

# EDILIZIACROBATICA®



## Relazione sulla Gestione del Bilancio Consolidato Semestrale al 30 giugno 2018

EDILIZIACROBATICA S.P.A.  
Sede Legale in Milano – Via Turati, 29  
Capitale Sociale € 600.000

Codice Fiscale e Partita Iva 01438360990 – R.E.A. MI 1785877



*Signori Azionisti,  
il presente bilancio consolidato al 30/06/2018, si chiude con un utile  
d'esercizio di Euro 1.212.987, al netto di imposte per Euro 489.281 e  
di Euro 44.107 di pertinenza di terzi.*

*Nella Nota illustrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla  
illustrazione del Bilancio Consolidato Semestrale al 30/06/2018; nel  
presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art.  
2428 del Codice Civile, vengono esposte le notizie attinenti la  
situazione del gruppo societario e le informazioni sull'andamento  
della gestione, nonché sull'evoluzione prevedibile della gestione,  
sulla posizione finanziaria netta e sui principali rischi ed incertezze a  
cui è esposto il Gruppo.*

*La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro,  
viene presentata a corredo del Bilancio Consolidato Semestrale  
al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e  
gestionali del Gruppo, corredate, ove possibile, di elementi storici  
e valutazioni prospettiche.*

**EDILIZIACROBATICA®**

## Informativa sulle società comprese nel consolidamento

Il Bilancio Consolidato Semestrale comprende, in aggiunta ai dati relativi alla controllante, i dati relativi alle seguenti società controllate:

Denominazione	Sede Legale	Capitale sociale	Quota Posseduta
Edac Versilia Srl	Via Filippo Turati 29,20121, Milano	50.000	85%
Edac Sicilia Srl	Via Filippo Turati 29,20121, Milano	50.000	55%
Edac Biella Srl	Via Filippo Turati 29,20121, Milano	50.000	95%
Edac Roma Trastevere Srl	Via Filippo Turati 29,20121, Milano	50.000	100%

Il presente bilancio consolidato che viene sottoposto alla Vostra approvazione rappresenta compiutamente la situazione in cui si trova la nostra società Capogruppo, EdiliziAcrobatica Spa e le sue controllate, congiuntamente il "Gruppo EdiliziAcrobatica" o "Edac".

## Andamento del settore

Edac è attiva nel settore delle ristrutturazioni edili in Italia, all'interno del macro – comparto dell'edilizia. Si identificano gli investimenti in lavori di ristrutturazione tra i principali elementi che delineano i trend del settore delle ristrutturazioni edili. In tale contesto, viene riportato il mercato degli investimenti privati in lavori di ristrutturazioni su edifici (Figura 1).



Figura 1. – Investimenti in lavori di ristrutturazione 2007-2016 (Mld €), Primo rapporto sul recupero edilizio in Italia (Scenari Immobiliari), Una nuova edilizia contro la crisi (Symbola)

Nel 2016 sono stati effettuati investimenti in lavori di ristrutturazione pari a 69,4 miliardi di Euro, in crescita del 3,6% circa rispetto al 2015 (67 miliardi di Euro), registrando un CAGR 2011-2016 pari a circa il 2,1%. Circa il 71,5% del totale degli investimenti (49,6 miliardi di Euro) sono stati effettuati su edifici residenziali. Gli investimenti in lavori di ristrutturazione sono stati effettuati su 630.027 edifici italiani, di cui circa il 71% sono rappresentati da edifici residenziali (444.950).

Tra le principali tendenze degli ultimi anni, a conferma del trend positivo del mercato, emergono:

- La professionalizzazione del settore con la crescente presenza di operatori strutturati, attivi nella gestione degli edifici (società di facility e property management).
- La rilevanza, sia in Italia, sia in Europa, di edifici storici, nonché la conservazione degli stessi attraverso interventi di recupero.
- La crescente tendenza a pianificare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Con l'obiettivo di stimare il mercato degli edifici in Italia, si identificano la numerosità degli edifici residenziali sulla base di dati Istat.

Nel 2011, l'Istat ha provveduto ad effettuare un censimento di edifici e complessi sul territorio nazionale che ammontano in totale a 14.515.795, il 13,1% in più rispetto al 2001. Più in dettaglio, gli edifici sono 14.452.680 e i complessi 63.115, con un incremento intercensuario rispettivamente pari al 13,1% e al 64,4%.

Di seguito si riporta una rappresentazione grafica della numerosità degli edifici per tipologia (Figura 2).

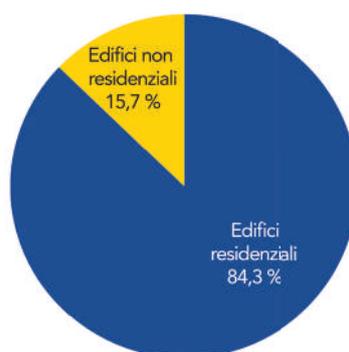


Figura 2. – Suddivisione della numerosità degli edifici in Italia per tipologia, 15esimo Censimento della Popolazione e delle Abitazioni, 2011, ISTAT

L'84,3% degli edifici complessivamente censiti è rappresentato da edifici residenziali, pari a 12.187.698, e in crescita dell'8,6% nel decennio intercensuario.

Di seguito si riporta una rappresentazione degli edifici per area geografica (Figura 3):

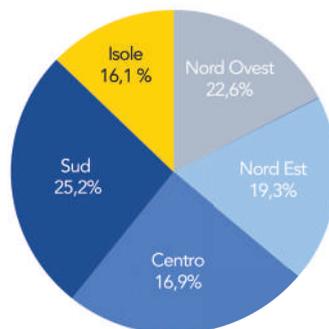


Figura 3. - Numero di edifici per area geografica – Censimento 2011 (valori assoluti)

Con riferimento alla distribuzione geografica, il Nord Italia è l'area geografica che conta il maggior numero di edifici con 6.049.086 edifici, corrispondenti al 41,9% del totale nazionale, a cui seguono il Sud (3.627.768), il Centro (2.440.643) e le Isole (2.324.463). Al fine di individuare il mercato di edifici target di Edac, ossia edifici idonei alla tipologia di interventi effettuati dal Gruppo (lavori su doppia fune), si è preso in considerazione i soli edifici con altezza uguale o superiore a tre piani che risultano pari a 4.257.815 unità residenziali in Italia, il 35% circa degli edifici identificati ad uso abitativo.

