



Abitare In®

Bilancio d'esercizio

30 Settembre 2017

ABITARE IN S.P.A.

Sede in MILANO VIA DEGLI OLIVETANI 10/12

Capitale sociale Euro 90.719,00 i.v.

Registro Imprese di Milano n. 09281610965

Codice fiscale 09281610965

R.E.A. di Milano n. 2080582 - Partita IVA 09281610965

1.Introduzione

2017 Highlights
Lettera agli Azionisti
Scenario di mercato
Il nostro scenario attuale
Business model
Azionariato e Organi Sociali
Struttura del gruppo

2.Bilancio consolidato

Schemi di bilancio
Nota integrativa
Relazione sulla gestione

3.Bilancio di esercizio

Schemi di bilancio
Nota integrativa di Abitare In S.p.A.
Relazione sulla gestione

4.Relazioni

Relazione del Collegio Sindacale
Relazioni della Società di revisione

Introduzione

2017 Highlights

VALORI CHIAVE DELLO STATO PATRIMONIALE

al 30/09/2017



17.460*

Valore magazzino

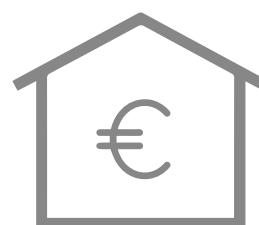
28.308 → 2016



5.133*

Debito per mutui fondiari

14.260 → 2016



29%

LTV

50% → 2016

* Numeri da intendere come EUR migliaia

VALORI CHIAVE DELLO STATO RESIDENZIALE*

al 22/12/2017

77

Unità consegnate
(numero)

77 → 30/09/2017

19,6 mln €

Unità consegnate
(valore)

19,6 → 30/09/2017

124

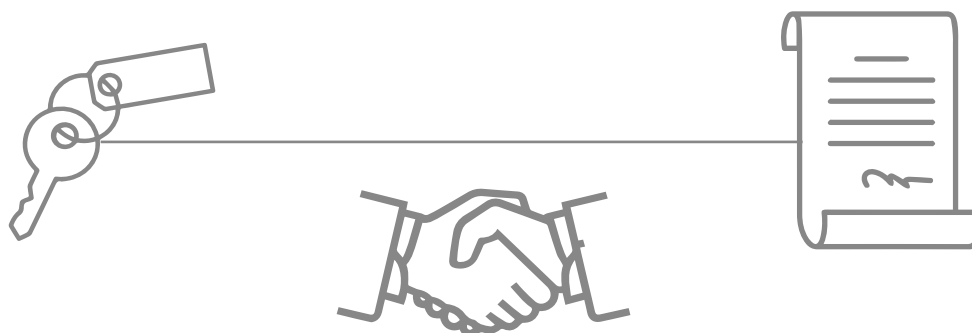
Portafoglio ordini
(numero)

114 → 30/09/2017

60,1 mln €

Portafoglio ordini
(valore)

54,4 → 30/09/2017



* Non financial information

2017 Highlights

64.500 mq

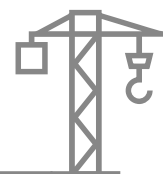
Immobili allo sviluppo
da progetto (mq commerciali)

19.848 → 2016

690 unità

Immobili allo sviluppo
(numero)

205 → 2016



650 €/mq

Costo di acquisto
Superficie edificabile (SLP)

936 → 2016



14,1 mln €

Caparre
(da clienti contrattualizzati)

8,4 mln → 2016



25,2 mln €

Mutui fondiari deliberati

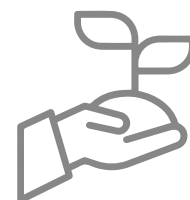
14,7 mln → 2016

12.600 mq

Aree degradate
recuperate grazie a **progetti di
rigenerazione urbana**

7.140 mq

Superficie precedentemente
cementificata
e **restituita a verde**



Lettera agli azionisti

Cari Soci,

Il Consiglio di Amministrazione di Abitare In ha approvato in data 22 dicembre 2017 il progetto di bilancio della Società ed il Bilancio Consolidato relativi all'esercizio chiuso al 30 settembre 2017.

Il 2017 è stato un anno che ci ha visti impegnati in nuove ed importanti sfide che porteranno, nel prossimo futuro, ad una forte accelerazione dei risultati della Società rispetto a quanto prospettato in fase di quotazione. Abbiamo colto una serie di opportunità assicurandoci, a condizioni particolarmente vantaggiose, un portafoglio di operazioni che ci permetteranno di raggiungere e superare i nostri obiettivi e diventare il principale operatore residenziale di Milano in tempi significativamente più brevi di quanto previsto. Alla luce di ciò, nel corso del 2017 abbiamo approvato un nuovo piano finanziario per il periodo 2017-2023 e deliberato un nuovo aumento di capitale sociale, riservato ad investitori qualificati di elevato "standing", per un importo massimo di Euro 16.000.000 e per l'emissione di massime 40.000 nuove azioni.

Grazie alla sottoscrizione di tale aumento, la compagine sociale si è ulteriormente arricchita con l'ingresso di personalità di spicco del campo real-estate e non solo. La raccolta, oltre all'adesione di alcuni soggetti già soci dell'Emittente che hanno consolidato la propria partecipazione (tra i quali il Dott. Vitaliano Borromeo), ha visto, infatti, l'ingresso di nuovi investitori tra i quali: alcuni membri della Famigli Alessi [proprietaria del rinomato omonimo brand, noto per la produzione e commercializzazione di oggettistica di design per la casa]; della Famiglia Zucchetti [proprietaria del prestigioso marchio "Zucchetti-Kos", specializzato nella realizzazione di prodotti di design per il bagno]; dell'Avvocato Giovanni Lega [fondatore dell'illustre studio legale LCA di Milano] e del Dott. Lorenzo Manca, proprietario di Sicuritalia, azienda leader in Italia nel mercato della sicurezza e dei servizi fiduciari. All'aumento ha aderito anche la società Kervis Asset Management, operating partner e real estate advisor per primari investitori istituzionali stranieri che ha realizzato operazioni di investimento in Italia per oltre 2 miliardi di Euro.

Il 2017 ha visto la conclusione dell'iniziativa "Abitare In Poste". Ad oggi sono state rogitate 77 unità su 80, per un valore di 19,6 milioni di Euro e un EBT pari a 3,2 milioni di Euro, mentre restanti tre sono oggetto di preliminare di acquisto e verranno rogitate nel corso del prossimo esercizio. Un altro risultato che siamo molto fieri di condividere con voi, è il successo commerciale dell'operazione "Abitare In Maggiolina" che, con la quarta campagna promozionale, in poco più di un anno e ancor prima di cominciare l'attività di costruzione ha visto la vendita di tutti gli appartamenti Difatti, delle 123 unità previste dal progetto, oltre alle due Penthouse messe in vendita successivamente, 121 sono già oggetto di preliminare d'acquisto, per un valore di più di 59 milioni di Euro e anticipi contrattualizzati per Euro 14,1 milioni mentre le rimanenti unità sono già oggetto di proposta cauzionata da parte di altrettanti acquirenti.

Siamo, infine, molto soddisfatti del team di talenti che stiamo costruendo. Abbiamo arricchito la nostra struttura con manager di esperienza e competenza e stiamo lavorando per migliorare tutti i processi della filiera produttiva, dalla selezione delle aree da sviluppare, all'ottimizzazione degli iter autorizzativi, alla definizione di standard progettuali che garantiscano grande efficienza dei costi di costruzione e massima flessibilità del layout degli appartamenti, nonché all'implementazione del BIM (Building Information Modeling), ponendo sempre grande attenzione agli aspetti di comunicazione e marketing.

Il futuro che attende la nostra Società è brillante, prevediamo di avviare la prima campagna commerciale della nuova iniziativa immobiliare con la fine del primo semestre 2018 e il conto economico di Abitare In S.p.A. nel corso dell'esercizio 2017/2018 beneficerà dei proventi derivanti dalla conclusione del progetto legato alla controllata Abitare In Poste S.r.l..

Luigi & Marco

Scenario di mercato

Lo scenario demografico di Milano sta cambiando radicalmente.

Difatti, mentre fino al 2011 la tendenza era quella di spostarsi dalla città verso i comuni limitrofi, oggi abitare in città è tornato di moda. Tale inversione di tendenza si evince facilmente dai dati ISTAT, secondo i quali la popolazione di Milano è cresciuta da 1,240 milioni (nel 2011), agli attuali 1,350

milioni di abitanti. Questa nuova spinta migratoria vero la città è trainata dai giovani: in particolare si noti come a cavallo tra l'ultimo trimestre 2014 e il 2015 ci sono stati 50.000 nuovi iscritti all'anagrafe di Milano con età compresa tra i 18 e 40 anni. Tale trend è stato confermato anche nel 2016

con un ulteriore incremento di 25.000 abitanti. Secondo quanto riportato da uno studio del Cresme, il Centro ricerche economiche e sociali del mercato dell'edilizia, nel 2035 Milano città arriverà a contare un milione e 780mila abitanti.

A trarre grande beneficio dall'aumento della popolazione è stato il mercato residenziale.

Secondo i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate il numero delle transazioni (NTN) a fine giugno 2017 è cresciuto per l'ottavo semestre consecutivo, registrando un +8% rispetto al primo semestre dello scorso anno. Sulla base di tali dati si presume che il 2017 si chiuderà con circa 26.000 transazioni, portando il NTN a superare i livelli pre-crisi (2007).

I sem 2013	II sem 2013	I sem 2014	II sem 2014	I sem 2015	II sem 2015	I sem 2016	II sem 2016	I sem 2017
7.676	7.464	8.078	7.821	8.554	9.481	10.954	11.023	11.842
-3%	11%	5%	5%	6%	21%	28%	16%	8%

Le transazioni immobiliari a Milano nel 2016

7 miliardi di euro *

Il fatturato complessivo generato (a fronte di 21.978 NTN)
contro i 5,8 miliardi del 2015 (a fronte di 18.035 NTN)

Milano città metropolitana	2014	2015	2016
Offerta (unità)	72.000	74.500	78.500
Compravendite (Unità)	47.500	49.500	53.000
Fatturato (milioni Euro)	12.000	12.500	13.000
Assorbimento totale (%)	66%	66%	68%

Nel 2016 il mercato degli immobili residenziali all'interno della città metropolitana di Milano ha registrato un andamento positivo: il volume delle compravendite è aumentato del sette per cento rispetto all'anno precedente, così come il fatturato (più quattro per cento) e il tasso di assorbimento (passato dal 66,4 per cento del 2015 al 67,5 per cento del 2016). All'interno del capoluogo

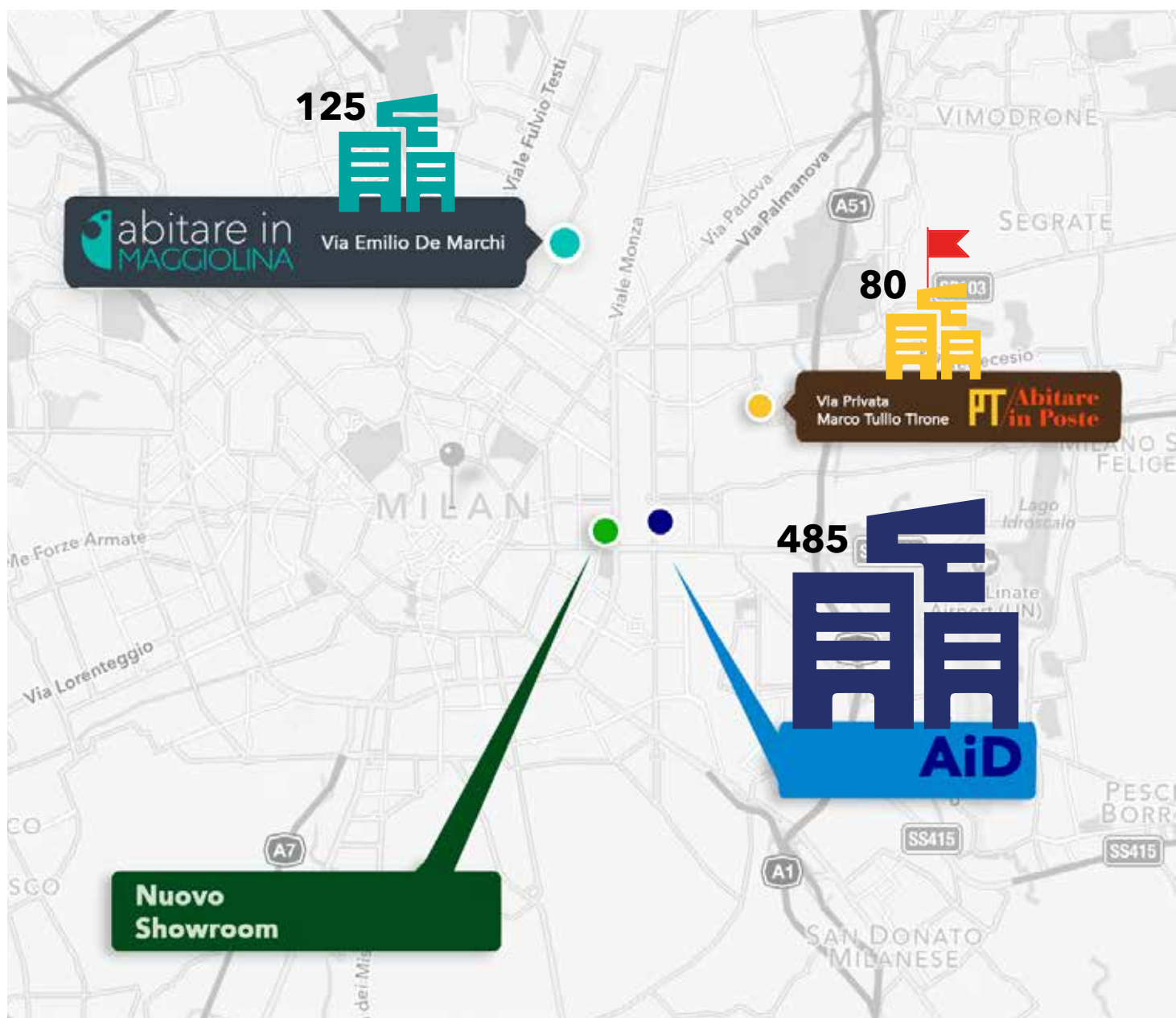
le superfici transate hanno già superato i volumi degli anni precrisi, mentre nel resto della provincia si registra un graduale miglioramento.

Infine il processo di obsolescenza degli immobili residenziali è accelerato fortemente negli ultimi anni, aumentando così il divario di prezzo con il nuovo come avviene in tutti i settori evoluti (ad esempio l'automotive).

Secondo l'analisi di TeMA (Territori, Mercati e Ambiente, società della Camera di Commercio di Milano) la differenza tra il prezzo medio è di circa 1.300€ al metro quadrato. Le ragioni principali sono legate all'efficienza dei tagli, al gusto e alla moda e al comfort e ai costi di gestione legati alle nuove tecnologie.

* fonte: Agenzia delle entrate - OMI

Progetti in sviluppo



Costruzioni completate

** I numeri sono indicativi del complessivo delle unità abitative costruite o in via di sviluppo di ciascun progetto*

Business model



MISSION

Soddisfare le aspirazioni abitative delle famiglie di oggi

Ricorrendo a modelli di business innovativi e scalabili e unendo le Best Practice europee allo stile distintivo di Milano abbiamo creato il nostro
MODELLO INDUSTRIALE UNICO E FUNZIONALE

Cosa facciamo e come lavoriamo?



1



Rigenerazione urbana

Vengono realizzati esclusivamente interventi che prevedono la **demolizione** di immobili esistenti, la **conversione** e la **riedificazione** in nuovi edifici, ad alto consenso sociale e basso impatto ambientale.

2



Pianificazione e finanziabilità del progetto

Prima vendiamo e poi costruiamo.
Gli anticipi dei clienti insieme ai mutui fondiari garantiscono l'**autofinanziabilità** del progetto.



3



Progettazione

Progettiamo appartamenti taylor made.
Progettazione basata su modelli tipologici che seguono lo standard del modello 1.



4



Vendita

R&S > 1,5% dei ricavi
Budget promozionale > 10%
MKT & Comunicazione > 5% dei ricavi



5



Costruzione

Utilizzo della tecnologia BIM.
Utilizzo di impianti che tengano conto del risparmio energetico e dell'acustica.



