

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 CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2015**

PREMESSA

Signori soci,

Abitare In S.p.a. è stata costituita in data 19 novembre 2015 e in data 4 dicembre 2015 ha acquisito una quota pari a nominali Euro 7.282 del capitale sociale di Abitare in Poste S.r.l.; l'acquisizione è stata effettuata attraverso un aumento di capitale sociale a pagamento in natura, con sovrapprezzo, riservato al conferimento delle quote di partecipazioni in Abitare in Poste S.r.l. da parte dei soci maggioranza.

Abitare in Poste S.r.l. è stata costituita con atto di scissione, a rogito Notaio Filippo Salvo in Milano, della società Immobiliare Immobiliare T5 Srl in data 12 novembre 2015.

Per effetto della scissione sono stati assegnati alla nuova costituita tutti gli elementi dell'attivo e del passivo patrimoniale strumentali all'esercizio dell'attività di sviluppo immobiliare del complesso di Via Tirone in zona "Ortica" a Milano.

Quello chiuso al 31 dicembre 2015 rappresenta, quindi, il primo esercizio chiuso dalla Società e dal Gruppo Abitare In.

Il Gruppo opera 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.



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 72,82% da Abitare In S.p.a

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

- la Posizione Finanziaria Netta Consolidata (differenza tra disponibilità liquide, attività finanziarie a breve, debiti finanziari e oneri di Urbanizzazione scaduti) presenta un saldo negativo di Euro 6.964.375;
- il risultato operativo consolidato (EBIT, differenza tra valore e costo della produzione), si è attestato a Euro (538.791);
- il Margine Operativo Lordo consolidato (EBITDA, somma tra reddito operativo, ammortamenti e accantonamenti di periodo) è pari a Euro (53.430);
- il risultato netto consolidato è pari a Euro 15.110 di cui Euro 13.944 di spettanza del Gruppo.

ANALISI RICAVI, COSTI E INVESTIMENTI

In considerazione della recente costituzione del Gruppo, il primo esercizio è stato caratterizzato esclusivamente dalla prosecuzione delle attività di costruzione di un complesso residenziale in zona "Ortica" a Milano.

Nel corso dell'esercizio il Gruppo è stato attivo nella selezione delle varie opportunità di investimento che sono state proposte dai diversi operatori del mercato immobiliare e nell'approfondimento delle diverse ipotesi di fattibilità.

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 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 DEL GRUPPO

L'analisi dei dati economici e finanziari di Abitare in S.p.a. e del Gruppo Abitare In al 31 dicembre 2015 viene omessa stante la loro recentissima costituzione, 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 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

Come precedentemente segnalato in data 6 aprile 2016 Abitare in S.p.a. 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, il Gruppo sarà impegnato nella conclusione dell'iniziativa immobiliare in corso e nella selezione delle altre iniziative previste dal business plan.

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 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.



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 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