Di seguito si riporta la distribuzione delle unità residenziali idonee ai lavori su doppia fune per regione (Figura 4):

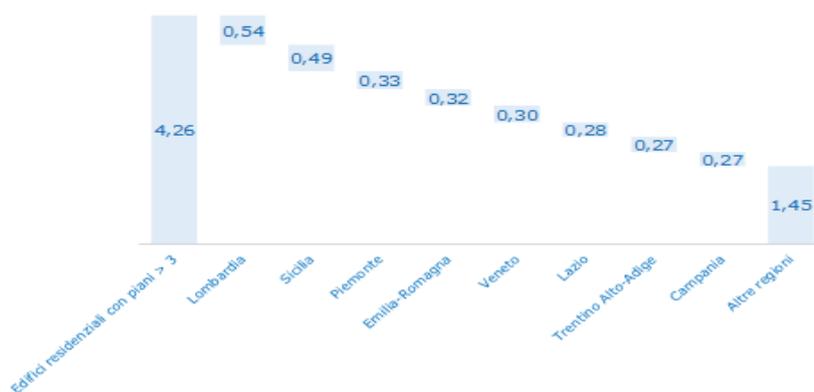


Figura 4. – Suddivisione della numerosità degli edifici residenziali in Italia (in milioni), con altezza uguale o superiore a tre piani, per regione, 15esimo Censimento della Popolazione e delle Abitazioni, 2011, ISTAT

Le prime cinque regioni con il più alto numero di edifici residenziali con più di tre piani sono rappresentati da: Lombardia (12,7%), Sicilia (11,5%), Piemonte (7,7%), Emilia-Romagna (7,5%) e Veneto (7%).

## Andamento e risultato della gestione con riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti.

In relazione all'andamento economico Vi segnaliamo che il volume dei ricavi è passato da € 7.632.880 realizzato nel primo semestre 2017, a € 11.112.875, con un incremento complessivo del 45,59%; i costi della produzione ammontano a € 9.219.277 contro € 7.041.407 rilevati nel 1H 2017.

Sempre tra i costi della produzione il costo del personale è stato pari a € 4.472.446, con un incremento rispetto al precedente periodo nel 2017 (+30,46%) e gli ammortamenti e le svalutazioni ammontano a € 166.333.

La differenza tra valore e costi della produzione è positiva per € 1.893.598 con un incremento del 220% rispetto a € 591.473 del primo semestre 2017.

La gestione finanziaria ha prodotto un risultato negativo di € 147.223, contro un risultato ugualmente negativo del primo semestre 2017 di €13.878; l'incremento è dovuto agli interessi passivi derivanti dal residuo dei mutui chirografari accesi negli anni 2016 e 2017 e 2018 oltre agli interessi passivi derivanti dall'emissione, in data 29/09/2017 e con scadenza 29/09/2023, di due prestiti obbligazionari quotati sul segmento ExtraMOT Pro di Borsa Italiana:

Divisa di Trattazione	Codice ISIN	Outstanding	Rimborso a scadenza	Cedola	Tasso Cedola Annuo
EUR	IT 0005283467	2.000.000	Amortizing	Tasso Fisso	5%
EUR	IT 0005283475	3.000.000	Amortizing	Tasso Fisso	4%

Il risultato del 1H 2018 è un utile netto di € 1.212.987 (nel H1 2017 utile netto di € 237.660).

Le imposte sul reddito ammontano a € 489.281.

L'analisi dei ricavi e dei costi risulta ampiamente esposta nella Nota Illustrativa.

## Comportamento della concorrenza

I competitor individuati sono di piccole dimensioni, in termini di giro d'affari e di aree geografiche di attività, ed effettuano interventi su fune talvolta come servizi aggiuntivi all'edilizia tradizionale, o, in taluni casi nell'ambito di segmenti di nicchia (bonifiche, interventi ambientali, etc.).

Di seguito, si riporta una rappresentazione di alcuni competitor italiani che operano mediante l'utilizzo delle doppie funi, con indicazione della tipologia di attività, dell'operatività a livello di area geografica e di ricavi 2016 (Figura 5):

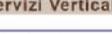
Numero	Competitor Italia 	Logo	Attività	Area Operativa	Ricavi Medi Dichiarati 2016 (Millioni di Euro)
1	Recotech		Lavori post eventi accidentali ed edilizia su fune	Nazionale	3,89
2	Gico System		Lavoro su fune e interventi biologici ed ambientali	Nord e Centro Italia	3,30
3	Mazzaferri		Lavori su corda, barriere stradali, ingegneria naturalistica	Nazionale ed Estero	1,64
4	Fratelli Gianni		Ristrutturazioni e lavori speciali (anche su corda)	Roma e provincia	1,24
5	Fly Original		Manutenzione su corda	Nazionale	1,19
6	ArchIngegno		Manutenzione e lavori su corda, bonifica amianto, altri lavori edili	Milano e provincia	1,07
7	Vertical Service		Manutenzioni e ristrutturazioni	Palermo	N.A. (< 1,00)
8	EVER Edilizia Verticale		Manutenzioni e ristrutturazioni	Torino e provincia	N.A. (< 1,00)
9	Ediliziaaerea		Ristrutturazioni, manutenzioni su corda	Milano e provincia	N.A. (< 1,00)
10	Edil Climber		Manutenzioni e lavori su corda	Nazionale	N.A. (< 1,00)
11	A&G		Ristrutturazioni e manutenzioni su corda	Roma e provincia	N.A. (< 1,00)
12	Climbing Works		Manutenzioni e ristrutturazioni	Lazio	N.A. (< 1,00)
13	Icarus Lavori in Quota		Manutenzioni e lavori su corda	Nord e Centro Italia	N.A. (< 1,00)
14	OperàVertical		Manutenzioni e lavori su corda	Roma e provincia	N.A. (< 1,00)
15	MCEdilizia su fune		Manutenzioni e lavori su corda	Milano e provincia	N.A. (< 1,00)
16	AlpinismoEdile		Manutenzioni e lavori su corda	Genova	N.A. (< 1,00)
17	Edilizia Alternativa		Manutenzioni e lavori su corda	Nazionale	N.A. (< 1,00)
18	Servizi Verticali		Lavori su corda per la potatura di alberi e arbusti	Lazio	N.A. (< 1,00)
19	Vertical Edil		Manutenzioni e lavori su corda	Torino e provincia	N.A. (< 1,00)