PRODOTTO
La casa su misura

La casa nella sua accezione più ampia
(arredamento, mutuo, assicurazioni, post-
vendita, manutenzione)



CLIENTE
Casa = emozione

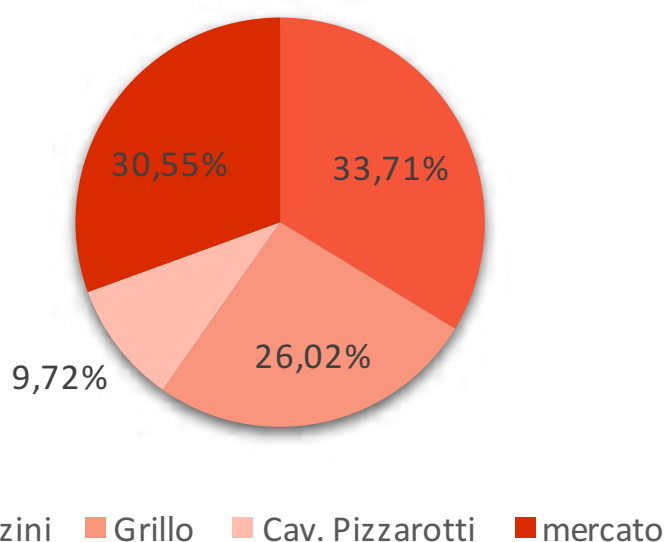
La casa come emozione, stile di vita e modo
di comunicare per soddisfare le aspirazioni
delle persone

Struttura del gruppo



** Tali veicoli sono posseduti da Abitare In Spa al 100%*

Azionariato e organi sociali



Organi sociali

Consiglio di Amministrazione

Presidente

Luigi Francesco Gozzini

Amministratore Delegato

Marco Claudio Grillo

Consigliere

Luca Manara

Consigliere indipendente

Mario Benito Mazzoleni

Collegio Sindacale

Presidente

Ivano Passoni

Sindaci effettivi

Marco Dorizzi, Matteo Ceravolo

Sindaci supplenti

Daniela Nespoli, Eleonora Gorla

Società di revisione

BDO Italia S.p.A.

Bilancio consolidato

Stato patrimoniale

ATTIVO	30/09/2017	30/09/2016
<i>B) Immobilizzazioni</i>		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	562.231	660.760
2) costi di sviluppo	145.724	0
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	515	546
6) immobilizzazioni in corso e acconti	523.140	144.512
7) altre	43.285	0
Totale immobilizzazioni immateriali	1.274.895	805.818
II - Immobilizzazioni materiali		
4) altri beni	23.577	19.223
Totale immobilizzazioni materiali	23.577	19.223
Totale immobilizzazioni (B)	1.298.472	825.041
<i>C) Attivo circolante</i>		
I - Rimanenze		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	16.125.047	28.308.310
4) prodotti finiti e merci	1.335.035	0
Totale rimanenze	17.460.082	28.308.310
II - Crediti		
1) verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	131.006	82.956
Totale crediti verso clienti	131.006	82.956

	30/09/2017	30/09/2016
5-bis) crediti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	759.622	746.800
Totale crediti tributari	759.622	746.800
5-ter) imposte anticipate	248.884	332.854
5-quater) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	1.612.888	238.824
Totale crediti verso altri	1.612.888	238.824
Totale crediti	2.752.400	1.401.434

III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

6) altri titoli	439.578	426.544
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	439.578	426.544

IV - Disponibilità liquide

1) depositi bancari e postali	4.593.778	1.074.545
3) danaro e valori in cassa	731	1.318
Totale disponibilità liquide	4.594.509	1.075.863
Totale attivo circolante (C)	25.246.569	31.212.151

D) Ratei e risconti

	1.089.247	174.482
Totale attivo	27.634.288	32.211.674

	30/09/2017	30/09/2016
PASSIVO		
<i>A) Patrimonio netto</i>		
I - Capitale	81.633	72.708
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	9.651.061	6.336.176
IV - Riserva legale	14.542	10.821
VI - Altre riserve distintamente indicate		
Versamenti in conto aumento di capitale	199.500	165.762
Riserva avanzo di fusione	1.412.419	1.412.419
Totale altre riserve	1.611.919	1.578.181
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(97.455)	3.124
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	832.305	(96.856)
Totale patrimonio netto di spettanza del Gruppo	12.094.005	7.904.154
Capitale e riserve di spettanza di terzi	0	0
<i>B) Fondi per rischi e oneri</i>		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	63.234	28.878
Totale fondi per rischi ed oneri	63.234	28.878
<i>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</i>		
	41.171	20.469
<i>D) Debiti</i>		
4) verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	528.402	1.149.214
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.604.971	13.110.930
Totale debiti verso banche	5.133.373	14.260.144

6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.485.016	5.506.050
Totale acconti	6.485.016	5.506.050
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.758.600	2.532.883
Totale debiti verso fornitori	1.758.600	2.532.883
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	843.913	135.920
Totale debiti tributari	843.913	135.920
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	26.823	8.264
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.823	8.264
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	676.471	1.301.901
esigibili oltre l'esercizio successivo	511.682	511.682
Totale altri debiti	1.188.153	1.813.583
Totale debiti	15.435.878	24.256.844
<i>E) Ratei e risconti</i>	0	1.330
Totale passivo	27.634.288	32.211.675

Conto economico

<i>A) Valore della produzione</i>	30/09/2017	30/09/2016
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	19.523.862	6.750
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(10.658.581)	7.058.595
5) Altri ricavi e proventi	95.997	41.172
Totale valore della produzione	8.961.278	7.106.517

B) Costi della produzione

6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	11.672	8.988
7) per servizi	5.670.460	6.566.442
8) per godimento di beni di terzi	130.155	70.466
9) per il personale		
a) salari e stipendi	453.190	179.201
b) oneri sociali	101.000	20.100
c) trattamento di fine rapporto	28.911	11.056
Totale costi per il personale	583.101	210.357
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	161.926	58.909
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.662	2.467
Totale ammortamenti e svalutazioni	166.588	61.376
14) oneri diversi di gestione	475.308	207.925
Totale costi della produzione	7.037.284	7.125.554



Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.923.994	(19.037)
--	-----------	----------

C) Proventi e oneri finanziari

16) altri proventi finanziari

c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	1.093	1.737
--	-------	-------

d) proventi diversi dai precedenti	9	15
------------------------------------	---	----

Totale altri proventi finanziari	1.102	1.752
----------------------------------	-------	-------

17) interessi e altri oneri finanziari	179.989	184.480
--	---------	---------

17-bis) utili e perdite su cambi	(4)	0
----------------------------------	-----	---

Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(178.891)	(182.728)
--	-----------	-----------

Risultato prima delle imposte (A - B + C)	1.745.103	(201.765)
--	------------------	------------------

20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate

imposte correnti	845.516	20.258
------------------	---------	--------

imposte differite e anticipate	67.282	(125.167)
--------------------------------	--------	-----------

Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	912.798	(104.909)
--	---------	-----------

21) Utile (perdita) dell'esercizio di spettanza del Gruppo	832.305	(96.856)
--	---------	----------

Rendiconto finanziario *(metodo indiretto)*

A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa metodo indiretto

	30/09/2017	30/09/2016
Utile (perdita) dell'esercizio	832.305	(96.856)
Imposte sul reddito	912.798	(104.909)
Interessi passivi/(attivi)	178.891	182.728
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.923.994	(19.037)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	55.058	39.130
Ammortamenti delle immobilizzazioni	166.588	61.376
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	221.646	100.506
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.145.640	81.468
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	10.848.228	(7.086.925)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(48.050)	40.189
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(774.283)	1.635.448
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(914.765)	(21.267)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(1.330)	1.330
Altri decrementi/(Incrementi) del capitale circolante netto	(1.135.628)	1.480.890
Totale variazioni del capitale circolante netto	7.974.172	(3.950.335)

3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto (A)	10.119.812	(3.868.866)
Altre rettifiche		
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	10.119.812	(3.868.866)

B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento

Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(9.016)	(10.656)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(631.003)	(492.600)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	-	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(640.019)	(503.256)

C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

Mezzi di terzi

Accensione finanziamenti	-	2.113.550
(Rimborso finanziamenti)	(9.305.662)	(1.901.825)

Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	3.357.549	5.317.145
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(5.948.113)	5.528.870
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide	3.531.680	1.156.748
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Cassa e depositi bancari	1.075.863	344.175
Titoli non immobilizzati	426.544	-
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.502.407	344.175
Liquidità acquisita dal Gruppo	-	1.484
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Cassa e depositi bancari	4.594.509	1.075.863
Titoli non immobilizzati	439.578	426.544
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.034.087	1.502.407

Nota integrativa

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Il bilancio consolidato chiuso al 30 settembre 2017 è redatto in conformità alla normativa del Codice Civile, integrata dai principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) recentemente novellati in applicazione del D.lgs 139/2015

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi e l'integrazione dei dati del bilancio consolidato e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 del Codice Civile, da altre disposizioni del D.lgs. 9 aprile 1991, n. 127, o da

altre leggi precedenti. Inoltre, sono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Nel corso del semestre non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423, quarto comma, del Codice Civile.

Il raccordo tra gli ammontari del patrimonio netto e del risultato

netto dell'esercizio al 30 settembre 2017, desumibili dal bilancio dell'esercizio della controllante e quelli risultanti dal bilancio consolidato alla stessa data, è presentato in apposita sezione della presente nota integrativa.

Il presente bilancio consolidato viene redatto, su base volontaria, ovvero ai sensi dell'art. 19 del Regolamento Emittenti AIM Italia non avendo il Gruppo superato i limiti dimensionali previsti dal D. lgs. 9 aprile 1991, n. 127.

AREA DI CONSOLIDAMENTO

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 Maggiolina S.r.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 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..
- 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 Development 2 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..

I bilanci utilizzati per il consolidamento sono quelli al 30 settembre 2017 predisposti dai rispettivi organi amministrativi, opportunamente rettificati, ove necessario, per renderli omogenei ai principi contabili di gruppo.

PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO

Sono stati adottati i seguenti principali criteri di consolidamento.

Le attività e le passività delle società controllate sono assunte secondo il "metodo dell'integrazione globale" eliminando il valore di carico delle partecipazioni detenute dalla capogruppo a fronte del relativo patrimonio netto.

Quando il valore di carico delle partecipazioni nel bilancio della controllante risulti superiore al corrispondente patrimonio netto alla data di acquisizione, la differenza è portata, ove possibile, ad incremento degli elementi dell'attivo delle imprese incluse nel consolidato e per la quota rimanente è iscritta alla voce "avviamento" inclusa nelle immobilizzazioni immateriali; quando tale eccedenza non corrisponde ad un maggior valore della partecipata, la stessa viene iscritta in detrazione della "Riserva di consolidamento". Le partite dei crediti e debiti, dei ricavi e costi tra società consolidate sono state eliminate. Le plusvalenze di entità significativa realizzate tra società consolidate e gli utili inclusi nelle immobilizzazioni provenienti da società consolidate sono stati eliminati. I dividendi distribuiti da società consolidate sono stornati dal conto economico consolidato.

Quando il valore di carico delle partecipazioni nel bilancio della controllante risulti inferiore al corrispondente patrimonio netto alla data di acquisizione, la differenza negativa da annullamento è imputata, ove possibile, a decurtazione delle attività iscritte per valori superiori al loro valore recuperabile e alle passività iscritte ad un valore inferiore al loro valore di estinzione, al netto delle imposte anticipate da iscriversi a fronte dei minusvalori allocati. L'eventuale eccedenza negativa, se non è riconducibile alla previsione di risultati economici sfavorevoli, ma al compimento di un buon affare, si contabilizza in una specifica riserva del patrimonio netto consolidato denominata "riserva di consolidamento". La differenza da annullamento negativa che residua dopo le allocazioni di cui al precedente paragrafo, se relativa, in tutto o in parte, alla previsione di risultati economici sfavorevoli, si contabilizza in un apposito "Fondo di consolidamento per rischi e oneri futuri" iscritta nella voce del passivo "B) Fondi per rischi ed oneri".

Il fondo è utilizzato negli esercizi successivi in modo da riflettere le ipotesi assunte in sede di sua stima all'atto dell'acquisto. L'utilizzo del fondo si effettua prescindendo dall'effettiva manifestazione dei risultati economici sfavorevoli attesi. L'utilizzo del fondo è rilevato nella voce di conto economico "A5 Altri ricavi e proventi".

CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato e della sostanza dell'operazione o del contratto.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati. In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

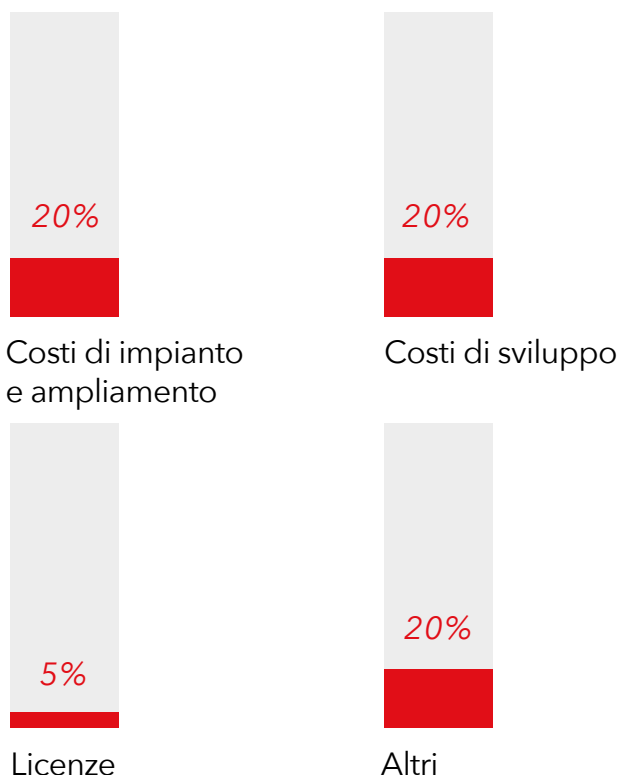
La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato, applicata unicamente se non in contrasto con la normativa vigente, consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali. In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

Aliquote e criteri applicati

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

I relativi importi sono stati esposti al netto delle quote di ammortamento, calcolate sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, tenendo conto della loro residua possibilità di utilizzazione.



Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio. Ai sensi del punto 5) dell'art. 2426, si informa che non si è proceduto alla distribuzione di dividendi eccedenti l'ammontare di riserve disponibili sufficienti a coprire l'ammontare dei suddetti costi non ammortizzati.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, sono state iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata.

Immobilizzazioni Finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie consistenti in crediti sono iscritte al costo storico, comprensivo degli oneri accessori. Il costo come sopra determinato viene ridotto in caso si accertino perdite durevoli di valore

Rimanenze

Le rimanenze, i titoli e le attività finanziarie

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto o di produzione interna. Tale costo è comprensivo degli oneri accessori, nonché dei costi di diretta imputazione. Sono stati indicati esplicitamente le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati, calcolati sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione prendendo in considerazione l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti.

12 - 20%

Aliquote applicate ad altri beni

che non costituiscono immobilizzazioni sono state iscritte al minore tra il costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e il presumibile valore di realizzo, desumibile dall'andamento del mercato. Le rimanenze sono costituite da aree da edificare e immobili in costruzione. Le aree da edificare sono valutate al minore tra il costo di acquisizione ed il

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, sono state iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata.

In deroga ai criteri sopra illustrati le attrezzature che, per le loro caratteristiche tecniche, sono soggette a continuo rinnovamento, sono state iscritte tenendo conto di un valore costante, conformemente alla disposizione contenuta nell'art. 2426, punto 12 del Codice Civile.

corrispondente presunto valore di realizzo al netto dei costi diretti di vendita. Il costo è aumentato delle spese incrementative e degli oneri finanziari capitalizzabili, analogamente a quanto descritto relativamente alle immobilizzazioni materiali. Gli immobili in costruzione sono valutati al minore tra il costo, aumentato delle spese incrementative del loro valore e degli oneri finanziari capitalizzabili, ed

il corrispondente presunto valore di realizzo al netto dei costi diretti di vendita. Le eventuali perdite su commesse stimate con ragionevole approssimazione sono state interamente addebitate a conto economico nell'esercizio in cui le stesse divengono note. Il valore di mercato è determinato in base ai costi correnti delle scorte alla chiusura dell'esercizio.

Crediti e debiti

I crediti sono stati iscritti secondo il presumibile valore di realizzo.

I debiti sono espressi al loro valore nominale, al netto di premi, sconti, abbuoni, e includono, ove applicabili, gli interessi maturati ed esigibili alla data di chiusura dell'esercizio. Come previsto dall'OIC 19,

per i debiti con scadenza oltre 12 mesi non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato, in quanto gli effetti risultano irrilevanti, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile.

