31 dicembre 2015 con la società controllata è di seguito riportato:

Rapporti commerciali

Società	Crediti	Debiti	Ricavi	Costi
Abitare in Poste S.r.l	40.000	601.667	40.000	270.686

Le attività con la società controllata sono svolte nel rispetto di tutte le norme di legge vigenti e senza arrecare pregiudizio alla redditività e al valore della partecipazione sociale, né ledere l'integrità del patrimonio della Società stessa.

AZIONI PROPRIE O DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

Ai sensi dell'articolo 2428 del codice civile, Vi informiamo che la Società 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

Come precedentemente segnalato in data 6 aprile 2016 la Società è stata ammessa alle negoziazioni su AIM Italia/ Mercato Alternativo del Capitale .

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il 2016 sarà il primo anno di completa operatività dell'attività sociale, la Società sarà impegnata nel supporto direzionale allo sviluppo delle nuove iniziative del Gruppo "Abitare In".

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, la Società non 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 la Società, 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 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.

Rischio di cambio

Per quanto attiene al rischio cambio, si sottolinea che la Società opera prevalentemente in ambito euro.

Il presente bilancio di esercizio è sottoposto alla revisione contabile di BDO Italia S.p.A., società alla quale è attribuita anche la funzione di controllo contabile ai sensi del Decreto Legislativo 27 gennaio 2010, n. 39 – Attuazione della direttiva 2006/43/CE per il triennio 2015-2017.

CONCLUSIONI

Dopo aver ascoltato anche la relazione del Collegio Sindacale, Vi invitiamo, ad approvare il bilancio così come predisposto e a deliberare la seguente destinazione dell’utile di esercizio:

- a Riserva Legale Euro 12.878;
- a nuovo Euro 2.057.

Milano 15 aprile 2016

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

(Luigi Gozzini)

Abitare In SPA
Via Degli Olivetani, 10/12
20123 Milano
C.F. e P. IVA: 09281610965