

## Gruppo MyHome

Il Gruppo MyHome opera nel settore dello sviluppo di immobili a destinazione residenziale nell'area metropolitana della città di Milano. Il 2019 ha visto una forte accelerazione del piano di sviluppo della Società, che ha notevolmente incrementato la propria pipeline di sviluppo, composta a fine esercizio da 15 progetti, per un totale di 2.000 appartamenti.

Nell'ottobre 2018 una società controllata ha acquistato la proprietà di un complesso immobiliare dismesso in zona Piazzale Accursio, su cui sarà realizzato un complesso immobiliare di 130 appartamenti con un parco di 7.000 mq. Il completamento è previsto per la fine del 2022 e dovrebbe portare ricavi per circa 50 milioni: la commercializzazione è già avvenuta con successo, in quanto tutti gli appartamenti da realizzare risultano venduti. Nel mese di gennaio 2019 il gruppo ha concluso anche la vendita di un complesso nei pressi di viale Umbria, per un totale di 210 appartamenti con annesso parco giardino di 6.5Il controvalore dei preliminari sottoscritti è pari a 80 mln di €.

A dicembre 2018 l'assemblea dei soci ha approvato un piano di acquisto di azioni proprie ed un aumento gratuito del capitale sociale, per massime 40.040 azioni ordinarie, destinato all'assegnazione gratuita in favore di dipendenti, collaboratori e consulenti.

Ad ottobre 2019 una controllata al 100% ha concluso l'acquisto di un immobile in zona Naviglio Grande, per una superficie commerciale pari a circa 6.800 mq. ad un controvalore pari a € 5 mln, di cui 3,5 finanziati mediante mutuo fondiario. L'immobile verrà demolito per realizzare un nuovo complesso residenziale, entro la fine del 2022, per un valore previsto di ricavi pari a € 26,8 mln. La realizzazione del progetto sarà finanziata per € 14,5 mln mediante mutuo fondiario. Altri contratti preliminari di acquisto di immobili sono stati sottoscritti a giugno, in zona Corvetto, per una superficie complessiva di circa 20.000 mq ad un controvalore di € 27 mln. di cui 24,5 da finanziare con mutuo fondiario.

Nello stesso mese la capogruppo ha comunicato il nuovo piano industriale per il triennio 2019-2021, che prevede ricavi complessivi per 280 mln di €.

Nella relazione sulla gestione gli amministratori indicano un ROD pari a 1,95% nel 2019 (1,07% nel 2018): l'indicatore considera esclusivamente gli interessi passivi sui finanziamenti onerosi escludendo oneri finanziari di altro genere.

Di seguito vengono forniti gli schemi di bilancio consolidato riclassificato.

- Come valuteresti le performance economica e l'equilibrio finanziario del gruppo?
- La struttura del capitale è adeguata?
- In quale fase della vita si trova il gruppo?
- Quali ritieni possano essere i principali rischi da fronteggiare in questo tipo di business?

	30.09.2019	30.09.2018		30.09.2019	30.09.2018
Immobili	5.710.915	4.951.591	Capitale sociale	127.728	127.728
Impianti e macchinari	8.629	12.919	Riserve	35.967.457	35.665.182
Attrezzatura generica	17.621	-	Utile/(perdita) a nuovo	4.994.026	2.445.890
Altri beni materiali	657.858	431.858	Utile/(perdita) d'esercizio	6.374.925	2.557.356
Attività imm. materiali	6.395.023	5.396.368	<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>47.464.136</b>	<b>40.796.156</b>
Costi di sviluppo	825.654	492.899	Utile e riserve di terzi	-	-
Concess., licenze, marchi e diritti simili	16.469	1.030	<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>47.464.136</b>	<b>40.796.156</b>
Immobilizzazioni in corso ed acconti	19.325	4.244	Passività finanziarie non correnti	52.819.918	26.643.093
Altre immobilizzazioni immateriali	127.910	66.007	Benefici a dipendenti	120.876	62.260
Attività immob. immateriali	989.358	564.180	Altre passività non correnti	140.281	2.679.340
Partecipazioni in altre imprese	1.006.000	-	Caparre e acconti da clienti	22.868.809	15.798.571
Attività per imposte anticipate	874.697	744.691	Passività per imposte differite	4.069.322	1.124.787
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>9.265.078</b>	<b>6.705.239</b>	<b>TOT. PASSIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>80.019.206</b>	<b>46.308.051</b>
Magazzino	109.933.867	66.650.087	Passività finanziarie correnti	995.672	189.739
Crediti commerciali	86.515	185.200	Debiti commerciali	6.815.276	4.290.867
Altre attività correnti	10.954.689	3.186.005	Altre passività correnti	4.400.760	4.039.605
Attività per imposte correnti	2.312.989	1.120.571	Caparre e acconti da clienti	14.268.463	-
Attività finanziarie correnti	156.760	104.790	Passività per imposte differite	437.140	278.660
Disponibilità liquide	21.690.755	17.951.186	<b>TOTALE (PASSIVITA' CORRENTI)</b>	<b>26.917.311</b>	<b>8.798.871</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI</b>	<b>145.135.575</b>	<b>89.197.839</b>	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>106.936.517</b>	<b>55.106.922</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>154.400.653</b>	<b>95.903.078</b>	<b>TOT. PASSIVITA' E PATRIM. NETTO</b>	<b>154.400.653</b>	<b>95.903.078</b>