Figura 5. Competitor Italiani

Al fine di individuare il posizionamento competitivo del Gruppo a livello europeo, ci si è avvalsi della ricerca di mercato di Cerved con lo scopo di individuare società europee con un simile modello di business di EdiliziAcrobatica, ovvero società attive nello stesso settore, con servizi quali ristrutturazioni edili, pulizia vetri, potatura di alberi e arbusti, ecc., mediante l'utilizzo di doppie funi. Nello specifico, la ricerca di Cerved si è focalizzata su quattro paesi: Francia, Svizzera, Spagna e Portogallo (Figura 6,7,8,9).

Numero	Competitor Francia	Logo	Attività	Area Operativa	Ricavi Medi Dichiarati 2016 (Milioni di Euro)
1	JADE		Lavori di edilizia su fune	Nazionale e Internazionale	da 5,00 a 10,00
2	TPGH TRAVAUX PRESTAT GRANDE HAUTEUR		Lavori di edilizia su fune	Regionale	da 2,00 a 5,00
3	EVEREST		Lavori di edilizia su fune	Nazionale	da 2,00 a 5,00
4	ETAIR ILE DE FRANCE		Lavori di edilizia su fune	Regionale	da 2,00 a 5,00
5	CIE INTERVENTION TRAVAUX MONTAGNE		Lavori di edilizia su fune	Nazionale	da 2,00 a 5,00
6	PROFIL ARMOR		Lavori di edilizia su fune	Nazionale	da 2,00 a 5,00
7	JARNIAS TRAVAUX SPECIAUX		Lavori di edilizia su fune	Nazionale	da 2,00 a 5,00
8	ACROTIR		Lavori di edilizia su fune	Nazionale e Internazionale	da 2,00 a 5,00
9	ACROBART		Lavori di edilizia su fune	Regionale	da 1,00 a 2,00
10	ADRET FRANCE		Lavori di edilizia su fune	Regionale	da 1,00 a 2,00
11	IMOTEP		Lavori di edilizia su fune	Regionale	da 1,00 a 2,00
12	VOLTIGE		Lavori di edilizia su fune	Nazionale e Internazionale	da 1,00 a 2,00
13	LES CORDISTES PARISIENS		Lavori di edilizia su fune	Regionale	da 1,00 a 2,00
14	SKY SCRAPPER		Lavori di edilizia su fune	Regionale	da 1,00 a 2,00
15	EASYCORDE		Lavori di edilizia su fune	Nazionale e Internazionale	da 1,00 a 2,00
16	IMEAUX SERVICES		Lavori di edilizia su fune	Regionale	da 1,00 a 2,00
17	ACCSYS		Lavori di edilizia su fune	Nazionale e Internazionale	da 1,00 a 2,00
18	ASCENSION		Lavori di edilizia su fune	Nazionale e Internazionale	fino a 1,00
19	ATELIER SUR CORDES		Lavori di edilizia su fune	Regionale	fino a 1,00
20	S O S VOLTIGE		Lavori di edilizia su fune	Regionale	fino a 1,00
21	SUD VERTICAL		Lavori di edilizia su fune	Regionale	fino a 1,00
22	ALPIPROBAT		Lavori di edilizia su fune	Nazionale e Internazionale	fino a 1,00
23	VERTICALE SOLUTION		Lavori di edilizia su fune	Nazionale e Internazionale	fino a 1,00
24	ALPIBAT-SERVICES		Lavori di edilizia su fune	Regionale	fino a 1,00
25	ACCEDE ATOUT		Lavori di edilizia su fune	Regionale	fino a 1,00
26	ALP'SOLUTION		Lavori di edilizia su fune	Regionale	fino a 1,00
27	ALPINISTE SERVICE		Lavori di edilizia su fune	Regionale	fino a 1,00
28	ACROSITE		Lavori di edilizia su fune	Nazionale	fino a 1,00
29	SKYWORK		Lavori di edilizia su fune	Nazionale	fino a 1,00

Figura 6. Competitor francesi

Numero	Competitor Svizzera 	Logo	Attività	Area Operativa	Ricavi Medi Dichiarati 2016 (Milioni di Euro)
1	VERSUS SÀRL		Lavori di edilizia su fune	Nazionale e Internazionale	N.A.
2	ALTITEC SÉCURITÉ SÀRL		Lavori di edilizia su fune	Regionale	N.A.
3	VERTICAL ACCESS SÀRL		Lavori di edilizia su fune	Nazionale	N.A.
4	ACRO BAT JDL SÀRL		Lavori di edilizia su fune	Nazionale	N.A.
5	NUMÉRO 8 SÀRL		Lavori di edilizia su fune	Regionale	N.A.
6	ACRONET SÀRL		Lavori di edilizia su fune	Regionale	N.A.
7	VERTIGE CONCEPT SÀRL		Lavori di edilizia su fune	Nazionale	N.A.

Figura 7. Competitor svizzeri

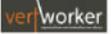
Numero	Competitor Portogallo 	Logo	Attività	Area Operativa	Ricavi Medi Dichiarati 2016 (Milioni di Euro)
1	TRAYER - TRABALHOS VERTICAIS, LDA		Lavori di edilizia su fune	Nazionale	fino a 1,00
2	TRABALHOS VERTICAIS DE ALEXANDRE LOPES LDA		Lavori di edilizia su fune	Nazionale e Internazionale	fino a 1,00
3	LCS TRABALHOS VERTICAIS		Lavori di edilizia su fune	Regionale	fino a 1,00
4	WORKALPINDUSTRY LDA		Lavori di edilizia su fune	Nazionale e Internazionale	N.A.
5	VERTWORKER - ESPECIALISTAS EM TRABALHOS EM ALTURA, UNIPessoal, LDA		Lavori di edilizia su fune	Nazionale	N.A.
6	LMC TRABALHOS VERTICAIS		Lavori di edilizia su fune	Regionale	N.A.
7	DESNIVEL-TRABALHOS VERTICAIS		Lavori di edilizia su fune	Nazionale	N.A.