Ratei e risconti

Sono calcolati secondo il principio della competenza economica e temporale in applicazione del principio di correlazione dei costi e dei ricavi in ragione d'esercizio.

Fondi per rischi e oneri

I fondi sono stati stanziati per coprire perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Trattamento di Fine Rapporto Subordinato

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno nei confronti di ciascun dipendente, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c.c. e dai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali.

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Contabilizzazione dei ricavi e dei costi

I ricavi e i proventi sono iscritti al netto di resi, sconti ed abbuoni, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

I ricavi per vendite di beni sono rilevati solo quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- i rischi significativi e i benefici connessi alla proprietà dei beni sono stati trasferiti all'acquirente;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- l'effettivo controllo sui beni oggetto della transazione ed il normale livello continuativo di attività associate con la proprietà sono cessate;

- il valore dei ricavi è determinabile in maniera attendibile;
- è probabile che i benefici economici derivanti dalla vendita saranno fruiti dall'impresa;
- i costi sostenuti o da sostenere sono determinabili in modo attendibile.

In particolare con riferimento alle vendite di beni immobili il ricavo è normalmente rilevato nel momento in cui la proprietà è trasferita all'acquirente corrispondente alla data del rogito. Nei casi in cui la natura e la misura del coinvolgimento del venditore siano tali da comportare che i rischi e i benefici relativi alla proprietà non siano di fatto trasferiti, il momento di rilevazione dei ricavi è differito fino alla data in cui tale trasferimento può considerarsi avvenuto.

Per quanto riguarda il ricavo di un'operazione per prestazione di servizi è rilevato solo quando i risultati della transazione possono essere attendibilmente stimati, con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio. I risultati di un'operazione possono essere attendibilmente stimati quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- l'ammontare dei ricavi può essere determinato in maniera attendibile;
- è probabile che l'impresa fruirà dei benefici economici derivanti dall'operazione;
- lo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio può essere attendibilmente misurato;
- i costi sostenuti per l'operazione ed i costi da sostenere per completarla possono essere determinati in modo attendibile.

Interessi

Gli interessi sono rilevati con un criterio temporale che consideri il rendimento effettivo dell'attività o della passività.

Imposte

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono stanziare in applicazione del principio di competenza, e sono determinate in applicazione delle norme di legge vigenti e sulla base della stima del reddito imponibile; nello Stato Patrimoniale il debito è rilevato alla voce "Debiti tributari" e il credito alla voce "Crediti tributari".

Con riferimento alla rilevazione degli effetti fiscali derivanti dalle differenze temporali tra esposizione in Bilancio di componenti economici e momento di rilevanza fiscale dei medesimi specifichiamo quanto segue. In aderenza al principio della prudenza, le attività per imposte anticipate sono state calcolate sulle differenze temporanee deducibili

applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze genereranno una variazione in diminuzione dell'imponibile, basandosi sul principio della ragionevole certezza dell'esistenza di imponibili fiscali futuri sufficienti a riassorbire le variazioni sopra menzionate. L'ammontare delle imposte anticipate viene rivisto ogni anno al fine di verificare il permanere della ragionevole certezza di conseguire in futuro redditi imponibili fiscali, tali da recuperare l'intero importo delle imposte anticipate.

L'ammontare delle imposte anticipate è soggetto, altresì, a rideterminazione nell'ipotesi di variazione delle aliquote di tassazione originariamente considerate. Si segnala che la società e le controllate hanno esercitato l'opzione per il regime fiscale del Consolidato fiscale nazionale che consente di determinare l'IRES su una base imponibile corrispondente alla somma algebrica degli imponibili positivi e negativi dalle singole società. I rapporti economici, oltre che le responsabilità e gli obblighi reciproci, fra le società consolidate e Abitare In S.p.a. sono definiti nel Regolamento di partecipazione al regime di tassazione del consolidato nazionale per le società del gruppo Abitare In.

In base a tale contratto, le società consolidate provvedono a calcolare l'IRES corrente in base al proprio reddito imponibile da trasferire alla consolidante. Nel caso venga trasferito reddito imponibile la consolidata contabilizza un debito verso la società consolidante che provvederà a versare l'IRES all'Erario. Nel caso venga trasferita una perdita fiscale, alla consolidata viene riconosciuta una contropartita pari alla perdita fiscale moltiplicata per l'aliquota IRES applicabile in relazione al periodo d'imposta in cui la perdita stessa è effettivamente portata a riduzione del reddito imponibile del Gruppo.

L'IRAP corrente, differita e anticipata è determinata indipendentemente da ciascuna società. La società, in qualità di consolidante, a partire dal 1 gennaio 2018 aderirà al consolidato IVA con le società controllate:

- Abitare In Maggiolina S.r.l.;
- Abitare In Poste S.r.l.;
- Abitare In Development S.r.l..
- Abitare In Development 2 S.r.l..

Riclassificazioni del bilancio

Al fine di evidenziare in modo organico e strutturato le variazioni più significative delle voci di Bilancio si riportano i prospetti relativi alla situazione finanziaria ed economica del Gruppo.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
<i>a) Attività a breve</i>			
Depositi bancari	1.074.545	3.519.233	4.593.778
Danaro ed altri valori in cassa	1.318	-587	731
Azioni ed obbligazioni non immob.	426.544	13.034	439.578
Disponibilità liquide e titoli dell'attivo circolante	1.502.407	3.531.680	5.034.087
<i>b) Passività a breve</i>			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	1.149.214	-620.812	528.402
Debiti finanziari a breve termine	1.149.214	-620.812	528.402
Posizione finanziaria netta di breve periodo (a-b)	353.193	4.152.492	4.505.685
<i>c) Attività di medio/lungo termine</i>			
Totale attività di medio/lungo periodo			
<i>d) Passività di medio/lungo termine</i>			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	13.110.930	-8.505.959	4.604.971
Posizione finanziaria netta di medio/lungo termine	13.110.930	-8.505.959	4.604.971
Posizione finanziaria netta (a-b+c-d)	-12.757.737	12.658.451	-99.286

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	6.750	19.523.862	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	7.058.595	-10.658.581	-54,59
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	8.988	11.672	0,06
Costi per servizi e godimento beni di terzi	6.636.908	5.800.615	29,71
VALORE AGGIUNTO	419.449	3.052.994	15,64
Ricavi della gestione accessoria	41.172	95.997	0,49
Costo del lavoro	210.357	583.101	2,99
Altri costi operativi	207.925	475.308	2,43
MARGINE OPERATIVO LORDO	42.339	2.090.582	10,71
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	61.376	166.588	0,85
RISULTATO OPERATIVO	-19.037	1.923.994	9,85
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	-182.728	-178.891	-0,92
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-201.765	1.745.103	8,94
Imposte sul reddito	-104.909	912.798	4,68
Utile (perdita) dell'esercizio	-96.856	832.305	4,26

Si omette il dato relativo all'incidenza sui ricavi dei valori dell'esercizio precedente in quanto non significativa.

Nota integrativa, attivo Immobilizzazioni

Per le immobilizzazioni immateriali e materiali sono stati predisposti appositi prospetti che indicano per ciascuna voce i costi storici, gli ammortamenti contabilizzati e i saldi finali

risultanti alla chiusura dell'esercizio.

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Il seguente prospetto

evidenzia i movimenti delle immobilizzazioni immateriali (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Totale immobilizzazioni immateriali					
	Altre immobilizzazioni immateriali					
	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti					
	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili					
	Costi sviluppo					
	Costi impianto ampliamento					
Valore di inizio esercizio						
Costo	720.953	-	565	144.512	-	866.030
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	60.193	-	19	-	-	60.212
Valore di bilancio	660.760	0	546	144.512	0	805.818
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	51.987	153.027	-	378.628	47.360	631.002
Ammortamento dell'esercizio	150.516	7.303	31	-	4.075	161.925
Totale variazioni	(98.529)	145.724	(31)	378.628	43.285	469.077
Valore di fine esercizio						
Costo	772.940	153.027	565	523.140	47.360	1.497.032
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	210.709	7.303	50	-	4.075	222.137
Valore di bilancio	562.231	145.724	515	523.140	43.285	1.274.895

Costi di impianto ed ampliamento

I costi di impianto e di ampliamento si riferiscono alla capitalizzazione dei costi sostenuti per la costituzione della Società, per la quotazione in Borsa e ai costi per i successivi aumenti di capitale.

Costi di sviluppo

I costi di sviluppo si riferiscono a costi sostenuti per l'attività progettuale a favore dello sviluppo e introduzione di una innovativa metodologia

di project management: Building Information Modeling (BIM).

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

La voce concessioni, licenze, marchi e diritti simili è relativa ai costi sostenuti per la registrazione del marchio "Abitare In".

Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti

Le immobilizzazioni in corso di riferiscono ai costi

sostenuti per la realizzazione di nuove iniziative immobiliari non ancora intraprese alla data di riferimento del presente bilancio.

Altre immobilizzazioni immateriali

Le altre immobilizzazioni sono costituite da costi aventi utilità pluriennale relativi ai servizi di consulenza per la gestione del software per il pacchetto clienti del Gruppo Abitare In.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

Valore di inizio esercizio	Altre immobilizzazioni materiali
Costo	32.669
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	13.446
Valore di bilancio	19.223
Variazioni nell'esercizio	
Incrementi per acquisizioni	9.016

Variazioni nell'esercizio	
Incrementi per acquisizioni	9.016
Ammortamento dell'esercizio	4.662
Totale variazioni	4.354
Valore di fine esercizio	
Costo	41.685
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	18.108
Valore di bilancio	23.577

Attivo circolante Rimanenze

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	28.308.310	(12.183.263)	16.125.047
Prodotti finiti e merci	0	1.335.035	1.335.035
Totale rimanenze	28.308.310	(10.848.228)	17.460.082

Si evidenzia che i criteri adottati nella valutazione delle singole voci hanno portato all'iscrizione di valori non sensibilmente differenti rispetto ai costi correnti dei beni rilevabili alla data di chiusura dell'esercizio (art. 2426, punto 10 del Codice Civile).

I prodotti in corso di lavorazione si riferiscono:

- al valore degli immobili in corso di costruzione in Milano, via Angelo Fava n. 20, progetto in corso di realizzazione attraverso la società Abitare in Maggiolina Srl - valore di bilancio Euro 14.650.781;
- al valore delle spese sostenute per la valutazione di fattibilità e le attività di progettazione iniziale relative all'operazione di sviluppo immobiliare dell'area sita in Milano, Via Cadolini 20/26, per la quale la società Abitare In Development Srl ha formulato proposta irrevocabile di acquisto in data 14/04/2017, ricevendo accettazione da parte dei venditori in data 05/05/2017 - valore di bilancio Euro 1.474.266.

I prodotti finiti e merci sono costituiti dal valore delle unità immobiliare invendute relative al progetto ultimato nel corso dell'esercizio attraverso la società Abitare in Poste S.r.l. sito in Milano, via Marco Tullio Tirone n. 5 - valore di bilancio Euro 1.220.731.

Il valore dei prodotti finiti recepisce l'allocazione della differenza positiva di consolidamento, pari a Euro 114.304, derivante dalla differenza tra il valore di carico delle partecipazioni detenute dalla capogruppo e il patrimonio netto di Abitare in Poste Srl. Tale differenza, originariamente allocata in sede di primo consolidamento nel bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2015, è stata proporzionalmente ridotta alla luce della vendita degli immobili oggetto dell'iniziativa in Via Tirone.

L'allocazione della differenza di consolidamento al valore delle rimanenze finali è stato effettuato dagli amministratori al fine di esprimere il valore corrente del magazzino relativo alle unità immobiliari non ancora vendute alla data di riferimento del presente bilancio.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito viene evidenziata la composizione, la variazione e la scadenza dei crediti presenti nell'attivo circolante (art. 2427, punti 4 e 6 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	82.956	48.050	131.006	131.006	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	746.800	12.822	759.622	759.622	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	332.854	(83.970)	248.884		0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	238.824	1.374.064	1.612.888	1.612.888	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.401.434	1.350.966	2.752.400	2.503.516	0

I crediti tributari sono principalmente rappresentati dal credito IVA pari a Euro 720.802.

Il "Credito per imposte anticipate", in ottemperanza ai Principi Contabili Italiani emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) è iscritto a fronte delle imposte corrispondenti alle perdite fiscali dell'esercizio e degli esercizi precedenti nella considerazione che vi sia una ragionevole certezza del suo futuro recupero con imponibili fiscali positivi, attraverso l'opzione per il consolidato fiscale esercitata dalle società del Gruppo Abitare In.

Si segnala che l'importo del credito per imposte anticipate è stato adeguato tenendo conto della nuova aliquota IRES al 24% in vigore dal 2017.

I crediti verso altri sono rappresentati principalmente da acconti a fornitori, tra i quali si evidenziano i seguenti importi:

- Euro 300.000 relativi al versamento da parte di Abitare In S.p.A. della caparra per la compravendita dell'unità immobiliare detenuta dalla società Immofin Srl;
- Euro 1.000.000 relativi alla somma versata dalla società Abitare In Development Srl a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto dell'area sita in Milano in zona Corso Lodi.

L'importo esposto in bilancio è iscritto in ossequio al generale principio di prudenza.

Si precisa che non esistono crediti di durata superiore ai cinque anni, né crediti assistiti da garanzie reali e non vi sono crediti relativi ad operazioni che prevedono per l'acquirente l'obbligo di retrocessione a termine. La ripartizione dei crediti secondo le aree geografiche viene omessa in quanto non significativa.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Si fornisce di seguito un prospetto relativo alla composizione ed alla variazione delle attività finanziarie non immobilizzate (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	426.544	13.034	439.578
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	426.544	13.034	439.578

Altri titoli

La voce è costituita dall'investimento della liquidità aziendale in eccesso per le esigenze di breve periodo in titoli finanziari a basso grado di rischio.

Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazioni dell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.074.545	3.519.233	4.593.778
Denaro e altri valori in cassa	1.318	(587)	731
Totale disponibilità liquide	1.075.863	3.518.646	4.594.509

Ratei e risconti attivi

La composizione e le variazioni della voce in esame sono così dettagliate (art. 2427, punto 7 del Codice Civile):

	Valore di inizio esercizio	Variazioni dell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	174.482	914.765	1.089.247
Totale ratei e risconti attivi	174.482	914.765	1.089.247

I ratei e risconti attivi misurano proventi ed oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

La voce è costituita principalmente dal risconto delle provvigioni e delle polizze fidejussorie relative all'operazione immobiliare portata avanti dalla società Abitare In Maggiolina Srl, non ancora conclusa alla data di predisposizione del presente bilancio.

Non sussistono ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a Euro 12.094.005 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile); l'importo si riferisce integralmente al Patrimonio Netto di spettanza del Gruppo.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
			Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	72.708	-	8.925	-	-		81.633
Riserva da soprapprezzo delle azioni	6.336.176	-	3.314.885	-	-		9.651.061
Riserva legale	10.821	3.721	-	-	-		14.542
Altre riserve							
Versamenti in conto aumento di capitale	165.762	-	33.738	-	-		199.500
Riserva avanzo di fusione	1.412.419	-	-	-	-		1.412.419
Totale altre riserve	1.578.181	-	33.738	-	-		1.611.919
Utili (perdite) portati a nuovo	3.124	-	-	100.579	-		(97.455)
Utile (perdita) dell'esercizio	(96.856)	-	-	-	96.856	832.305	832.305
Totale patrimonio netto	7.904.154	3.721	3.357.548	100.579	96.856	832.305	12.094.005

Il prospetto di raccordo tra Patrimonio Netto e risultato d'esercizio al 30 settembre 2017 della controllante e Patrimonio Netto e risultato consolidato dell'anno in esame si compone come segue:

Descrizione	Patrimonio netto	Risultato d'esercizio
Patrimonio netto e risultato di esercizio della controllante	10.168.043	188.332
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate		

Risultati conseguiti dalle partecipate	2.124.686	2.124.686
Rettifiche di consolidamento		
utile a nuovo consolidato	-130.430	0
differenza di consolidamento	1.412.419	0
utilizzo differenza di consolidamento	-1.480.713	-1.480.713
Eliminazione effetti di operazioni compiute tra società consolidate		
Patrimonio netto e risultato d'esercizio consolidato	12.094.005	832.305

Al 30/09/2017 il capitale sociale risulta interamente sottoscritto e versato.

L'utilizzo della differenza di consolidamento per Euro 1.480.713 è dovuto alla quota parte della differenza positiva di consolidamento imputabile alle unità vendute da parte della società Abitare In Poste S.r.l..