	30.09.2019	30.09.2018
Attività imm. materiali	6.395.023	5.396.368
Attività immob. immateriali	989.358	564.180
attività per imposte anticipate (L.T)	874.697	744.691
- passivo operativo l.t.	- 27.199.288	- 19.664.958
CCN oper	97.366.421	62.532.731
<b>CION</b>	<b>78.426.211</b>	<b>49.573.012</b>
Partecipazioni in altre imprese	1.006.000	-
Attività finanziarie correnti	156.760	104.790
Disponibilità liquide	21.690.755	17.951.186
<b>CIAF</b>	<b>22.853.515</b>	<b>18.055.976</b>
<b>CIN</b>	<b>101.279.726</b>	<b>67.628.988</b>
PATRIMONIO NETTO	47.464.136	40.796.156
DEBITI FIN. L.T.	52.819.918	26.643.093
DEBITI FIN. B.T.	995.672	189.739
<b>CAPITALE RACCOLTO</b>	<b>101.279.726</b>	<b>67.628.988</b>

	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Ricavi vendite e prestazioni	300.780	601.540
Variazione rimanenze acquisto nuove aree	8.632.844	28.932.417
Variazione rimanenze avanzamento lavori	35.203.274	19.300.546
Altri ricavi	428.882	214.961
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>44.565.780</b>	<b>49.049.464</b>
Acquisti immobiliari allo sviluppo	- 8.632.844	- 28.932.417
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	- 66.915	- 11.196
Costi per servizi	- 22.277.850	- 14.516.504
Noleggi ed altri	- 87.934	- 262.694
Costi personale	- 1.377.469	- 787.138
Ammortamenti	- 526.853	- 134.712
Svalutazioni accantonamenti	- 35.070	- 46.906
Altri costi operativi	- 755.309	- 274.020
<b>TOTALE Costi operativi</b>	<b>- 33.760.244</b>	<b>- 44.965.587</b>
<b>Risultato operativo netto</b>	<b>10.805.536</b>	<b>4.083.877</b>
Proventi finanziari	18.302	5.263
Oneri finanziari	- 1.369.719	- 431.123
<b>Utile ante imposte (EBT)</b>	<b>9.454.119</b>	<b>3.658.017</b>
Imposte	- 3.079.194	- 1.100.661
<b>UTILE (PERDITA) d'esercizio</b>	<b>6.374.925</b>	<b>2.557.356</b>

	30.09.2019	30.09.2018
<b>Attività operativa</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	6.374.925	2.557.356
Imposte sul reddito	3.079.194	116.791
Proventi finanziari	- 18.302	- 5.263
Oneri finanziari	1.318.087	432.646
(Plusvalenze) minusvalenze derivanti da cessioni di azienda	53.846	
Accantonamenti netti	112.484	70.102
Accantonamento stock grant	291.122	
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	526.853	134.712
<b>Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto</b>	<b>11.738.209</b>	<b>3.306.344</b>
Decremento/incremento) delle rimanenze	- 44.246.774	- 48.306.563
Incremento/decremento) dei debiti commerciali	2.552.082	2.743.571
Decremento/incremento) dei crediti commerciali	- 1.645	- 54.194
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	10.950.716	14.608.472
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	- 1.125.206	- 384.475
Imposte e pagate	- 136.371	- 705.495
Utilizzo dei fondi	- 20.671	- 4.108
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)</b>	<b>- 20.289.660</b>	<b>- 28.796.448</b>
<b>Attività di investimento</b>		
Investimenti in attività materiali	- 773.941	- 5.426.905
<b>Dismissioni di attività materiali</b>		
Investimenti in attività immateriali	- 695.555	- 107.950
Dismissioni di attività immateriali		
Investimenti in altre partecipazioni	- 1.006.000	
Cessione di azienda al netto delle disponibilità liquide	- 96.662	
<b>Flusso di cassa generato/assorbito) dall'attività di investimento (B)</b>	<b>- 2.572.158</b>	<b>- 5.534.855</b>
<b>Attività di finanziamento</b>		
Accensione finanziamenti bancari	26.799.620	22.111.933
Rimborso finanziamenti bancari	- 174.733	- 73.811
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	16.530	- 338.663
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	- 40.030	293.403
Aumento di capitale a pagamento		25.695.118
<b>Flusso di cassa generato/assorbito dall'attività di finanziamento (C)</b>	<b>26.601.387</b>	<b>47.687.980</b>
<b>Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)</b>	<b>3.739.569</b>	<b>13.356.677</b>
<b>Disponibilità liquidi di inizio periodo</b>	<b>17.951.186</b>	<b>4.594.509</b>
Incremento/decremento delle dispon. liquide dal 1/10 al 30/9	3.739.569	13.356.677
<b>Disponibilità liquide di fine periodo</b>	<b>21.690.755</b>	<b>17.951.186</b>