Figura 8. Competitor portoghesi.

Numero	Competitor Spagna	Logo	Attività	Area Operativa	Ricavi Medi Dichiarati 2016 (Milioni di Euro)
1	PROLISER SL		Lavori di edilizia su fune	Nazionale	da 2,00 a 5,00
2	VERTICAL TRATAMIENTOS Y APLICACIONES SL		Lavori di edilizia su fune	Regionale	da 1,00 a 2,00
3	TRABAJOS VERTICALES MÁLAGA		Lavori di edilizia su fune	Regionale	da 1,00 a 2,00
4	ABRAKE SL		Lavori di edilizia su fune	Nazionale e Internazionale	da 1,00 a 2,00
5	ACEBO TRABAJOS VERTICALES		Lavori di edilizia su fune	Nazionale	da 1,00 a 2,00
6	SOLUTEC		Lavori di edilizia su fune	Nazionale	da 1,00 a 2,00
7	VERTICAL CROSS SL		Lavori di edilizia su fune	Regionale	da 1,00 a 2,00
8	ACCES VERTICAL SL		Lavori di edilizia su fune	Nazionale	da 1,00 a 2,00
9	VERTICAL SERVICES -TRABAJOS EN ALTURA Y MANTENIMIENTO		Lavori di edilizia su fune	Nazionale	da 1,00 a 2,00
10	AINUR TRABAJOS VERTICALES, S.L.		Lavori di edilizia su fune	Regionale	da 1,00 a 2,00
11	UMBRALIA (UMBRAL DE TOLERANCIA)		Lavori di edilizia su fune	Regionale	da 1,00 a 2,00
12	VERTIKALIA TRABAJOS VERTICALES SOCIEDAD LIMITADA.		Lavori di edilizia su fune	Nazionale	fino a 1,00
13	ABYSS TRABAJOS VERTICALES SL.		Lavori di edilizia su fune	Nazionale	fino a 1,00
14	ZÈNIT VERTICAL SCP		Lavori di edilizia su fune	Regionale	fino a 1,00
15	ARCO TRABAJOS VERTICALES		Lavori di edilizia su fune	Regionale	fino a 1,00
16	INSPECCIONES TÉCNICAS VERTICALES S.L.		Lavori di edilizia su fune	Regionale	fino a 1,00
17	VERTIVALLES TREBALLS VERTICALS SL.		Lavori di edilizia su fune	Locale	fino a 1,00
18	PARABOLT TRABAJOS VERTICALES		Lavori di edilizia su fune	Nazionale	fino a 1,00
19	TALUDIA COOP. V.		Lavori di edilizia su fune	Nazionale e Internazionale	fino a 1,00
20	DALI TRABAJOS VERTICALES SL		Lavori di edilizia su fune	Regionale	fino a 1,00
21	AS VERTICALES		Lavori di edilizia su fune	Locale	fino a 1,00
22	VERTIGEN TECNICS VERTICALS SL.		Lavori di edilizia su fune	Locale	fino a 1,00
23	APLIK2		Lavori di edilizia su fune	Nazionale	fino a 1,00
24	BASE VERTICAL.		Lavori di edilizia su fune	Locale	fino a 1,00
25	STEPALONG		Lavori di edilizia su fune	Nazionale e Internazionale	fino a 1,00
26	GRAVEDAD ZERO		Lavori di edilizia su fune	Locale	fino a 1,00
27	MADRID VERTICAL		Lavori di edilizia su fune	Nazionale	fino a 1,00
28	MUNDO VERTICAL S.C.		Lavori di edilizia su fune	Locale	fino a 1,00
29	ESPAVERTICAL		Lavori di edilizia su fune	Nazionale e Internazionale	fino a 1,00
30	TREBALLS VERTICALS PENEDÈS		Lavori di edilizia su fune	Nazionale e Internazionale	fino a 1,00
31	BO AIRIGH, S.L.		Lavori di edilizia su fune	Nazionale	fino a 1,00
32	SERVERTICAL		Lavori di edilizia su fune	Regionale	fino a 1,00
33	RELACIONE SULLA GESTIONE XPERTOS SL		Lavori di edilizia su fune	Regionale	fino a 1,00
34	AIT TRABAJOS VERTICALES Y OBRAS		Lavori di edilizia su fune	Regionale	fino a 1,00
35	TAV S.L.		Lavori di edilizia su fune	Regionale	N.A.

Figura 9. Competitor spagnoli.

In generale il mercato di riferimento nei paesi oggetto di analisi della ricerca effettuata sulla base dei dati nel giugno 2017 da Cerved presenta un'elevata frammentazione degli operatori, di piccole dimensioni (con fatturato inferiore a Euro 5 milioni), attivi principalmente a livello locale e regionale.

### **Situazione del Gruppo e andamento della gestione**

Nel corso del 2018 il Gruppo ha proseguito gli investimenti finalizzati all'apertura delle nuove sedi di Novara, Roma Tuscolana e Roma Talenti gettando le basi per l'apertura delle nuove filiali di Bologna, Monza, Catania, Chiavari, Milano 4, Trieste, Savona, Perugia, Piacenza, Alessandria, Torino 3, Parma, Palermo 2, Vicenza perseguendo l'obiettivo di acquisire nuove quote di mercato attraverso la penetrazione capillare del territorio italiano.

Si è proceduto inoltre ad incrementare lo sviluppo delle quote di mercato attraverso l'apertura di 5 nuovi franchisee nel 1H 2018, Chioggia, Sestri Levante, Merate, San Benedetto del Tronto e Treviso arrivando alla metà dell'anno a quota 27 affiliati.