Fondi per rischi e oneri

La composizione e la movimentazione delle singole voci è rappresentata dalla seguente tabella (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	28.878	28.878
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	34.356	34.356
Totale variazioni	34.356	34.356
Valore di fine esercizio	63.234	63.234

Il fondo per trattamento di quiescenza è costituito dal fondo per il trattamento di fine mandato degli amministratori.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 30/09/2017 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti. La formazione e le utilizzazioni sono dettagliate nello schema che segue (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Valore di inizio esercizio	20.469
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	28.911
Altre variazioni	(8.209)
Totale variazioni	20.702
Valore di fine esercizio	41.171

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

La composizione dei debiti, le variazioni delle singole voci, e la suddivisione per scadenza sono rappresentate nel seguente prospetto (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	14.260.144	(9.126.771)	5.133.373	528.402	4.604.971	2.361.612
Acconti	5.506.050	978.966	6.485.016	6.485.016	-	-
Debiti verso fornitori	2.532.883	(774.283)	1.758.600	1.758.600	-	-
Debiti tributari	135.920	707.993	843.913	843.913	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	8.264	18.559	26.823	26.823	-	-
Altri debiti	1.813.583	(625.430)	1.188.153	676.471	511.682	-
Totale debiti	24.256.844	(8.820.966)	15.435.878	10.319.225	5.116.653	2.361.612

La voce debiti v/banche è composta:

- quanto a Euro 219.141 dal valore residuo del finanziamento concesso alla società Abitare in Poste S.r.l. da Unicredit S.p.A. di Euro 8.445.000, scadenza 30 giugno 2046, rimborso in n. 60 rate semestrali a partire dal 31 dicembre 2016 e dagli interessi maturati alla data di riferimento del presente bilancio;

- quanto a Euro 4.910.905 dal finanziamento concesso alla società Abitare in Maggiolina S.r.l. da Banca Popolare di Milano S.c.a.r.l. di complessivi Euro 5.700.000, scadenza 28 febbraio 2026, rimborso in n. 120 rate mensili a partire dal 31 marzo 2016.

La voce debiti v/banche oltre l'esercizio successivo è composta dalla quota dei finanziamenti di cui sopra da rimborsare oltre il 30 settembre 2018. L'importo di Euro 2.361.612 dei finanziamenti di cui sopra ha scadenza residua oltre 5 anni dalla data di riferimento del presente bilancio.

La voce acconti è composta da acconti e caparre incassate a fronte dei contratti stipulati per la cessione delle unità immobiliari in corso di costruzione.

La voce debiti tributari è costituita principalmente da debiti per IRES e IRAP di competenza, IMU e ritenute su redditi di lavoro autonomo e dipendente da versare.

La voce altri debiti entro l'esercizio successivo è costituita principalmente dagli oneri di urbanizzazione dovuti in relazione all'operazione di sviluppo immobiliare in corso da parte di Abitare in Poste S.r.l. pari a Euro 447.930, mentre la voce altri debiti oltre l'esercizio successivo si riferisce al saldo del corrispettivo dovuto ai venditori in relazione all'acquisto della partecipazione in Abitare in Maggiolina S.r.l. pari a Euro 511.682.

A parte quanto sopra evidenziato, non esistono altri debiti di durata residua superiore ai cinque anni. La ripartizione dei debiti secondo le aree geografiche viene omessa in quanto non significativa.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile si attesta che i finanziamenti erogati da Unciredit SpA e Banca Popolare di Milano Scarl sono garantiti da ipoteca sugli immobili di proprietà delle società Abitare In Poste Srl e Abitare In Maggiolina Srl.

Ratei e risconti passivi

Si fornisce l'indicazione della composizione e dei movimenti della voce in esame (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

Descrizione	Valore inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	1.330	(1.330)	-
Totale ratei e risconti passivi	1.330	(1.330)	0

Nota integrativa, conto economico Valore della produzione

Si fornisce l'indicazione della composizione del valore della produzione, nonché le variazioni intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Variazione %
Ricavi vendite e prestazioni	6.750	19.523.862	19.517.112	289.142,40
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	7.058.595	-10.658.581	-17.717.176	-251,00
Altri ricavi e proventi	41.172	95.997	54.825	133,16
Totali	7.106.517	8.961.278	1.854.761	

Nella variazione delle rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione è compreso l'importo netto pari a Euro 1.480.713 relativo alla quota parte della differenza di positiva consolidamento imputabile alle unità vendute da parte della società Abitare In Poste S.r.l.

La ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo categorie di attività e aree geografiche viene omessa in quanto non significativa.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Costi della produzione".

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Variazione %
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	8.988	11.672	2.684	29,86
Per servizi	6.566.442	5.670.460	-895.982	-13,64
Per godimento di beni di terzi	70.466	130.155	59.689	84,71
Per il personale				
a) salari e stipendi	179.201	453.190	273.989	152,89
b) oneri sociali	20.100	101.000	80.900	402,49
c) trattamento di fine rapporto	11.056	28.911	17.855	161,50
Ammortamenti e svalutazioni				
a) immobilizzazioni immateriali	58.909	161.926	103.017	174,87
b) immobilizzazioni materiali	2.467	4.662	2.195	88,97
Oneri diversi di gestione	207.925	475.308	267.383	128,60
Totali	7.125.554	7.037.284	-88.270	

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti
Conformemente alle disposizioni di cui al punto 12) dell'art. 2427 del Codice Civile si fornisce il dettaglio relativo all'ammontare degli interessi e degli altri oneri finanziari relativi a prestiti obbligazionari, a debiti verso banche ed altri.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	178.861
Altri	1.128
Totale	179.989

Gli oneri finanziari verso altri sono rappresentati tra l'altro da interessi sul pagamento rateale di alcuni debiti verso l'erario e da perdite derivanti dal realizzo di titoli non immobilizzati.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

La composizione della voce del Bilancio "Imposte sul reddito dell'esercizio" è esposta nella seguente tabella:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Variazione %	Esercizio corrente
Imposte correnti	20.258	825.258	4.073,74	845.516
Imposte anticipate	-125.167	192.449	-153,75	67.282
Totali	-104.909	1.017.707		912.798

Fiscalità differita (art. 2427, punto 14 del Codice Civile)

Le imposte differite sono state calcolate tenendo conto dell'ammontare di tutte le differenze temporanee generate dall'applicazione di norme fiscali e applicando le aliquote in vigore al momento in cui tali differenze sono sorte. Le attività per imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza degli esercizi successivi di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare. Di seguito viene esposto un prospetto contenente la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite

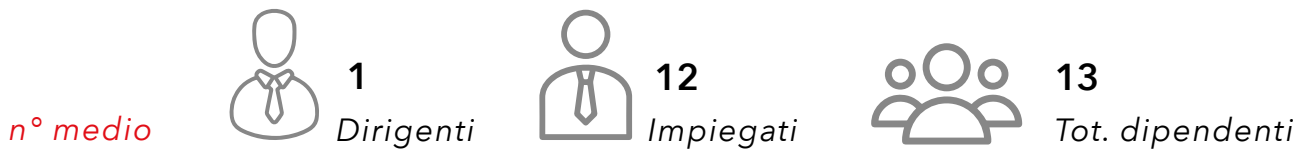
ed anticipate, specificandone il relativo ammontare, l'aliquota di imposta applicata, l'effetto fiscale, gli importi accreditati o addebitati a conto economico e le voci escluse dal computo, con riferimento sia all'esercizio corrente che all'esercizio precedente. Nel prospetto in esame si espone, inoltre, l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in Bilancio attinenti a perdite dell'esercizio e di esercizi precedenti.

Descrizione	Aliquote	Diff. temp. 30/09/17	Effetto fiscale 30/09/17	Diff. temp. 30/09/16	Effetto fiscale 30/09/16	Variazione
Perdite fiscali	24,00%	495.212	118.851	497.463	119.390	- 539
Interessi Passivi	24,00%	356.791	85.630	420.178	100.842	- 15.212
ACE	24,00%	185.009	44.403	-	-	44.403
Totale		1.037.012	248.884	917.641	220.232	28.652

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 15) dell'art. 2427 del Codice Civile, si forniscono di seguito i dati relativi alla composizione del personale dipendente alla data del 30/09/2017.



Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Il seguente prospetto evidenzia i compensi, le anticipazioni, i crediti concessi agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale, nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 30/09/2017, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.



Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi dell'art. 2427 punto 16-bis si fornisce di seguito il dettaglio dei corrispettivi spettanti alla società di revisione BDO ITALIA S.P.A. per le prestazioni rese, distinte tra servizi di revisione legale e altri servizi.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali di Abitare in S.p.A. e revisione volontaria del bilancio consolidato annuale e intermedio	15.000
Revisione volontaria del bilancio di esercizio delle società controllate	5.500
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	20.500

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

La società Abitare In Maggiolina ha ricevuto una fideiussione rilasciata da parte del Sig. Aldo Grassi, in data 25 febbraio 2015, in favore di BPM e nell'interesse dell'operazione, fino alla concorrenza dell'importo massimo di Euro 6.500.000,00 (Euro seimilionicinquecentomila,00), a garanzia del mutuo ipotecario n. 2004457897 erogato da BPM in favore del Beneficiario (già Tarvisio S.r.l.). La società Abitare In Poste S.r.l. ha ricevuto garanzie personali rilasciate da Luigi Francesco Gozzini, Sergio Festini e TH S.r.l. in relazione al Contratto di Mutuo con Unicredit Spa stipulato in data 24 dicembre 2015.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso del semestre non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela degli soci di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate. Le attività con le società controllate 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 delle società del Gruppo. I rapporti economici commerciali infragruppo sono stati pattuiti a condizioni di mercato. Come previsto dal regolamento Emittenti AIM Italia, la società si è dotata di una "Procedura per le operazioni con parti correlate", si rimanda al sito www.abitareinspa.com sezione "Investor" per ulteriori informazioni. Per il dettaglio delle transazioni si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-ter Vi segnaliamo che non risultano accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che abbiano rischi o benefici rilevanti e che siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22 quater) c.c. si rimanda alla Relazione sulla Gestione per il dettaglio degli eventi di rilievo occorsi successivamente alla conclusione dell'esercizio.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, numero 1) del Codice Civile, si informa che la Società non utilizza strumenti derivati.

Rinvio al contenuto della relazione sulla gestione

In merito all'informativa inerente la natura dell'attività svolta dalle Società del Gruppo, i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e l'evoluzione prevedibile della gestione si rimanda al contenuto della Relazione sulla Gestione.

*per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente*

LUIGI GOZZINI



Relazione sulla gestione del bilancio

al 30/09/2017

Signori Azionisti,

la presente Relazione sulla gestione al 30/09/2017 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 DELLA SOCIETÀ

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 3 unità immobiliari per le quali esiste già un contratto preliminare firmato. 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 S.r.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 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..
- 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 Development 2 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..

I veicoli sono relativi alle omonime iniziative immobiliari. I veicoli Abitare in Development S.r.l. e Abitare in Development 2 S.r.l., saranno rinominati dopo l'acquisto delle aree su cui realizzare i nuovi progetti.

SITUAZIONE DEL GRUPPO E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

L'esercizio si è chiuso con un utile pari a Euro 832.305 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 dell'esercizio:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Crediti vs soci per versamenti dovuti			
Immobilizzazioni	825.041	473.431	1.298.472
Attivo circolante	31.212.151	-5.965.582	25.246.569
Ratei e risconti	174.482	914.765	1.089.24
Totale attivo	32.211.674	-4.577.386	27.634.288
Patrimonio netto:	7.904.154	4.189.851	12.094.005
di cui utile (perdita) di esercizio	-96.856	929.161	832.305
Fondi rischi ed oneri futuri	28.878	34.356	63.234
TFR	20.469	20.702	41.171
Debiti a breve termine	10.634.232	-315.007	10.319.225
Debiti a lungo termine	13.622.612	-8.505.959	5.116.653
Ratei e risconti	1.330	-1.330	
Totale passivo	32.211.675	-4.577.387	27.634.288

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	6.750		19.523.862	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	7.058.595	104.571,78	-10.658.581	-54,59
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	8.988	133,16	11.672	0,06
Costi per servizi e godimento beni di terzi	6.636.908	98.324,56	5.800.615	29,71
VALORE AGGIUNTO	419.449	6.214,06	3.052.994	15,64
Ricavi della gestione accessoria	41.172	609,96	95.997	0,49
Costo del lavoro	210.357	3.116,40	583.101	2,99
Altri costi operativi	207.925	3.080,37	475.308	2,43
MARGINE OPERATIVO LORDO	42.339	627,24	2.090.582	10,71
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	61.376	909,27	166.588	0,85
RISULTATO OPERATIVO	-19.037	-282,03	1.923.994	9,85
Proventi e oneri finanziari e rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	-182.728	-2.707,08	-178.891	-0,92
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-201.765	-2.989,11	1.745.103	8,94
Imposte sul reddito	-104.909	-1.554,21	912.798	4,6
UTILE (perdita) dell'esercizio	-96.856	-1.434,90	832.305	4,26

A supporto dei dati esposti nei prospetti, si aggiungono le seguenti note di commento sui vari aspetti della gestione. La controllante Abitare In SpA 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 solamente 3 rogiti per completare la cessione di tutte le unità immobiliari del complesso residenziale sito in zona "Ortica". Alla data del 30 settembre 2017, relativamente all'operazione di Abitare In Maggiolina,

risultavano sottoscritti 111 preliminari d'acquisto per un controvalore pari ad Euro 53,4 milioni. A tale data, gli anticipi contrattualizzati ammontavano a complessivi Euro 12,8 milioni (6,2 milioni gli anticipi già incassati). 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. 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 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. In data 17 luglio 2017 l'Assemblea dei Soci ha deliberato un ulteriore aumento di capitale riservato agli investitori qualificati, con esclusione del diritto d'opzione, per massimi Euro 16.000.000 avente come termine ultimo per la sottoscrizione il 17 luglio 2022.

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 8.925 con sovrapprezzo di Euro 3.314.885.

ASPETTI FINANZIARI DELLA GESTIONE

Si fornisce di seguito il prospetto della Posizione Finanziaria Netta.

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
<i>a) Attività a breve</i>			
Depositi bancari	1.074.545	3.519.233	4.593.778
Danaro ed altri valori in cassa	1.318	-587	731
Azioni ed obbligazioni non immob.	426.544	13.034	439.578

Crediti finanziari entro i 12 mesi

Altre attività a breve

DISPONIBILITA' LIQUIDE

E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	1.502.407	3.531.680	5.034.087
---------------------------------	-----------	-----------	-----------

b) Passività a breve

Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)

Debiti verso banche (entro 12 mesi)	1.149.214	-620.812	528.402
-------------------------------------	-----------	----------	---------

Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)

Altre passività a breve

DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	1.149.214	-620.812	528.402
-----------------------------------	-----------	----------	---------

POSIZIONE FINANZIARIA
NETTA DI BREVE PERIODO

353.193	4.152.492	4.505.685
---------	-----------	-----------

c) Attività di medio/lungo termine

Crediti finanziari oltre i 12 mesi

Altri crediti non commerciali

TOTALE attività 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	-8.505.959	4.604.971
-------------------------------------	------------	------------	-----------

Debiti verso altri finanz. (oltre 12 mesi)

Altre passività a medio/lungo periodo

TOTALE passività medio/lungo termine	13.110.930	-8.505.959	4.604.971
--------------------------------------	------------	------------	-----------

POSIZIONE FINANZIARIA

NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE	-13.110.930	8.505.959	-4.604.971
--------------------------------	-------------	-----------	------------

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

-12.757.737	12.658.451	-99.286
-------------	------------	---------

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	4.594.509	16,63
Liquidità differite	4.281.225	15,49
Disponibilità di magazzino	17.460.082	63,18
Totale attivo corrente	26.335.816	95,30
Immobilizzazioni immateriali	1.274.895	4,61
Immobilizzazioni materiali	23.577	0,09
Immobilizzazioni finanziarie		
Totale attivo immobilizzato	1.298.472	4,70
TOTALE IMPIEGHI	27.634.288	100,00

Fonti	Valori	% sulle fonti
Passività correnti	10.319.225	37,34
Passività consolidate	5.221.058	18,89
Totale capitale di terzi	15.540.283	56,24
Capitale sociale	81.633	0,30
Riserve e utili (perdite) a nuovo	11.180.067	40,46
Utile (perdita) d'esercizio	832.305	3,01
Totale capitale proprio	12.094.005	43,76
TOTALE FONTI	27.634.288	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.

Indice di struttura	Significato	Esercizio precedente	Esercizio corrente
Quoziente primario di struttura	<p>→ Patrimonio Netto / Immobilizzazioni esercizio</p> <p><i>L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con mezzi propri.</i></p>	9,58	9,31
Quoziente secondario di struttura	<p>→ Patrimonio Netto+ Pass. consolidate / Immobilizzazioni esercizio</p> <p><i>L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con fonti a lungo termine.</i></p>	26,15	13,33

Indice patrimoniali e finanziari	Significato	Esercizio precedente	Esercizio corrente
Leverage (dipendenza finanziaria)	<p>→ Capitale Investito / Patrimonio Netto</p> <p><i>L'indice misura l'intensità del ricorso all'indebitamento per la copertura del capitale investito.</i></p>	4,08	2,28
Elasticità degli impieghi	<p>→ Attivo circolante / Patrimonio Netto</p> <p><i>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.</i></p>	97,44	95,30
Quoziente di indebitamento complessivo	<p>→ Mezzi di terzi / Patrimonio Netto</p> <p><i>Esprime il grado di equilibrio delle fonti finanziarie.</i></p>	3,08	1,28

Indice di redditività		Significato	Esercizio precedente	Esercizio corrente
Return on debt (R.O.D.)	→	Oneri finanziari es. / Debiti onerosi es. <i>L'indice misura la remunerazione in % dei finanziatori esterni, espressa dagli interessi passivi maturati nel corso dell'esercizio sui debiti onerosi.</i>	1,29	3,51
Return on sales (R.O.S.)	→	Risultato operativo / Ricavi netti es. <i>L'indice misura l'efficienza operativa in % della gestione corrente caratteristica rispetto alle vendite.</i>	-282,03	9,85
Return on investment (R.O.I.)	→	Risultato operativo / Capitale investito es. <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.</i>	-0,06	6,96
Return on Equity (R.O.E.)	→	Risultato esercizio / Patrimonio Netto <i>L'indice offre una misurazione sintetica in % dell'economicità globale della gestione aziendale nel suo complesso e della capacità di remunerare il capitale proprio.</i>	-1,23	6,88

DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE A CUI LA SOCIETÀ È ESPOSTA

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. Con riferimento alla gestione dei rischi, la Società ha una gestione centralizzata dei rischi medesimi, pur lasciando alle responsabilità funzionali l'identificazione, il monitoraggio e la mitigazione degli stessi, anche al fine di poter meglio misurare l'impatto di ogni rischio sulla continuità aziendale, riducendone l'accadimento e/o contenendone l'impatto a seconda del fattore determinante (controllabile o meno dalla Società).

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 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. 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 Società ha in essere investimenti in attività finanziarie per Euro 439.578 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. Per tale attività la società ha beneficiato di un credito d'imposta di Euro 24.822

Rapporti con parti correlate

Nel corso dell'esercizio la società controllata Abitare In Poste S.r.l. ha intrattenuto rapporti di natura commerciale con parti correlate. Tali rapporti sono destinati a concludersi con la fine del progetto. Come previsto dal regolamento Emittenti AIM Italia, la società si è dotata di una "Procedura per le operazioni con parti correlate", si rimanda al sito www.abitareinspa.com sezione "Investor" per ulteriori informazioni.

Fatti di rilievo avvenuto dopo la chiusura dell'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22 quater) c.c. dopo la chiusura dell'esercizio non sono avvenuti fatti di rilievo da segnalare. In data 20 ottobre 2017 sono state emesse 16.366 azioni per un valore di Euro 4.664.310 (di cui Euro 8.183 a Capitale Sociale e Euro 4.656.127 a titolo di Riserva Sovrapprezzo) ad esecuzione dell'aumento di capitale deliberato in data 17 luglio 2017. In

data 14 novembre 2017 la società Abitare In Development Srl ha concluso, per sé o per persona da nominarsi, un accordo preliminare per l'acquisto di un complesso immobiliare sito in Milano in Viale Umbria 32 che sarà adibito a show room per la commercializzazione del nuovo progetto immobiliare che sarà realizzato dal gruppo Abitare In Milano, nella zona di Corso Lodi.

La società Abitare In S.p.A. in data 21 novembre 2017 ha approvato l'operazione con parti correlate consistente nella sottoscrizione di un impegno alla capitalizzazione a favore di Banco BPM a garanzia del finanziamento contratto da Abitare In Maggiolina S.r.l., si rimanda al sito www.abitareinspa.com sezione "Investor" per ulteriori informazioni.

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.

Il Conto Economico di Abitare In S.p.A. 2017/2018 beneficerà dei proventi derivanti dalla conclusione del progetto legato alla controllata Abitare in Poste S.r.l.

*per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente*

LUIGI GOZZINI



Bilancio d'esercizio

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: **ABITARE IN S.P.A.**

Sede: **VIA DEGLI OLIVETANI 10/12 20123 MILANO MI**

Codice fiscale: **09281610965**

Numero REA: **2080582**

Partita Iva: **09281610965**

Capitale sociale: **90.719 € i.v**

Forma giuridica: **Società' per azioni**

Settore di attività prevalente (ATECO): **702209**

Altre attività di consulenza imprenditoriale e altra consulenza amministrativo-gestionale e pianificazione aziendale

Società in liquidazione: **no**

Società con socio unico: **no**

Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: **no**

Appartenenza a un gruppo: **si**

Denominazione della società capogruppo: **Abitare In S.p.a**

Paese della capogruppo: **Italia**

Stato patrimoniale

Attivo	30/09/2017	30/09/2016
<i>B) Immobilizzazioni</i>		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) Costi di impianto e di ampliamento	559.156	659.017
2) Costi di sviluppo	145.724	0
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	515	546
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	177.180	144.512
7) Altre	43.285	0
Totale immobilizzazioni immateriali	925.860	804.075
II - Immobilizzazioni materiali		
4) Altri beni	15.859	10.148
Totale immobilizzazioni materiali	15.859	10.148
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) Partecipazioni in		
a) imprese controllate	3.564.857	3.529.857
Totale partecipazioni	3.564.857	3.529.857
2) Crediti		
a) Verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	10.000
Totale crediti verso imprese controllate	0	10.000
Totale crediti	0	10.000
Totale immobilizzazioni finanziarie	3.564.857	3.539.857
Totale immobilizzazioni (B)	4.506.576	4.354.080

C) Attivo circolante

30/09/2017

30/09/2016

II - Crediti

1) Verso clienti

esigibili entro l'esercizio successivo	14.927	14.927
--	--------	--------

Totale crediti verso clienti	14.927	14.927
------------------------------	--------	--------

2) Verso imprese controllate

esigibili entro l'esercizio successivo	8.312.826	3.421.222
--	-----------	-----------

Totale crediti verso imprese controllate	8.312.826	3.421.222
--	-----------	-----------

5-bis) Crediti tributari

esigibili entro l'esercizio successivo	220.901	322.765
--	---------	---------

Totale crediti tributari	220.901	322.765
--------------------------	---------	---------

5-quater) Verso altri

esigibili entro l'esercizio successivo	303.592	31.999
--	---------	--------

esigibili oltre l'esercizio successivo	21.157	21.110
--	--------	--------

Totale crediti verso altri	324.749	53.109
----------------------------	---------	--------

Totale crediti	8.873.403	3.812.023
-----------------------	------------------	------------------

III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

6) altri titoli	439.578	426.544
-----------------	---------	---------

Totale	439.578	426.544
--------	---------	---------

IV - Disponibilità liquide

1) depositi bancari e postali	1.014.726	763.021
-------------------------------	-----------	---------

3) danaro e valori in cassa	85	220
-----------------------------	----	-----

Totale disponibilità liquide	1.014.811	763.241
------------------------------	-----------	---------

Totale attivo circolante (C)	10.327.792	5.001.808
------------------------------	------------	-----------



	30/09/2017	30/09/2016
<i>D) Ratei e risconti</i>	68.773	16.290
Totale attivo	14.903.141	9.372.178

PASSIVO

A) Patrimonio netto

I - Capitale	81.633	72.708
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	9.651.061	6.336.176
IV - Riserva legale	14.542	10.821
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	199.500	165.760
Varie altre riserve	0	1
Totale altre riserve	199.500	165.761
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	32.975	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	188.332	36.696
Totale patrimonio netto	10.168.043	6.622.162

B) Fondi per rischi e oneri

1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	63.234	28.878
Totale fondi per rischi e oneri	63.234	28.878

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	41.171	20.469
--	--------	--------

D) Debiti

4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.327	0
Totale debiti verso banche	3.327	0

6) Acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	46.229	1.359.643
Totale acconti	46.229	1.359.643
7) Debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	551.815	419.364
Totale debiti verso fornitori	551.815	419.364
9) Debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.739.575	9.804
Totale debiti verso imprese controllate	2.739.575	9.804
12) Debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	683.292	26.315
Totale debiti tributari	683.292	26.315
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	26.823	8.264
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.823	8.264
14) Altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	67.950	364.267
esigibili oltre l'esercizio successivo	511.682	511.682
Totale altri debiti	579.632	875.949
Totale debiti	4.630.693	2.699.339
<i>E) Ratei e risconti</i>	0	1.330
Totale passivo	14.903.141	9.372.178

Conto economico

<i>A) Valore della produzione</i>	30/09/2017	30/09/2016
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.386.533	1.882.137
5) altri ricavi e proventi		
altri	33.773	4.259
Totale altri ricavi e proventi	33.773	4.259
Totale valore della produzione	3.420.306	1.886.396
 <i>B) Costi della produzione</i>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	9.711	7.511
7) per servizi	1.993.270	1.480.234
8) per godimento di beni di terzi	128.386	44.856
9) per il personale		
a) salari e stipendi	453.190	179.201
b) oneri sociali	101.000	20.100
c) trattamento di fine rapporto	28.911	11.056
Totale costi per il personale	583.101	210.357
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	161.271	58.382
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.405	509
Totale ammortamenti e svalutazioni	163.676	58.891
14) oneri diversi di gestione	294.368	23.224
Totale costi della produzione	3.172.512	1.825.073
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	247.794	61.323

C) Proventi e oneri finanziari

16) Altri proventi finanziari

a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni

altri	1.093	1.737
-------	-------	-------

Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	1.093	1.737
---	-------	-------

d) proventi diversi dai precedenti

altri	3	2
-------	---	---

Totale proventi diversi dai precedenti	3	2
--	---	---

Totale altri proventi finanziari	1.096	1.739
----------------------------------	-------	-------

17) Interessi e altri oneri finanziari

altri	2	28
-------	---	----

Totale interessi e altri oneri finanziari	2	28
---	---	----

17-bis) utili e perdite su cambi	(4)	0
----------------------------------	-----	---

Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	1.090	1.711
--	-------	-------

Risultato prima delle imposte (A - B + - C)	248.884	63.034
--	----------------	---------------

20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate

imposte correnti	60.552	26.338
------------------	--------	--------

Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate	60.552	26.338
---	---------------	---------------

21) Utile (perdita) dell'esercizio	188.332	36.696
------------------------------------	---------	--------

Rendiconto finanziario (metodo indiretto)

A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)

	30/09/2017	30/09/2016
Utile (perdita) dell'esercizio	188.332	36.696
Imposte sul reddito	60.552	26.338
Interessi passivi/(attivi)	(1.094)	(1.711)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	247.790	61.323
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	34.356	28.878
Ammortamenti delle immobilizzazioni	163.676	58.891
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	25.335	10.252
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	223.367	98.021
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	471.157	159.344
Variazioni del capitale circolante netto		
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	132.451	350.274
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(52.483)	(16.093)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(1.330)	1.330
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(3.908.542)	(2.093.874)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(3.829.904)	(1.758.363)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(3.358.747)	(1.599.019)

Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	1.094	1.711
(Imposte sul reddito pagate)	582.186	(16.554)
Altri incassi/(pagamenti)	(4.633)	461
Totale altre rettifiche	578.647	(14.382)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(2.780.100)	(1.613.401)

B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento

Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(8.116)	(10.657)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(283.056)	(520.931)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(25.000)	(2.032.357)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(13.034)	(426.544)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(329.206)	(2.990.489)

C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

Mezzi di terzi

Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	3.327	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	42.665	184.093
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	3.314.884	5.133.052

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	3.360.876	5.317.145
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	251.570	713.255
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	763.021	49.986
Danaro e valori in cassa	220	-
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	763.241	49.986
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.014.726	763.021
Danaro e valori in cassa	85	220
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.014.811	763.241

Nota integrativa

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO DI ESERCIZIO

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 30/09/2017, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).
Il bilancio è stato predisposto nel

presupposto della continuità aziendale.
La sua struttura è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, mentre la Nota integrativa, che costituisce parte integrante del Bilancio di esercizio, è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427-bis e a tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa. L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera

e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo. Ai sensi dell'art. 2423-ter per ogni voce viene indicato l'importo dell'esercizio precedente. Per quanto riguarda le informazioni relative all'andamento economico e finanziario della Società e ai rapporti ed alle operazioni intervenute con parti correlate si rimanda a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.

PRINCIPI CONTABILI

Conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell'esercizio;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

I criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile sono stati mantenuti inalterati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, salvo quanto illustrato in precedenza. Il Bilancio di esercizio, come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro.

CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI

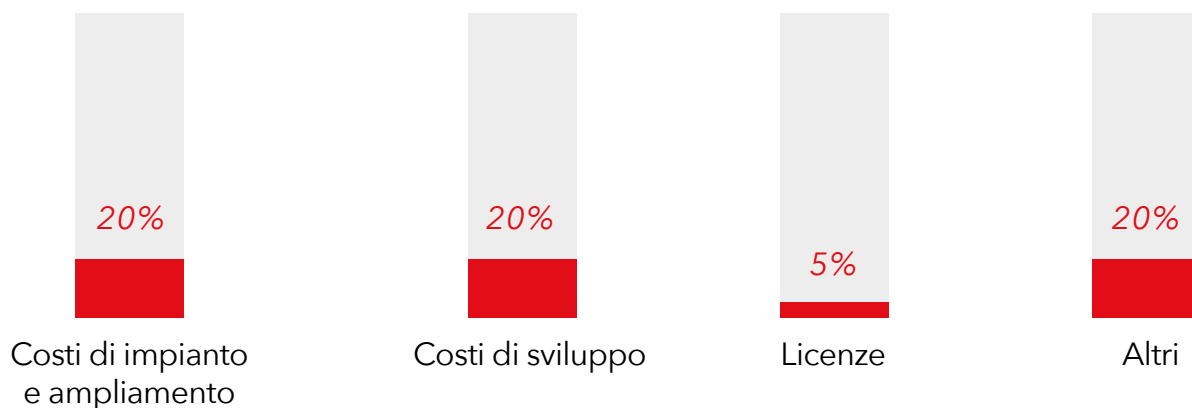
Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

I relativi importi sono stati esposti al netto delle quote di ammortamento, calcolate sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, tenendo conto della loro residua possibilità di utilizzazione.

Aliquote e criteri applicati



Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio. Ai sensi del punto 5) dell'art. 2426, si informa che non si è proceduto alla distribuzione di dividendi eccedenti l'ammontare di riserve disponibili sufficienti a coprire l'ammontare dei suddetti costi non ammortizzati.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, sono state iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto. Tale costo è comprensivo degli oneri accessori, nonché dei costi di diretta imputazione. I relativi importi sono esposti al netto delle quote di ammortamento, calcolate sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione prendendo in considerazione l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti.

Aliquote applicate

10% *Mobili e arredi*

20% *Altri beni*

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio. Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, sono state iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata.

Il costo è rivalutato in applicazione di leggi di rivalutazione; il valore così determinato non eccede, in ogni caso, il valore di mercato.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie consistenti in partecipazioni in società controllate e collegate sono state valutate secondo il metodo del costo, comprensivo degli oneri accessori; il valore di iscrizione in bilancio è determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione o del valore attribuito ai beni conferiti. Il costo come sopra determinato viene ridotto in caso si accertino perdite durevoli di valore; qualora vengano meno i motivi

della rettifica effettuata, il valore della partecipazione è ripristinato nel limite del costo di acquisizione. Il valore così determinato non risulta superiore al valore che si sarebbe determinato applicando i criteri previsti dall'art. 2426, punto 4, del Codice Civile. Le partecipazioni non destinate ad una permanenza durevole nel portafoglio della società vengono classificate nell'attivo circolante tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

Titoli ed attività finanziarie non immobilizzate

I titoli e le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono state iscritte al minore tra il costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e il presumibile valore di realizzo, desumibile dall'andamento del mercato.