I principali fattori che hanno concorso al positivo risultato di esercizio, ante imposte, sono i seguenti:

- contenimento oneri finanziari: nonostante l'aumento in valore assoluto dell'importo a bilancio dovuto a un maggior ricorso al credito a breve per finanziare il crescente volume d'affari ed i nuovi investimenti necessari per le nuove sedi e al peso degli interessi semestrali maturati e liquidati riguardanti il prestito obbligazionario, la società è riuscita ad ottenere tassi nei confronti degli enti finanziatori migliori anche grazie a una politica di selezione delle migliori offerte di credito sul mercato bancario.
- incremento dei ricavi di vendita per le diverse linee di business sulla base di un piano di sviluppo definito della rete commerciale diretta e indiretta. Incrementi previsti in termini di volumi di venduto per singolo commerciale e di nuove aree operative.

## Analisi della situazione aziendale

Per una migliore visione della situazione patrimoniale, finanziaria e gestionale, nelle tabelle che seguono vengono proposti lo stato patrimoniale e il conto economico riclassificati, nonché alcuni indicatori di risultato.

### Il Conto Economico,

I dati di sintesi del Conto Economico Consolidato al 30/06/2018, sono posti a confronto con quelli del medesimo periodo dell'esercizio precedente:

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO	30.06.2018	30.06.2017
Valore della produzione	11.112.875	7.632.880
Costi della produzione al netto di ammortamenti e svalutazioni	9.052.944	6.686.785
<b>EBITDA</b>	<b>2.059.931</b>	<b>946.095</b>
Ammortamenti e svalutazioni	166.333	354.622
<b>EBIT</b>	<b>1.893.598</b>	<b>591.473</b>
Proventi e oneri finanziari	-147.223	-13.878
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>1.746.375</b>	<b>577.595</b>
Imposte sul reddito	489.281	289.943
<b>Risultato Netto</b>	<b>1.257.094</b>	<b>287.652</b>
Utile (perdita) esercizio di terzi	44.107	49.992
<b>Utile (perdita) di Gruppo</b>	<b>1.212.987</b>	<b>237.660</b>
<b>EBITDA %</b>	<b>18,54%</b>	<b>12,39%</b>
<b>EBIT %</b>	<b>17,04%</b>	<b>7,75%</b>
<b>Risultato ante imposte %</b>	<b>15,71%</b>	<b>7,57%</b>
<b>Risultato Netto %</b>	<b>11,31%</b>	<b>3,77%</b>

EBITDA indica il risultato prima degli oneri finanziari, delle imposte e degli ammortamenti delle immobilizzazioni e delle svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante. EBITDA rappresenta pertanto una proxy della generazione di cassa della stessa, prescindendo quindi da elementi non-cash, come gli ammortamenti delle immobilizzazioni. L'EBITDA così definito rappresenta l'indicatore utilizzato dagli amministratori per monitorare e valutare l'andamento dell'attività aziendale. Siccome l'EBITDA non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili, non deve essere considerato una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi del Gruppo. Poiché la composizione dell'EBITDA non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e quindi non risultare con esse comparabile. EBIT indica il risultato prima degli oneri finanziari e delle imposte dell'esercizio. EBIT rappresenta pertanto il risultato della gestione prima della remunerazione del capitale sia di terzi sia proprio. L'EBIT così definito rappresenta l'indicatore utilizzato dagli amministratori per monitorare e valutare l'andamento dell'attività aziendale. Siccome l'EBIT non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili, non deve essere considerato una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi del Gruppo. Poiché la composizione dell'EBIT non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e quindi non risultare con esse comparabile.

VALORE DELLA PRODUZIONE	30.06.2018	Inc. %	30.06.2017	Inc. %
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.720.197	96%	7.145.744	94%
<b>S) Altri ricavi e proventi</b>	<b>392.678</b>	<b>4%</b>	<b>487.135</b>	<b>6%</b>
a) contributi in conto esercizio	338.912	3%	343.193	4%
b) altri	53.766	1%	143.942	2%
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>11.112.875</b>	<b>100%</b>	<b>7.632.880</b>	<b>100%</b>

COSTI DELLA PRODUZIONE	30.06.2018	Inc. %	30.06.2017	Inc. %
Costi per Materie prime	1.426.373	16%	1.047.523	16%
Costi per Servizi	2.653.366	29%	1.960.328	29%
Costi per Godimento di beni di terzi	612.298	7%	305.285	5%
Costi per il Personale	4.472.446	49%	3.428.142	51%
Variazione delle rimanenze	-207.502	-2%	-306.180	-5%
Altri Oneri	95.963	1%	251.690	4%
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>9.052.944</b>	<b>100%</b>	<b>6.686.787</b>	<b>100%</b>

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	30.06.2018	Inc. %	30.06.2017	Inc. %
Ammortamenti Imm. Immateriali	121.724	73%	149.212	42%
Ammortamenti Imm. Materiali	44.609	27%	35.410	v
Svalutazioni	-	0%	170.000	48%
<b>TOTALE AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI</b>	<b>166.333</b>	<b>100%</b>	<b>354.622</b>	<b>100%</b>

PROVENTI E ONERI FINANZIARI	30.06.2018	Inc. %	30.06.2017	Inc. %
Proventi finanziari	22.339	-15%	0	0%
Oneri finanziari	- 169.562	115%	13.878	100%
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>- 147.223</b>	<b>100%</b>	<b>13.878</b>	<b>100%</b>

L'EBITDA adjusted è rappresentato dall'EBITDA al netto delle componenti di costo e ricavo straordinari registrati nel 2018 e nel 2017. L'EBITDA così definito rappresenta un ulteriore indicatore utilizzato dagli amministratori per monitorare e valutare l'andamento dell'attività aziendale al netto dell'effetto degli eventi non caratteristici avvenuti nell'esercizio.

EBITDA ADJUSTED	30.06.2018	Inc. % Valore della produzione	30.06.2017	Inc. % Valore della produzione
EBITDA CONSOLIDATO	2.059.931	19%	946.095	12%
Proventi di natura straordinaria	-	-	143.942	-
Oneri di natura straordinaria	-	-	172.336	-
<b>EBITDA ADJUSTED</b>	<b>2.059.931</b>	<b>19%</b>	<b>974.488</b>	<b>13%</b>

Si osserva che l'Ebitda, nel 1H 2018 pari ad € 2.059.932 è il 18,54% rispetto al valore della produzione, in aumento di 615 bps rispetto a quello del 1H 2017, di € 946.095, pari al 12,39 %.

## Profilo Patrimoniale e Finanziario

Lo Stato Patrimoniale è confrontato con i dati di chiusura del precedente esercizio

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	30.06.2018	Inc. %	31.12.2017	Inc. %
<b>(Valori in Euro migliaia)</b>				
Immobilizzazioni Immateriali	819.387	4%	750.435	4%
Immobilizzazioni Materiali	427.607	2%	346.125	2%
Immobilizzazioni Finanziarie	-	0%	50.000	0%
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>1.246.994</b>	<b>6%</b>	<b>1.146.560</b>	<b>7%</b>
Rimanenze	1.231.472	6%	1.023.970	6%
Crediti commerciali	9.344.017	45%	6.727.645	40%
Altre attività correnti	3.001.315	15%	2.170.889	13%
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	5.823.851	28%	5.756.420	34%
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI</b>	<b>19.400.655</b>	<b>94%</b>	<b>15.678.924</b>	<b>93%</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>20.647.649</b>	<b>100%</b>	<b>16.825.484</b>	<b>100%</b>

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	30.06.2018	Inc. %	31.12.2017	Inc. %
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>9.341.921</b>	<b>13%</b>	<b>2.085.090</b>	<b>12%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>				
Trattamento di fine rapporto	511.611	2%	377.716	2%
Fondi per rischi e oneri	2.592	0%	5.213	0%
Passività finanziarie non correnti	7.320.175	35%	5.927.064	35%
Debiti tributari non correnti	686.061	1%	119.437	1%
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>8.520.439</b>	<b>38%</b>	<b>6.429.430</b>	<b>38%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>				
Passività finanziarie correnti	2.417.719	13%	2.170.363	13%
Debiti commerciali	3.590.496	14%	2.276.161	14%
Debiti tributari correnti	388.892	9%	1.619.890	10%
Altre passività correnti	2.388.182	13%	2.244.550	13%
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>8.785.289</b>	<b>49%</b>	<b>8.310.964</b>	<b>49%</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>20.647.649</b>	<b>100%</b>	<b>16.825.484</b>	<b>100%</b>

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	30.06.2018	31.12.2017
<b>(Valori in Euro migliaia)</b>		
Crediti commerciali	9.344.017	6.727.645
Rimanenze	1.231.472	1.023.970
Debiti commerciali	-2.988.624	-2.276.161
<b>CCN Operativo</b>	<b>7.586.865</b>	<b>5.475.454</b>
Altri crediti correnti	3.001.315	2.170.889
Altri debiti correnti	-2.990.058	-2.244.549
Debiti tributari	-388.892	-1.619.890
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>7.209.230</b>	<b>3.781.904</b>
Immobilizzazioni materiali	427.607	750.435
Immobilizzazioni immateriali	819.387	346.125
Attività finanziarie	0	50.000
<b>Attivo immobilizzato</b>	<b>1.246.994</b>	<b>1.146.560</b>
Trattamento di fine rapporto	-511.611	-377.716
Fondo imposte differite	-2.592	-5.213
Debiti tributari a lungo termine	-686.061	-119.437
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>7.255.960</b>	<b>4.226.098</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>3.341.921</b>	<b>2.085.091</b>
Disponibilità liquide	5.823.851	5.756.420
Passività finanziarie correnti	-2.417.719	-2.170.363
Passività finanziarie non correnti	-7.320.175	-5.927.064
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>-3.914.043</b>	<b>-2.341.007</b>
<b>Patrimonio Netto e Indebitamento Finanziario Netto</b>	<b>-572.122</b>	<b>-255.916</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta a breve termine</b>	<b>3.406.132</b>	<b>3.586.057</b>

La posizione finanziaria netta, PFN, cioè l'entità degli investimenti che non sono coperti dal patrimonio netto e dai debiti commerciali (verso i fornitori) evidenzia la necessità del ricorso dell'azienda a fonti di terzi a titolo di finanziamento.

La posizione finanziaria netta presenta un incremento del saldo negativo, che è collegato all'incremento del CCN ed al pagamento di debiti tributari ante 2017. L'attivo circolante non coperto dalla gestione commerciale viene finanziato, pur in minima parte, con debiti a breve verso terzi.

## Principali indicatori

Ai sensi dell'art. 2428 c.2 del c.c. si evidenziano alcuni indici e altre informazioni, utili a illustrare nel modo più completo la situazione aziendale nell'evoluzione degli ultimi esercizi.

### Indicatori di struttura finanziaria

Gli indicatori di struttura finanziaria hanno come fine la quantificazione del "peso" percentuale di determinati aggregati dell'attivo e del passivo, rispetto al totale attività e passività.

	30.06.2018	31.12.2017
Immobilizzazioni (I)		
a) Peso delle immobilizzazioni = -----	6,04%	6,83%
Totale attivo (K)		
Attivo Circolante (C)		
b) Peso del capitale circolante = -----	92,08%	93,17%
K		
Capitale netto		
c) Peso del capitale proprio = -----	16,19%	12,43%
Totale passivo		
Capitale di terzi		
d) Peso del capitale di terzi = -----	83,81%	87,57%
Totale passivo		

Indici di redditività (o di situazione economica)

DESCRIZIONE	30.06.2018
ROE (Return On Equity)	60,24%
ROE lordo ante imposte	90,48%
ROI (Return On Investment)	17,33%
ROS (Return On Sales)	18,54%

Nota 1) = il ROE, che segnala la redditività dell'investimento nel capitale del Gruppo rispetto ad investimenti di altra natura, viene fornito nella versione "dopo imposte", e nella versione "lordo".

Nota 2) = Il ROI rappresenta l'indicatore della redditività della gestione operativa:

misura la capacità dell'azienda di generare profitti nell'attività di trasformazione degli input in output.