Crediti

I crediti sono stati iscritti secondo il presumibile valore di realizzo. Non è stato applicato il criterio del costo

ammortizzato in quanto gli effetti sono irrilevanti, ai sensi dell'art. 2423, comma 4 del Codice Civile, rispetto al criterio adottato.

Disponibilità liquide

Nella voce trovano allocazione le disponibilità liquide di cassa, sia in Euro che in valuta estera, i valori bollati e le giacenze monetarie risultanti dai conti intrattenuti dalla società con enti creditizi, tutti espressi al loro valore nominale, appositamente convertiti in valuta nazionale quando trattasi di conti in valuta estera.

Rate e risconti

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza temporale.

Fondi per rischi e oneri

I fondi sono stati stanziati per

coprire perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

TFR

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti di ciascun dipendente, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c.c. e dai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali. Tale passività è

soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti

I debiti sono espressi al loro valore nominale, al netto di premi, sconti, abbuoni, e includono, ove applicabili, gli interessi maturati ed esigibili alla data di chiusura dell'esercizio.

I debiti con scadenza oltre 12 mesi sono iscritti con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. Tale criterio si applica ai debiti sorti dal 1 gennaio 2016, come consentito dall'OIC 19.

Non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato in quanto gli effetti sono irrilevanti, ai sensi dell'art. 2423, comma 4, del codice civile, rispetto al criterio adottato; tale opzione è stata adottata per i debiti a breve termine.

Contabilizzazione dei ricavi e dei costi

I ricavi e i proventi sono iscritti al netto di resi, sconti ed abbuoni, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi. In particolare:

- i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti. I ricavi relativi ai lavori in corso su ordinazione sono riconosciuti in proporzione all'avanzamento dei lavori;
- i contributi in conto esercizio vengono iscritti in Bilancio quando il diritto all'erogazione è sorto in base a contratto, secondo il principio della competenza;

- i costi sono contabilizzati con il principio della competenza;
- i proventi e gli oneri di natura finanziaria vengono rilevati in base al principio della competenza temporale.

Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono stanziare in applicazione del principio di competenza, e sono determinate in applicazione delle norme di legge vigenti e sulla base della stima del reddito imponibile; nello Stato Patrimoniale il debito è rilevato alla voce "Debiti tributari" e il credito alla voce "Crediti tributari".

Opzione per il consolidato fiscale - società consolidante

La società, in qualità di consolidante, ha effettuato l'opzione per il consolidato fiscale con le società controllate:

- Abitare In Maggiolina S.r.l.;
- Abitare In Poste S.r.l.;
- Abitare In Development S.r.l..

Sulla base di tale opzione l'IRES viene determinata su una base imponibile corrispondente alla somma algebrica degli imponibili positivi e negativi delle singole società.

I rapporti economici, i diritti e i doveri reciproci, fra la società consolidante e le sue predette società controllate sono definiti nel contratto di consolidamento.

Come previsto dai Principi Contabili Nazionali, il debito per imposte è rilevato alla voce "Debiti tributari". Alla stessa voce "Debiti tributari" è iscritta l'IRES corrente calcolata sulla base della stima degli imponibili positivi e negativi delle società controllate che hanno aderito al Consolidato Fiscale Nazionale. In contropartita al debito per imposte sono iscritti i corrispondenti crediti della società consolidante verso le società del Gruppo per l'imposta corrente corrispondente agli imponibili positivi trasferiti nell'ambito del Consolidato Fiscale Nazionale. Il debito per le compensazioni dovute alle società controllate con imponibile negativo è rilevato alla voce "Debiti verso imprese controllate".

L'IRAP corrente, differita e anticipata è determinata indipendentemente da ciascuna società.

La società, in qualità di consolidante, a partire dal 1 gennaio 2018 aderirà al consolidato IVA con le società controllate:

- Abitare In Maggiolina S.r.l.;
- Abitare In Poste S.r.l.;
- Abitare In Development S.r.l..
- Abitare In Development 2 S.r.l..

RICLASSIFICAZIONI DEL BILANCIO

Al fine di evidenziare in modo organico e strutturato le variazioni più significative delle voci di Bilancio si riportano i prospetti relativi alla situazione finanziaria ed economica della società.

POSIZIONE FINANZIARIA

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
<i>a) Attività a breve</i>			
Depositi bancari	763.021	251.705	1.014.726
Danaro ed altri valori in cassa	220	-135	85
Azioni ed obbligazioni non immob.	426.544	13.034	439.578
Crediti finanziari entro i 12 mesi	10.000	-10.000	
Altre attività a breve		2.661.311	2.661.311
Disponibilità liquide e titoli dell'attivo circolante	1.199.785	2.915.915	4.115.700
<i>b) Passività a breve</i>			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)		3.327	3.327
Altre passività a breve		2.287.999	2.287.999
Debiti finanziari a breve termine		2.291.326	2.291.326
Posizione finanziaria netta di breve periodo	1.199.785	624.589	1.824.374
<i>c) Attività di medio/lungo termine</i>			
Totale attività di medio/lungo termine			

d) Passività di medio/lungo termine

Totale passività di medio/lungo termine

Posizione finanziaria netta di medio/lungo termine

Posizione finanziaria netta	1.199.785	624.589	1.824.374
-----------------------------	-----------	---------	-----------

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	1.882.137		3.386.533	
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	7.511	0,40	9.711	0,29
Costi per servizi e godimento beni di terzi	1.525.090	81,03	2.121.656	62,65
VALORE AGGIUNTO	349.536	18,57	1.255.166	37,06
Ricavi della gestione accessoria	4.259	0,23	33.773	1,00
Costo del lavoro	210.357	11,18	583.101	17,22
Altri costi operativi	23.224	1,23	294.368	8,69
MARGINE OPERATIVO LORDO	120.214	6,39	411.470	12,15
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	58.891	3,13	163.676	4,83
RISULTATO OPERATIVO	61.323	3,26	247.794	7,32
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	1.711	0,09	1.090	0,03
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	63.034	3,35	248.884	7,35
Imposte sul reddito	26.338	1,40	60.552	1,79
Utile (perdita) dell'esercizio	36.696	1,95	188.332	5,56

NOTA INTEGRATIVA, ATTIVO

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Totale immobilizzazioni immateriali					
	Altre immobilizzazioni immateriali					
	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti					
	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili					
	Costi sviluppo					
	Costi impianto ampliamento					
Valore di inizio esercizio						
Costo	717.390	-	565	144.512	-	862.467
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	58.373	-	19	-	-	58.392
Valore di bilancio	659.017	0	546	144.512	0	804.075
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	50.001	153.027	-	32.668	47.360	283.056
Ammortamento dell'esercizio	149.862	7.303	31	-	4.075	161.271
Totale variazioni	(99.861)	145.724	(31)	32.668	43.285	121.785
Valore di fine esercizio						
Costo	767.391	153.027	565	177.180	47.360	1.145.523
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	208.235	7.303	50	-	4.075	219.663
Valore di bilancio	559.156	145.724	515	177.180	43.285	925.860

Tale prospetto evidenzia i movimenti delle immobilizzazioni immateriali (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

Costi di impianto ed ampliamento

I costi di impianto e di ampliamento si riferiscono alla capitalizzazione dei costi sostenuti per la costituzione della Società, per la quotazione in Borsa e ai costi per i successivi aumenti di capitale pari a complessivi Euro 767.391.

Costi di sviluppo

I costi di sviluppo si riferiscono a costi sostenuti per l'attività progettuale a favore dello sviluppo e introduzione di una

innovativa metodologia di project management: Building Information Modeling (BIM).

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

La voce concessioni, licenze, marchi e diritti simili è relativa ai costi sostenuti per la registrazione del marchio "Abitare In".

Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti

Le immobilizzazioni in

corso di riferimento ai costi sostenuti per la realizzazione di nuove iniziative immobiliari non ancora intraprese alla data di riferimento del presente bilancio.

Altre immobilizzazioni immateriali

Le altre immobilizzazioni sono costituite da costi aventi utilità pluriennale relativi ai servizi di consulenza per la gestione del software per il pacchetto clienti del Gruppo Abitare In.

Immobilizzazioni materiale

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<i>Valore di inizio esercizio</i>		
Costo	10.657	10.657
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	509	509
Valore di bilancio	10.148	10.148
<i>Variazioni nell'esercizio</i>		
Incrementi per acquisizioni	8.116	8.116
Ammortamento dell'esercizio	2.405	2.405
Totale variazioni	5.711	5.711

Valore di fine esercizio

Costo	18.773	18.773
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.914	2.914
Valore di bilancio	15.859	15.859

Nel seguente prospetto si fornisce un dettaglio della voce di Bilancio "Altri beni", con indicazione dei movimenti intervenuti nelle singole componenti.

Descrizione	Mobili e arredi	Macchine di ufficio elettroniche	Totale Altre immobilizzazioni
Costo storico	4.519	6.138	10.657
Fondo ammortamento iniziale	253	256	509
Saldo a inizio esercizio	4.266	5.882	10.148
Acquisizioni dell'esercizio	0	8.116	8.116
Ammortamenti dell'esercizio	542	1.863	2.405
Saldo finale	3.724	12.135	15.859

Immobilizzazioni finanziarie

La voce immobilizzazioni finanziarie è composta da partecipazioni, come evidenziato nel prospetto che segue (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

Voci di bilancio	Saldo iniziale	Variazioni	Saldo finale
<i>Partecipazioni in:</i>			
a) Imprese controllate	3.529.857	35.000	3.564.857
<i>Crediti verso:</i>			
a) Imprese controllate	10.000	-10.000	0
Totali	3.539.857	25.000	3.564.857

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della Società. Il loro valore al 30/09/2017 ammonta complessivamente a Euro 3.564.857 (Euro 3.529.857 alla fine dell'esercizio precedente).

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Le partecipazioni in imprese controllate sono valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione. Ai sensi dell'art. 2427, punto 5 del Codice Civile, di seguito vengono riportate le informazioni relative alle partecipazioni in imprese controllate, possedute direttamente o indirettamente, iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie.

Denominazione	Codice fiscale	Capitale (€)	Utile ultimo esercizio (€)	Patrimonio Netto (€)	Quota posseduta	Valore a bilancio
Abitare In Maggiolina Srl Milano	05377590962	100.000	82.188	3.302.532	3.302.532	100,00% 1.871.658
Abitare In Poste Srl Milano	09271160963	10.000	2.039.406	2.050.891	2.050.891	100,00% 1.673.199
Abitare In Development Srl Milano	09766410964	10.000	1.484	11.484	11.484	100,00% 10.000
Abitare In Development 2 Srl Milano	09945290964	10.000	1.608	11.608	11.608	100,00% 10.000
Totale						3.564.857

La società Abitare In Maggiolina Srl continua nella sua attività di costruzione del complesso immobiliare sito nell'area Maggiolina nel comune di Milano.

La società Abitare In Poste Srl ha completato il proprio progetto immobiliare e alla data di chiusura del presente bilancio risultano vendute la quasi totalità delle unità immobiliari.

La società Abitare In Development Srl è stata costituita in data 20/01/2017 con atto a rogito del Notaio

Claudio Caruso rep. n. 12469 ed iscritta al Registro Imprese di Milano in data 24/01/2017 al numero REA MI - 2112170; in data 05/05/2017 ha ricevuto l'accettazione da parte dei venditori per l'acquisto dell'area sita in Milano, in zona Corso Lodi.

La società Abitare In Development 2 Srl è stata costituita in data 01/06/2017 con atto a rogito del Notaio Claudio Caruso rep. n. 13346 ed iscritta al Registro Imprese di Milano in data

15/06/2017 al numero REA MI - 2123340.

Le Società controllate hanno come 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.

Insieme alle altre società del gruppo Abitare In, la società controllante Abitare In SpA redige il bilancio consolidato.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito viene evidenziata la composizione, la variazione e la scadenza dei crediti presenti nell'attivo circolante (art. 2427, punti 4 e 6 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	14.927	-	14.927	14.927	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	3.421.222	4.891.604	8.312.826	8.312.826	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	322.765	(101.864)	220.901	220.901	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	53.109	271.640	324.749	303.592	21.157
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.812.023	5.061.380	8.873.403	8.852.246	21.157

La ripartizione dei crediti secondo le aree geografiche viene omessa in quanto non significativa.

Crediti verso imprese controllate

I crediti commerciali derivano dalle prestazioni di servizi di consulenza, valutazione di fattibilità e pianificazione svolti a favore delle società partecipate in relazione alle rispettive operazioni di sviluppo immobiliare.

I crediti finanziari si riferiscono agli importi erogati a favore di AID Srl in relazione alle attività propedeutiche all'acquisto dell'area sita in Milano, in zona Corso Lodi.

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Crediti commerciali	1.835.387	5.000.038	3.164.651
Finanziamenti infruttiferi a breve	1.585.835	2.661.311	1.542.147
Crediti da CNM Crediti da CNM	0	651.477	651.477
Totale crediti verso imprese controllate	3.421.222	8.312.826	4.891.604

Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Acconti IRPEF	1.698		-1.698
Crediti IVA	320.131	194.798	-125.334
Altri crediti tributari	936	26.103	25.167
Totali	322.765	220.901	-101.864

Gli "altri crediti tributari" sono costituiti dal credito per attività di Ricerca e Sviluppo di cui alla Legge 190/2014 art. 1 comma 35, svolte alla data del 30/09/2016.

Altri crediti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
<i>a) Crediti verso altri esig. entro esercizio</i>			
Crediti verso dipendenti	3.900	3.126	-774
Altri crediti			
anticipi a fornitori	0	300.000	300.000
altri	28.099	300.466	272.367
<i>b) Crediti verso altri esig. oltre esercizio</i>			
Depositi cauzionali in denaro	21.110	21.157	47
Totale altri crediti	53.109	324.749	271.640

La voce "Anticipi a fornitori" si riferisce al versamento effettuato in data 28/02/2017, quale caparra per la compravendita di una unità immobiliare ad uso magazzino detenuta dalla società Immofin Srl.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Si fornisce di seguito un prospetto relativo alla composizione ed alla variazione delle attività finanziarie non immobilizzate (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valori di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	426.544	13.034	439.578
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	426.544	13.034	439.578

Altri titoli

La voce è costituita dall'investimento della liquidità aziendale in eccesso per le esigenze di breve periodo in titoli finanziari a basso grado di rischio.

Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	763.021	251.705	1.014.726
Denaro e altri valori in cassa	220	(135)	85
Totale disponibilità liquide	763.241	251.570	1.014.811

Ratei e risconti attivi

La composizione e le variazioni della voce in esame sono così dettagliate (art. 2427, punto 7 del Codice Civile):

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	16.290	52.483	68.773
Totale ratei e risconti attivi	16.290	52.483	68.773

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
<i>Risconti attivi:</i>			
su polizze assicurative	730	2.671	1.941
su canoni di locazione	3.032	4.398	1.366
consulenze periodiche	10.538	10.975	437
costi licenza uso software	138	40.282	10.144
altri	1.852	10.447	8.595
Totali	16.290	68.773	52.483

Oneri finanziari capitalizzati

Si attesta che nell'esercizio non è stata eseguita alcuna capitalizzazione di oneri finanziari ai valori iscritti all'attivo dello Stato Patrimoniale (art. 2427 punto 8 del Codice Civile).

NOTA INTEGRATIVA, PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a Euro 10.168.043 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni			
Capitale	72.708	-	8.925		81.633
Riserva da soprapprezzo delle azioni	6.336.176	-	3.314.885		9.651.061
Riserva legale	10.821	3.721	-		14.542
Altre riserve					
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	165.760	-	33.740		199.500
Varie altre riserve	1	-	(1)		0
Totale altre riserve	165.761	-	33.739		199.500

Utile (perdite) portati a nuovo	0	32.975	-		32.975
Utile (perdita) dell'esercizio	36.696	(36.696)	-	188.332	188.332
Totale patrimonio netto	6.622.162	-	3.357.549	188.332	10.168.043

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

In particolare si forniscono dettagli relativamente alle riserve che compongono il Patrimonio Netto, specificando la loro origine o natura, la loro possibilità di utilizzo ed i limiti di distribuibilità, nonché la loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi (art. 2427, punto 7-bis del Codice Civile):

	Importo	Origine / Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	81.633	C	B	81.633
Riserva da soprapprezzo delle azioni	9.651.061	C	A B C	9.651.061
Riserva legale	14.542	U	B	14.542
Altre riserve				
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	199.500	C	A B	199.500
Varie altre riserve	0			-
Totale altre riserve	199.500			199.500
Utile portati a nuovo	32.975	U	A B C	32.975
Totale	9.979.711			9.979.711
Quota non distribuibile				1.002.340
Residua quota distribuibile				8.977.371

*Legenda colonna "Origine / natura": C = Riserva di capitale; U = Riserva di utili.
A: per aumento di capitale
B: per copertura perdite
C: per distribuzione ai soci
D: per altri vincoli statutari
E: altro*

Al 30/09/2017 il capitale sociale risulta interamente sottoscritto e versato.