Nota 3) = Per il calcolo del ROE e del ROI, si è ritenuto opportuno utilizzare una logica "rolling" annuale prendendo come riferimento del risultato netto e del reddito operativo il periodo 1 luglio 2017-30 giugno 2018, per i dati al 30 giugno 2018. Per il periodo precedente non è possibile calcolare gli indici poiché non disponibili i dati consolidati al 30/06/2016.

## Indicatori di situazione finanziaria

Si espongono di seguito i principali indicatori di situazione finanziaria, che sono finalizzati alla individuazione di possibili squilibri dovuti a rapporti non appropriati fra determinate voci dell'attivo e del passivo, con l'indicazione agli stessi indici per gli anni 2018 e 2017.

Indice di disponibilità	=	Attivo Circolante	2017	2018
		-----	= 1,89	2,21
		Passivo Corrente		

Indice di liquidità (quoziente di tesoreria)	=	Liquidità diff+liq.immediate		
		-----	= 1,76	2,07
		Passivo corrente		

Indice di autocopertura del Capitale fisso	=	Patrimonio netto		
		-----	= 2	2,68
		Immobilizzazioni		

## Rischi relativi al settore di attività e grado di concorrenza

Il Gruppo opera, come detto, nel settore delle ristrutturazioni edili in Italia, all'interno del macro – comparto dell'edilizia.

L'esigenza primaria è quella di acquisire nuovi clienti per assicurare all'azienda continuità di produzione considerando gli ampi margini di ritorno economico rispetto al volume degli investimenti. La nostra politica è orientata all'apertura di nuove sedi dirette penetrando in modo capillare il mercato italiano, sviluppando inoltre una mirata politica retail atta a rendere personalizzabile l'offerta ad ogni singolo cliente. Si provvede inoltre all'analisi e sperimentazione di procedure di lavorazione idonee a ridurre i relativi costi ed assumendo una condizione di minor rischio complessivo rispetto ad altre soluzioni operative, consentendoci di essere ancor più competitivi.

In tal senso si specifica che, considerando:

- **la limitata presenza di lavoratori**
- **l'assenza di subappalto**
- **l'assenza di rischio interferenze tra imprese**
- **la statistica storica degli eventi infortunistici**

è manifesto che il rischio complessivo si può definire uguale se non addirittura minore al rischio globale che si determinerebbe qualora si operasse con qualsiasi dispositivo di protezione collettiva. Nel corso degli anni si è registrato una notevole riduzione delle tempistiche di cantiere rispetto all'utilizzo di altre metodologie di lavorazione riducendo pertanto l'esposizione al rischio complessivo.

### **Rischi connessi alla dipendenza dai fornitori**

Il Gruppo per l'acquisto di materie prime e per fornitura di servizi, si avvale, fino dall'inizio della propria attività, di un numero di fornitori sufficientemente ampio, e tale da consentire la completa indipendenza dagli stessi.

L'attività non è particolarmente condizionata dalla capacità dei fornitori di garantire standard qualitativi, di attenersi alle specifiche richieste dalla Capo Gruppo e di rispettare i tempi di consegna, in quanto è possibile trovare senza alcuna difficoltà fornitori in sostituzione degli attuali.

### **Rischi connessi all'indebitamento finanziario**

Il Gruppo e nello specifico la società Controllante ha sempre avuto il sostegno delle controparti bancarie per eventuali finanziamenti. Il ricorso al credito nel corso dell'esercizio ha registrato un incremento, derivante in parte preponderante dalla necessità di nuovi investimenti per l'allestimento delle nuove sedi dirette, ma non riteniamo che questo sia un profilo di rischio per il Gruppo.

### **Rischio di liquidità**

I flussi di cassa, le necessità di finanziamento e la liquidità del Gruppo sono monitorati e gestiti con l'obiettivo di garantire una efficace ed efficiente gestione delle risorse finanziarie. I fabbisogni di liquidità di breve e medio-lungo periodo sono costantemente monitorati nell'ottica di garantire tempestivamente un efficace reperimento delle risorse finanziarie ovvero un adeguato investimento delle disponibilità liquide. Le informazioni in merito alla futura scadenza dei debiti verso le banche sono fornite nella Nota Integrativa.

La situazione finanziaria nel complesso ha standard elevati.

### **Rischio credito**

Il Gruppo è esposto ai rischi connessi alla vendita dei propri prodotti; per eventuali nuovi clienti il rischio è monitorato, grazie ad una attenta valutazione dei nominativi dei potenziali clienti ed al loro rischio di insolvenza in collaborazione con la società di indagine e servizi Cerved Group Spa.

### **Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente**

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente.

Nel corso dell'esercizio a nessuna società facente parte del Gruppo sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

### **Informazioni relative alle relazioni con il personale**

Nel corso dell'esercizio le società del Gruppo hanno provveduto agli adempimenti previsti dalla legge in materia di sicurezza portando avanti tutte le iniziative intraprese da tempo e necessarie alla tutela dei luoghi di lavoro, secondo quanto disposto dalla legislazione in materia, con particolare attenzione alla periodicità delle riunioni di formazione del personale per migliorare la conoscenza delle procedure volte a limitare i rischi relativi al lavoro svolto.

L'attività da noi svolta in materia di sicurezza prevede:

- *formazione dipendenti e collaboratori;*
- *effettuazione visite mediche periodiche;*
- *monitoraggio aziendale del R.S.P.P.;*
- *predisposizione e diffusione documenti di cui al D.Lgs 81/2008.*

Come già accennato in precedenza, la Capogruppo ha ottenuto la certificazione di qualità UNI EN ISO 9001:2008 (gestione della qualità dei processi).

I rapporti con il personale dipendente sono ottimi, e non vi sono state nell'esercizio situazioni contenziose, né se ne prevedono nei prossimi mesi.

### **Applicazione della legge sulla Privacy**

Le società del Gruppo hanno ottemperato a quanto previsto dalla Legge 675/1996 in ordine alle disposizioni in materia di Privacy. In data 24/05/2018 è stato definito un responsabile della protezione dei dati di cui all'art. 37, par. 7, del RGPD.

## Situazione fiscale

La situazione fiscale del Gruppo è monitorata, le imposte residue, al netto degli acconti versati, dovute all'Erario risultano accantonate nell'apposita voce relativa ai debiti tributari.