Fondi per rischi e oneri

La composizione e la movimentazione delle singole voci è rappresentata dalla seguente tabella (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	28.878	28.878
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	34.356	34.356
Totale variazioni	34.356	34.356
Valore di fine esercizio	63.234	63.234

Il fondo per trattamento di quiescenza è costituito dal fondo per il trattamento di fine mandato degli amministratori.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 30/09/2017 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

La formazione e le utilizzazioni sono dettagliate nello schema che segue (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	20.469
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	28.911
Altre variazioni	(8.209)
Totale variazioni	20.702
Valore di fine esercizio	41.171

DEBITI (variazioni e scadenza)

La composizione dei debiti, le variazioni delle singole voci, e la suddivisione per scadenza sono rappresentate nel seguente prospetto (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	0	3.327	3.327	3.327	-
Acconti	1.359.643	(1.313.414)	46.229	46.229	-
Debiti verso fornitori	419.364	132.451	551.815	551.815	-
Debiti verso imprese controllate	9.804	2.729.771	2.739.575	2.739.575	-
Debiti tributari	26.315	656.977	683.292	683.292	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	8.264	18.559	26.823	26.823	-
Altri debiti	875.949	(296.317)	579.632	67.950	511.682
Totale debiti	2.699.339	1.931.354	4.630.693	4.119.011	511.682

ACCONTI

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Acconti entro l'esercizio			
Anticipi da clienti	0	19.890	19.890
Caparre	1.359.643	26.339	-1.333.304
Totale acconti	1.359.643	46.229	-1.313.414

La voce è costituita dagli importi incassati a fronte dei preliminari di vendita sottoscritti per l'acquisto delle unità immobiliari che saranno costruite dalla società controllata Abitare In Maggiolina S.r.l.. Tali acconti sono stati incassati direttamente da Abitare In S.p.A. poiché alla data della campagna commerciale, Abitare In Maggiolina S.r.l. non era ancora stata acquistata. La variazione negativa di Euro 1.313.414 è dovuta al trasferimento degli importi ad Abitare In Maggiolina S.r.l..

Debiti verso imprese controllate

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debiti commerciali	0	260.000	260.000
Fatture da ricevere	0	150.660	150.660
Finanziamento infruttifero	0	2.287.999	2.287.999
Debiti per CNM	9.804	40.916	31.112
Totale debiti verso imprese controllate	9.804	2.739.575	2.729.771

Debiti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito IRES	0	644.945	644.945
Debito IRAP	16.305	12.401	-3.904
Imposte e tributi comunali	0	38	38
Erario c.to ritenute dipendenti	3.658	12.306	8.648
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	3.899	12.903	9.004
Erario c.to ritenute altro	2.251	0	-2.251
Addizionale comunale	62	245	183
Addizionale regionale	119	398	279
Imposte sostitutive	21	56	35
Totale debiti tributari	26.315	683.292	656.977

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito verso Inps	8.144	18.996	10.852
Debiti verso Inail	0	2.425	2.425
Altri debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	120	5.402	5.282
Totale debiti previd. e assicurativi	8.264	26.823	18.559

Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio			
Debiti verso dipendenti/assimilati	50.816	47.545	-3.271
Debiti verso amministratori e sindaci	12.730	18.462	5.732
Altri debiti:			
altri	300.721	1.943	-298.778
b) Altri debiti oltre l'esercizio			
Altri debiti:			
altri	511.682	511.682	511.682
Totale Altri debiti	875.949	579.632	-296.317

I debiti verso dipendenti/assimilati sono costituiti principalmente da debiti per stipendi, ferie e mensilità aggiuntive. La voce "Altri debiti oltre l'esercizio" è costituita interamente dal debito per il saldo del corrispettivo dovuto ai venditori in relazione all'acquisto delle partecipazioni in Abitare In Maggolina S.r.l. pari a Euro 511.682. La ripartizione dei debiti secondo le aree geografiche viene omessa in quanto non significativa.

RATEI E RISCOINTI PASSIVI

Si fornisce l'indicazione della composizione e dei movimenti della voce in esame (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

Descrizione	Variazione di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	1.330	(1.330)	-
Totale ratei e risonci passivi	1.330	(1.330)	0

NOTA INTEGRATIVA, CONTO ECONOMICO

Valore della produzione

Si fornisce l'indicazione della composizione del valore della produzione, nonché le variazioni intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Variazione %
Ricavi vendite e prestazioni	1.882.137	3.386.533	1.504.396	79,93
Altri ricavi e proventi	4.259	33.773	29.514	692,98
Totali	1.886.396	3.420.306	1.533.910	

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 10) dell'art. 2427, si fornisce l'indicazione della ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Prestazioni di servizi	3.386.533
Totale	3.386.533

I ricavi per prestazioni di servizi si riferiscono alle attività di consulenza, valutazione di fattibilità e pianificazione, prestate a favore delle società partecipate in relazione ai rispettivi progetti di sviluppo immobiliare. La ripartizione dei ricavi secondo le aree geografiche viene omessa in quanto non significativa.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Costi della produzione".

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Variazione %
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	7.511	9.711	2.200	29,29
Per servizi	1.480.234	1.993.270	513.036	34,66
Per godimento di beni di terzi	44.856	128.386	83.530	186,22
<i>Per il personale:</i>				
a) salari e stipendi	179.201	453.190	273.989	152,89
b) oneri sociali	20.100	101.000	80.900	402,49
c) trattamento di fine rapporto	11.056	28.911	17.855	161,50
<i>Ammortamenti e svalutazioni:</i>				
a) immobilizzazioni immateriali	58.382	161.271	102.889	176,23
b) immobilizzazioni materiali	509	2.405	1.896	372,50
Oneri diversi di gestione	23.224	294.368	271.144	1.167,52
Totali	1.825.073	3.172.512	1.347.439	

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, correnti, differite e anticipate

La composizione della voce del Bilancio "Imposte sul reddito dell'esercizio" è esposta nella seguente tabella:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
IRES	9.804	21.813	31.617
IRAP	16.534	12.401	28.935
Totali	26.338	34.214	60.552

Riconciliazione imposte - IRES

Si riporta un prospetto contenente le informazioni richieste dal principio contabile n. 25, riguardanti la riconciliazione tra l'onere fiscale evidenziato in Bilancio e l'onere fiscale teorico.

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	248.884	
Onere fiscale teorico %	27,5	68.443
<i>Variazioni in aumento:</i>		
- IMU		
- spese autovetture	2.731	
- sopravvenienze passive	12.815	
- spese telefoniche	3.009	
- multe e ammende	407	
- costi indeducibili	9.697	
- altre variazioni in aumento	48.669	
Totale	77.327	
<i>Variazioni in diminuzione:</i>		
- deduzione IRAP	(21.734)	
- altre variazioni in diminuzione	(24.822)	
Totale	(46.556)	
Imponibile IRES	279.665	
ACE	(164.683)	
Imponibile IRES	114.972	
IRES corrente per l'esercizio		31.617
Quadratura IRES calcolata - IRES bilancio		36.826

Riconciliazione imposte - IRAP

Si riporta un prospetto contenente le informazioni richieste dal principio contabile n. 25, riguardanti la riconciliazione tra l'onere fiscale evidenziato in Bilancio e l'onere fiscale teorico.

Descrizione	Valore	Imposte
Base imponibile IRAP (A - B + b9 + b10 lett. c) e d) + b12 + b13)	830.895	
Onere fiscale teorico %	3,90	32.405
Variazioni in aumento:		
- costi co.co.pro. e coll. occasionali	250.332	
- TFM	34.356	
- altre voci	38.874	
Totale	323.562	
Deduzioni:		
- Deduzione costo del lavoro	(412.542)	
Totale	(412.542)	
Imponibile IRAP	741.915	
IRAP corrente per l'esercizio		28.935
Quadratura IRAP calcolata - IRAP bilancio		3.470

NOTA INTEGRATIVA, ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 15) dell'art. 2427 del Codice Civile, si forniscono di seguito i dati relativi alla composizione del personale dipendente alla data del 30/09/2017.

n° medio



1

Dirigenti



12

Impiegati



13

Tot. dipendenti

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Il seguente prospetto evidenzia i compensi, le anticipazioni, i crediti concessi agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale, nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 30/09/2017, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

<i>Compensi</i>		<i>Amministratori</i>		<i>Sindaci</i>
		228.477		21.840

Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi dell'art. 2427 punto 16-bis si fornisce di seguito il dettaglio dei corrispettivi spettanti alla società di revisione BDO ITALIA S.P.A. per le prestazioni rese, distinte tra servizi di revisione legale e altri servizi.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali di Abitare in S.p.A. e revisione volontaria del bilancio consolidato annuale e intermedio	15.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	15.000

Categorie di azioni emesse dalla società

Come prescritto dal punto 17 dell'art. 2427 del Codice Civile, i dati sulle azioni che compongono il capitale sociale e il numero ed il valore nominale delle azioni sottoscritte nell'esercizio sono desumibili dal prospetto che segue.

145.416	8.925
Consistenza iniziale, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale
72.708	163.266
Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero
17.850	81.633
Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Consistenza finale, valore nominale

Titoli emessi dalla società

In relazione a quanto richiesto dal punto 18 dell'art. 2427 del Codice Civile, si segnala che la Società non ha emesso titoli nel corso dell'esercizio.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

In relazione a quanto richiesto dal punto 19 dell'art. 2427 del Codice Civile, si segnala che la Società non ha emesso strumenti finanziari nel corso dell'esercizio.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 n. 9 c.c. Vi segnaliamo che non sono presenti impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati

ad uno specifico affare

In relazione a quanto richiesto dagli artt. da 2447-bis a 2447-decies del Codice Civile, si segnala che la Società nel corso dell'esercizio non ha destinato alcun patrimonio o finanziamento ad alcuna attività.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-bis Vi segnaliamo che nell'esercizio le operazioni effettuate con parti correlate sono state effettuate a normali condizioni di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-ter Vi segnaliamo che non risultano accordi

non risultanti dallo Stato Patrimoniale che abbiano rischi o benefici rilevanti e che siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22 quater) c.c. dopo la chiusura dell'esercizio non sono avvenuti fatti di rilievo da segnalare.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, numero 1) del Codice Civile, si informa che la Società non utilizza strumenti derivati.

*per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente*

LUIGI GOZZINI



Relazione sulla gestione del bilancio

al 30/09/2017

Signori Azionisti,

a corredo del bilancio di esercizio relativo al periodo chiuso al 30/09/2017 forniamo la presente Relazione sulla gestione, redatta ai sensi dell'art. 2428 Codice Civile, con l'obiettivo di rendere un quadro informativo fedele, equilibrato ed esauriente in merito alla situazione della società, all'andamento ed al risultato della gestione, nonché alle attività svolte dalla società nell'esercizio; vengono altresì fornite le informazioni sui rischi a cui la società è esposta.

ATTIVITÀ DELLA SOCIETÀ

La Società esercita attività di consulenza, direzione tecnica, amministrativa e commerciale delle altre società che fanno 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 conclusa è rappresentata dal complesso residenziale sito in zona "Ortica" a Milano, realizzato attraverso la società controllata Abitare in Poste S.r.l..

SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ e ANDAMENTO DELLA GESTIONE

L'esercizio si è chiuso con un utile pari a Euro 188.332.

A mezzo dei prospetti che seguono Vi forniamo una rappresentazione riepilogativa della situazione patrimoniale e dell'andamento economico della gestione aziendale nel corso dell'esercizio, evidenziando i fattori sopra esposti:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Crediti vs soci per versamenti dovuti			
Immobilizzazioni	4.354.080	152.496	4.506.576
Attivo circolante	5.001.808	5.325.984	10.327.792
Ratei e risconti	16.290	52.483	68.773
Totale attivo	9.372.178	5.530.963	14.903.141

<i>Patrimonio netto:</i>	6.622.162	3.545.881	10.168.043
di cui utile (perdita) di esercizio	36.696	151.636	188.332
Fondi rischi ed oneri futuri	28.878	34.356	63.234
TFR	20.469	20.702	41.171
Debiti a breve termine	2.187.657	1.931.354	4.119.011
Debiti a lungo termine	511.682		511.682
Ratei e risconti	1.330	-1.330	
Totale passivo	9.372.178	5.530.963	14.903.141

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	1.882.137		3.386.533	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni				
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	7.511	0,40	9.711	0,29
Costi per servizi e godimento beni di terzi	1.525.090	81,03	2.121.656	62,65
Valore aggiunto	349.536	18,57	1.255.166	37,06
Ricavi della gestione accessoria	4.259	0,23	33.773	1,00
Costo del lavoro	210.357	11,18	583.101	17,22
Altri costi operativi	23.224	1,23	294.368	8,69

MARGINE OPERATIVO LORDO	120.214	6,39	411.470	12,15
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	58.891	3,13	163.676	4,83
RISULTATO OPERATIVO	61.323	3,26	247.794	7,32
Proventi e oneri finanziari e rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	1.711	0,09	1.090	0,03
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	63.034	3,35	248.884	7,35
Imposte sul reddito	26.338	1,40	60.552	1,79
Utile (perdita) dell'esercizio	36.696	1,95	188.332	5,56

A supporto dei dati esposti nei prospetti, si aggiungono le seguenti note di commento sui vari aspetti della gestione. La società 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. 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. In data 17 luglio 2017 l'Assemblea dei Soci ha deliberato un ulteriore aumento di capitale riservato agli investitori qualificati, con esclusione del diritto d'opzione, per massimi Euro

16.000.000 avente come termine ultimo per la sottoscrizione il 17 luglio 2022. 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 8.925 con sovrapprezzo di Euro 3.314.885.

ASPETTI FINANZIARI DELLA GESTIONE

Si fornisce di seguito il prospetto della Posizione Finanziaria Netta.

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
<i>a) Attività a breve</i>			
Depositi bancari	763.021	251.705	1.014.726

Danaro ed altri valori in cassa	220	-135	85
Azioni ed obbligazioni non immob.	426.544	13.034	439.578
Crediti finanziari entro i 12 mesi	10.000	-10.000	
Disponibilità liquide e titoli dell'attivo circolante	1.199.785	254.604	1.454.389

b) Passività a breve

Debiti verso banche (entro 12 mesi)		3.327	3.327
Altre passività a breve		2.287.999	2.287.999
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE		2.291.326	2.291.326
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	1.199.785	624.589	1.824.374

c) Attività di medio/lungo termine

Totale attività di medio/lungo termine

d) Passività di medio/lungo termine

Totale passività di medio/lungo termine

Posizione finanziaria netta di medio/lungo termine

Posizione finanziaria netta	1.199.785	624.589	1.824.374
-----------------------------	-----------	---------	-----------

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	1.014.811	6,81
Liquidità differite	9.381.754	62,95
Totale attivo corrente	10.396.565	69,76

Immobilizzazioni immateriali	925.860	6,21
Immobilizzazioni materiali	15.859	0,11
Immobilizzazioni finanziarie	3.564.857	23,92
Totale attivo immobilizzato	4.506.576	30,24
TOTALE IMPIEGHI	14.903.141	100,0

Fonti	Valori	% sulle fonti
Passività correnti	4.119.011	27,64
Passività consolidate	616.087	4,13
Totale capitale di terzi	4.735.098	31,77
Capitale sociale	81.633	0,55
Riserve e utili (perdite) a nuovo	9.898.078	66,42
Utile (perdita) d'esercizio	188.332	1,26
Totale capitale proprio	10.168.043	68,23
TOTALE FONTI	14.903.141	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.

Indice di struttura	Significato	Esercizio precedente	Esercizio corrente
Quoziente primario di struttura →	Patrimonio Netto / Immobilizzazioni esercizio <i>L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con mezzi propri.</i>	1,52	2,26
Quoziente secondario di struttura →	Patrimonio Netto+ Pass. consolidate / Immobilizzazioni esercizio <i>L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con fonti a lungo termine.</i>	-1,53	2,39

Indici patrimoniali e finanziari	Significato	Esercizio precedente	Esercizio corrente
Leverage (dipendenza finanziaria) →	Capitale Investito / Patrimonio Netto <i>L'indice misura l'intensità del ricorso all'indebitamento per la copertura del capitale investito.</i>	1,42	1,47
Elasticità degli impieghi →	Attivo circolante / Patrimonio Netto <i>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.</i>	53,54	69,76
Quoziente di indebitamento complessivo →	Mezzi di terzi / Patrimonio Netto <i>Esprime il grado di equilibrio delle fonti finanziarie.</i>	0,42	0,47

Indice di redditività	Significato	Esercizio precedente	Esercizio corrente
Return on sales (R.O.S.) →	Risultato operativo es. / Ricavi netti es. <i>L'indice misura l'efficienza operativa in % della gestione corrente caratteristica rispetto alle vendite.</i>	3,26	7,32
Return on investment (R.O.I.) →	Risultato operativo / Capitale investito es. <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.</i>	0,65	1,66
Return on Equity (R.O.E.) →	Risultato esercizio / Patrimonio Netto <i>L'indice offre una misurazione sintetica in % dell'economicità globale della gestione aziendale nel suo complesso e della capacità di remunerare il capitale proprio.</i>	0,55	1,85

DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE A CUI LA SOCIETÀ È ESPOSTA

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.

Con riferimento alla gestione dei rischi, la Società ha una gestione centralizzata dei rischi medesimi, pur lasciando alle responsabilità funzionali l'identificazione, il monitoraggio e la mitigazione degli stessi, anche al fine di poter meglio misurare l'impatto di ogni rischio sulla continuità aziendale, riducendone l'accadimento e/o contenendone l'impatto a seconda del fattore determinante (controllabile o meno dalla Società).

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 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.

INFORMAZIONI EX ART. 2428 N. 6 BIS

La Società ha in essere investimenti in attività finanziarie per Euro 439.578 relative ad investimenti, in titoli a basso grado di rischio, delle liquidità finanziarie in eccesso rispetto alle esigenze di breve periodo.

RISULTATI CONSEGUITI TRAMITE SOCIETÀ CONTROLLATE

- Abitare in Maggiolina S.r.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 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..
- 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 Development 2 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.;

Le società controllate hanno ad oggetto lo sviluppo di due distinti progetti immobiliari a Milano, dei quali quello realizzato da Abitare in Poste S.r.l. è concluso e rimangono da completare solo alcuni rogiti, mentre quello realizzato da Abitare in Maggiolina S.r.l. è ancora in fase di completamento. Alla data del 30/09/2017 le società controllate hanno conseguito un risultato d'esercizio rispettivamente pari a Euro 2.039.406 e Euro 188.332. Nel corso dell'esercizio la Società ha costituito le società Abitare In Development S.r.l. e Abitare In Development 2 S.r.l., aventi il medesimo oggetto sociale e statuto delle altre società controllate.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CONSOCIATE

Nel corso dell'esercizio la società ha intrattenuto vari rapporti di natura commerciale, finanziaria ed economica con le imprese del gruppo. Con il prospetto che segue si fornisce un quadro riepilogativo dei rapporti intrattenuti nel corso dell'anno.

Voce	AIM Srl	AIP Srl	AID Srl	AID2 Srl	Totale
Ricavi	1.944.128	0	1.155.008	278.397	3.377.533
Crediti commerciali	3.543.032	0	1.155.008	301.997	5.000.037
Crediti finanziari	0	0	2.661.311	0	2.661.311
Debiti commerciali	336.528	0	47.500	26.632	410.660
Debiti finanziari	0	2.287.999	0	0	2.287.999

I contratti sono stati conclusi ed eseguiti nell'esercizio a normali condizioni di mercato, senza particolari agevolazioni per le controparti. I valori qui esposti trovano puntuale conferma nel bilancio consolidato del gruppo, al quale si rimanda per ulteriori dettagli ed approfondimenti. In data 21/10/2016 Abitare In S.p.A. ha prestato coobbligazione per la fidejussione presentata da Abitare In Poste S.r.l. a garanzia della rateizzazione degli oneri di urbanizzazione. In data 11/01/2017 Abitare In S.p.A. ha siglato il contratto di service con la società controllata Abitare in Maggiolina S.r.l. e prestato coobbligazione per le obbligazioni assunte da Abitare in Maggiolina S.r.l. nei confronti di Reale Mutua Assicurazioni per il rilascio di fidejussioni per i promissari acquirenti di immobili in costruzione.

INFORMATIVA SULL'ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

Conformemente alle disposizioni di cui agli artt. 2497 e seguenti del Codice Civile, comuniciamo che la società esercita attività di direzione e coordinamento nei confronti della società

- Abitare in Maggiolina S.r.l.;
- Abitare in Poste S.r.l.;
- Abitare in Development S.r.l.;
- Abitare in Development 2 S.r.l..

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. Per tale attività la società ha beneficiato di un credito di imposta di Euro 24.822.

AZIONI PROPRIE E AZIONI/QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

Adempiendo al disposto dei punti 3) e 4), comma 2, art. 2428 c.c., comunichiamo che la società non ha detenuto nel corso dell'esercizio azioni proprie.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

In data 20 ottobre 2017 sono state emesse 16.366 azioni per un valore di Euro 4.664.310 ad esecuzione dell'aumento di capitale deliberato in data 17 luglio 2017.

La società in data 21 novembre 2017 ha approvato l'operazione con parti correlate consistente nella sottoscrizione di un impegno alla capitalizzazione a favore di Banco BPM a garanzia del finanziamento contratto da Abitare In Maggiolina S.r.l., si rimanda al sito www.abitareinspa.com sezione "Investor" per ulteriori informazioni.

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.

Il Conto Economico di Abitare In S.p.A. 2017/2018 beneficerà dei proventi derivanti dalla conclusione del progetto legato alla controllata Abitare in Poste S.r.l.

DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la seguente destinazione dell'utile d'esercizio:

- A Riserva Legale Euro 1.785
- A nuovo Euro 186.547
- Totale Euro 188.332**


*per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente*

LUIGI GOZZINI





Relazioni



Abitare In S.p.A.

Relazione della società di revisione
indipendente ai sensi dell'art. 14 del
D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Bilancio d'esercizio al 30 settembre 2017

MCP/MML/cpo - RC058152017BD0545

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli azionisti della
Abitare In S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Abitare In S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 30 settembre 2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 30 settembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della Abitare In S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 12 gennaio 2018

BDO Italia S.p.A.

Manuel Coppola
Socio



Abitare In S.p.A.

Relazione della società di revisione
indipendente ai sensi dell'art. 14 del
D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Bilancio d'esercizio al 30 settembre 2017

MCP/MML/cpo - RC058152017BD0545

Relazione della società di revisione indipendente redatta ai fini del regolamento emittenti AIM Italia

Al Consiglio di amministrazione della
Abitare In S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Abitare In S.p.A. (il Gruppo) costituito dallo stato patrimoniale al 30 settembre 2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Gruppo al 30 settembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società Abitare In S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

La presente relazione non è emessa ai sensi di legge, stante il fatto che gli amministratori della capogruppo Abitare In S.p.A. hanno predisposto a titolo volontario il bilancio consolidato ai fini del regolamento emittenti AIM Italia.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Abitare In S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Milano, 12 gennaio 2018

BDO Italia S.p.A.

Manuel Coppola
Socio

GRUPPO ABITARE IN S.p.A.
ABITARE IN S.p.A.

Relazione del Collegio Sindacale al bilancio consolidato al 30.09.2017

Signori Azionisti,

abbiamo esaminato il Bilancio Consolidato della società ABITARE IN Spa al 30 settembre 2017 redatto dagli Amministratori e approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 22/12/2017.

Il Collegio Sindacale non esercita il controllo legale dei conti in quanto già affidato alla società di revisione BDO Italia S.p.A.; conseguentemente il controllo effettuato sul bilancio consolidato è stato rivolto unicamente alla verifica dei criteri di consolidamento ed al rispetto delle norme dettate dal Codice Civile.

Il Consiglio ha provveduto a definire l'area di consolidamento, che nell'esercizio chiuso al 30/9/2017, è stata estesa alle partecipazioni soggette a controllo formale e sostanziale da parte della controllante, in linea e in conformità con quanto dettato dalle norme del codice civile, considerando pertanto nel consolidamento le seguenti società:

- 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 Spa;
- Abitare in Maggiolina S.r.l. sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 100.000.= - posseduta al 100% da Abitare In Spa;
- 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 Development 2 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..

Il bilancio consolidato al 30.9.2017 è stato redatto ai sensi dell'art. 19 del Regolamento Emittenti AIM Italia non avendo il Gruppo superato i limiti dimensionali previsti dal D.Lgs 09 Aprile 1991 n. 127.

Il bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 30/9/2017 può essere così sintetizzato (importi in €/000):



STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	30.09.17
A-Crediti v/Soci per vers. Dovuti	0
B-Immobilizzazioni	
I- Immateriali	1.274.895
II- Materiali	23.577
III- Finanziarie	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	1.298.472
C-Attivo Circolante	
I- Rimanenze	17.460.082
II- Crediti	2.752.400
III- Attività finanziarie	439.578
IV- Disponibilità liquide	4.594.509
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	25.246.569
D-Ratei e Risconti	1.089.247
TOTALE ATTIVO (A+B+C+D)	27.634.288
PASSIVO	
A-Patrimonio Netto di Gruppo	12.094.005
A-Patrimonio Netto di Terzi	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	12.094.005
B-Fondi Accant. Rischi/Oneri	63.234
C-Tratt. Fine Rapporto	41.171
D-Debiti	15.435.878
E-Ratei e Risconti	0
TOTALE PASSIVO (A+B+C+D+E)	27.634.288
CONTO ECONOMICO	
A-Valore della Produzione	8.961.278
B-Costi della Produzione	7.037.284



DIFF. VAL/COSTI PRODUZ.	1.923.994
DIFF. PROVENTI E ONERI FIN.	-178.891
D-Rettif. Att.Finanz.	0
RISULTATO ANTE IMPOSTE	1.745.103
20. Imposte sul reddito d'Esercizio	-845.516
Imposte sul reddito d'esercizio differite anticipate	-67.282
23. RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	832.305
Risultato netto di esercizio di Gruppo	832.305
Risultato netto di esercizio di Terzi	0

In considerazione di quanto sopra abbiamo potuto appurare la corretta definizione dell'area di consolidamento, l'enunciazione dei principi di consolidamento e la predisposizione dei documenti richiesti dal codice Civile: Bilancio con relativa nota integrativa e relazione sulla gestione.

Riteniamo che il bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 30/9/2017, composto dai tre documenti previsti dall'art.2423 C.C., rappresenti in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico dell'esercizio del gruppo; tutto ciò, inoltre, trova complementare informazione nella relazione degli amministratori che fornisce indicazioni in ordine all'andamento gestionale dell'esercizio chiuso al 30/9/2017.

Aggiungiamo che non è stata derogata alcuna norma di legge relativa ai principi di redazione o agli schemi di bilancio obbligatori ed ai criteri di valutazione.

Esprimiamo pertanto parere favorevole all'approvazione del bilancio consolidato al 30.09.2017 chiusosi con un utile netto per il Gruppo di Euro 832.305.=.

Milano, 12 gennaio 2018

Il Collegio Sindacale

(Dott. Ivano Passerif)

(Dott. Marco Dorizzi)

(Dott. Matteo Oravolo)

ABITARE IN S.P.A.

Sede Legale: VIA DEGLI OLIVETANI 10/12 - MILANO (MI)

Iscritta al Registro Imprese di Milano:

C.F. e numero iscrizione: 09281610965

Iscritta al R.E.A. di Milano n. 2080582

Capitale Sociale sottoscritto €: 90.719,00 Interamente versato

Partita IVA: 09281610965

Relazione del collegio sindacale

Ai sensi dell'art. 2429 Codice Civile

Bilancio Ordinario al 30/09/2017

Signori Soci,

premesso che, a norma dello Statuto sociale vigente, nella Vostra società è stata attribuita al Collegio Sindacale esclusivamente l'attività di vigilanza amministrativa, mentre la funzione di revisione legale dei conti è stata attribuita alla Società di Revisione BDO Italia S.p.A., con la presente relazione si rende conto dell'operato per quanto riguarda la funzione di controllo legale.

Il bilancio d'esercizio chiuso al 30/09/2017 ci è stato messo a disposizione, unitamente alla Relazione sulla Gestione, nel rispetto dei termini previsti dall'art. 2429 I comma del Codice Civile ed è stato redatto in applicazione dei principi contabili nazionali.

Relazione all'assemblea dei soci ai sensi dell'art. 2429, comma 2 c.c. - Attività di vigilanza amministrativa ex art. 2403 Codice Civile

La presente relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito presso la sede della società, nei 15 giorni precedenti la data della prima convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio oggetto di commento.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 30/9/2017 è stata svolta l'attività di vigilanza prevista dall'art. 2403 del Codice Civile, secondo i principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili vigenti al 30 settembre 2015.

Il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 30/9/2017, che l'Organo Amministrativo ci ha fatto pervenire ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile per il dovuto esame, è stato redatto secondo le disposizioni del D.L. n. 127/91 e si compone di:

- Stato patrimoniale
- Conto economico
- Nota integrativa
- Relazione sulla gestione



Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Il Collegio ha provveduto ad effettuare una valutazione dei rischi intrinseci e le criticità rispetto alla tipologia dell'attività stessa e alla struttura organizzativa e contabile, mediante le informazioni acquisite dall'organo amministrativo.

È stato quindi possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile risulta adeguato rispetto alla tipologia e alle dimensioni dell'attività svolta.

La presente relazione riassume quindi l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, co. 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, co. 4, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Si resta in ogni caso a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, il periodo 1/10/2016 – 30/9/2017.

Attività svolte dall'Organo di controllo nel corso dell'esercizio

Il collegio ha valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

Per la durata, dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il livello della preparazione tecnica del personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali è adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare, e vanta una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali.

Per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;

- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il Collegio ha rilasciato in data 02/12/2016, 22/06/2017 e 28/07/2017 n° 3 pareri circa la congruità del prezzo di emissione delle azioni per gli aumenti di capitale sociale con esclusione del diritto di opzione (Relazione predisposta ai sensi dell'articolo 2441 comma 6 del codice civile).

Osservazioni e proposte in ordine al bilancio ed alla sua approvazione

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2017 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione;
- la revisione legale è affidata alla società di revisione BDO Italia S.p.A che ha predisposto la propria relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, relazione che non evidenzia rilievi per deviazioni significative, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio o richiami di informativa e pertanto il giudizio rilasciato è positivo.

È quindi stato esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale vengono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e risultano conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, n. 5, c.c. i valori iscritti al punto B) I - 1) e B) I - 2) dell'attivo dello stato patrimoniale sono stati oggetto di nostro specifico controllo con conseguente consenso alla loro iscrizione; si precisa, per mero richiamo, che non sarà possibile distribuire dividendi intaccando le riserve di utili oltre l'ammontare netto di tale posta capitalizzata nell'attivo;
- non sono state ricevute dall'organismo di vigilanza segnalazioni di irregolarità o criticità rispetto al modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della relazione sulla gestione, il collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.

Informativa sul Bilancio d'Esercizio

L'esercizio sociale presenta risultati in linea con le previsioni e le valutazioni esposte dagli amministratori nella Relazione sulla Gestione.

Il risultato d'esercizio evidenzia un utile di € 188.332, il quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici

Stato Patrimoniale

Descrizione	Esercizio 30/09/2017	Esercizio 30/09/2016
IMMOBILIZZAZIONI	4.506.576	4.354.080
ATTIVO CIRCOLANTE	10.327.792	5.001.808
RATEI E RISCONTI	68.773	16.290
TOTALE ATTIVO	14.903.141	9.372.178

Descrizione	Esercizio 30/09/2017	Esercizio 30/09/2016
PATRIMONIO NETTO	10.168.043	6.622.162
FONDI PER RISCHI E ONERI	63.234	28.878
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	41.171	20.469
DEBITI	4.630.693	2.699.339
TOTALE PASSIVO	14.903.141	9.372.178

Conto Economico

Descrizione	Esercizio 30/09/2017	Esercizio 30/09/2016
VALORE DELLA PRODUZIONE	3.420.306	1.866.396
COSTI DELLA PRODUZIONE	3.172.512	1.825.073
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	247.794	61.323
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)	248.884	63.034
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	60.552	26.338
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	188.332	36.696

Conclusioni

Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a conoscenza del collegio sindacale ed è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, si ritiene all'unanimità che non sussistano ragioni ostantive



all'approvazione da parte Vostra del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2017 così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'organo di amministrazione.

Milano, 12/01/2018

Il Collegio Sindacale

(Dott. Ivano Passoni)

(Dott. Marco Porizzi)

(Dott. Matteo Ceravolo)