## Attività di Ricerca e Sviluppo

Nel corso del 2017 si è provveduto a richiedere la registrazione dei brevetti riassunti di seguito:

Titolare	Oggetto del brevetto	Categoria	Data deposito/numero della domanda	Data di registrazione/numero di registrazione
Edilziacrobatica S.p.A.	Struttura di supporto utilizzabile nell'esecuzione di lavori in quota su corda	Brevetto per modello di utilità	10 - Lug - 17 202017000077262	n.d.
Edilziacrobatica S.p.A.	Struttura di supporto utilizzabile nell'esecuzione di lavori in quota su corda	Brevetto per invenzione	03 - Lug - 17 102017000073986	n.d.
Edilziacrobatica S.p.A.	Struttura di supporto utilizzabile nell'esecuzione di lavori in quota su corda	Brevetto per invenzione	10 - Lug - 17 102017000077253	n.d.

Inoltre Edac ha avviato nello stesso anno uno studio per l'elaborazione di un innovativo progetto, per la realizzazione di un dispositivo meccanico, che permetterebbe di agevolare le lavorazioni su corda anche in caso di lievi eventi metereologici avversi, quali per esempio le piogge deboli, progetto che sta continuando anche nel 2018.

Nel corso 2018 sono stati sostenuti costi per € 831.009 per i quali si è provveduto ad inserire nell'apposita sezione del bilancio un credito d'imposta pari ad € 338.911 secondo la disposizione del Decreto attuativo 27 maggio 2015 del Ministero dell'Economia e delle Finanze ("Attuazione del credito d'imposta per attività di ricerca e sviluppo") e degli ultimi aggiornamenti legati alla circolare dell'Agenzia delle Entrate n.13/E del 27 Aprile 2017 .

## Rapporti tra le società facenti parte del Gruppo

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti i seguenti rapporti tra la Capo Gruppo e le Partecipate; tali transazioni di natura commerciale e finanziaria sono avvenute alle normali condizioni di mercato.

	Debiti finanziari	Crediti finanziari	Crediti comm.li	Debiti comm.li	Vendite	Acquisti
Edac Roma Trastevere Srl		4.840	67.878		1.147	
Edac Versilia Srl	44.058	27.340	234.765	23.538	130.562	17.412
Edac Biella Srl	1.484	145.092	267.807	5.039	120.804	6.134
Edac Sicilia Srl			131.148	4.116	70.387	
<b>Totale</b>	<b>45.542</b>	<b>177.272</b>	<b>701.598</b>	<b>32.693</b>	<b>322.900</b>	<b>23.546</b>

## Sedi Secondarie

In osservanza di quanto disposto dall'art. 2428 del Codice Civile, si dà di seguito evidenza delle sedi operative secondarie del Gruppo:

	Tipologia	Indirizzo	Località
Unità Locale n. MI/4	Deposito	Via Sforza Ascanio Cardinale 87	Milano
Unità Locale n. MI/5	Ufficio	Alzaia Naviglio Pavese 52	Milano
Unità Locale n. FI/1	Ufficio	Via del Ghirlandaio 9	Firenze
Unità Locale n. GE/2	Ufficio	Viale Brigate Partigiane 18/2	Genova
Unità Locale n. RM/1	Ufficio	Via Spalato 45	Roma
Unità Locale n. RM/2	Ufficio	Via Trastevere 111	Roma
Unità Locale n. RM/3	Ufficio	Via Antonio Lo Surdo 47/49	Roma
Unità Locale n. TO/2	Ufficio	Via Sospello 2	Torino
Unità Locale n. TO/3	Ufficio	Corso Siracusa 139/B	Torino
Unità Locale n. VE/1	Ufficio	Sestiere di Santa Croce 297	Venezia
Unità Locale n. LU/1	Ufficio	Via Aurelia 171 Camaione	Lucca
Unità Locale n. BI/1	Ufficio	Via Asti 4 Biella	Biella
Unità Locale n. PA/2	Ufficio	Via Enrico Albanese 92 Palermo	Palermo
Unità' Locale n. BA/1	Ufficio	Via Campione 16 Bari	Bari
Unità' Locale n. CO/1	Ufficio	Via Mentana 13 Como	Como
Unità' Locale n. GE/4	Ufficio	Corso Buenos Ayres 162 Genova	Genova
Unità' Locale n. LI/1	Ufficio	Viale della Libertà 45/47/49 Livorno	Livorno
Unità' Locale n. NO/1	Ufficio	Corso Torino 41 Novara	Novara
Unità' Locale n. PE/1	Ufficio	Via Piero Gobetti 194 Pescara	Pescara

## **Numero e valore nominale delle azioni proprie, delle azioni o quote di società controllanti possedute dalle società del Gruppo**

La società Capogruppo e le società controllate non possiedono direttamente o indirettamente azioni proprie o azioni di società controllanti

## **Evoluzione prevedibile della gestione**

Il Gruppo proseguirà nell'attività di ricerca di nuovi clienti ed alla penetrazione del mercato attraverso l'apertura di nuove sedi dirette ed all'affiliazione di nuovi franchisee, si focalizzerà sulle performance sia di breve termine attraverso l'incremento e la difesa della redditività del core business sia su quelle a medio-lungo mediante la creazione di opzioni reali e di valore per la crescita di lungo periodo.

Il focus sarà incentrato altresì nella ricerca di processi produttivi che consentano alti standard qualitativi, come richiesto dal mercato a cui ci rivolgiamo e nella ricerca in innovazione tecnologica sui sistemi di sicurezza individuali e collettivi che ci consentano di ridurre il rischio complessivo rispetto ad altre soluzioni operative.

Genova 28 Settembre 2018

Il Consiglio di Amministrazione

Simonetta Simoni (Presidente)

Anna Marras (Consigliere)

Riccardo Iovino (Consigliere)



# EDILIZIACROBATICA®

**EDILIZIACROBATICA S.P.A.**

Sede Legale Via Turati, 29 - Milano

Capitale Sociale € 600.000

Codice Fiscale e Partita Iva **01438360990** – R.E.A. MI 1785877