



**Dott. CLAUDIO CARUSO**

Repertorio n. 15.003

Raccolta n. 10.151

## **VERBALE DI ASSEMBLEA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto, il giorno ventinove del mese di gennaio,  
alle ore 17:00,

in Milano, nel mio studio in piazza Cavour n.1,

avanti a me **Claudio Caruso**, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano,

si è riunita l'assemblea della società per azioni

### **"ABITARE IN S.P.A."**

con sede legale in Milano, Via Degli Olivetani n. 10/12, P.IVA: 09281610965, con capitale sociale sottoscritto e versato di Euro 90.719,00 (novantamilasettecentodiciannove virgola zero zero), iscritta nel Registro Imprese della CCIAA di MILANO-MONZA-BRIANZA-LODI al n. 09281610965 e al R.E.A. al n. 2080582, (qui di seguito anche la **"Società"**), per discutere e deliberare sul seguente

### **ordine del giorno**

#### *Parte ordinaria*

1. *Approvazione del bilancio di esercizio di Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2017 corredato dalle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, della Società di Revisione e del Collegio Sindacale. Presentazione del bilancio consolidato. Delibere inerenti e conseguenti;*

2. *Nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione e determinazione del compenso. Delibere inerenti e conseguenti;*

3. *Nomina del nuovo Collegio Sindacale e determinazione del compenso. Delibere inerenti e conseguenti;*

4. *Conferimento dell'incarico al Revisore Legale e determinazione del compenso. Delibere inerenti e conseguenti;*

#### *Parte straordinaria*

1. *Modifica dell'art. 31 dello Statuto Sociale con inserimento di una clausola che consenta la distribuzione di anticipi sui dividendi, mediante introduzione dell'art. 31.2. Delibere inerenti e conseguenti.*

E' presente il signor Gozzini Luigi Francesco, nato a Bergamo il 28 gennaio 1967, domiciliato per la carica presso la sede sociale, della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale, agendo nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e, come tale, nell'interesse della Società, mi chiede di redigere il verbale dell'assemblea degli Azionisti, (di seguito anche l'**"Assemblea"**).

#### **Presidenza dell'Assemblea**

Assume la presidenza dell'Assemblea, ai sensi dell'art. 19 dello Statuto sociale, il comparente, come sopra generalizzato, nella sua precitata qualità.

#### **Constatazione regolare costituzione dell'Assemblea**

Il Presidente

#### **verifica e dà atto che:**

- il capitale sociale sottoscritto e versato è di euro 90.719,00 (novantamilasettecentodiciannove virgola zero zero) ed è suddiviso in numero 181.438 (centotantunomilaquattrocentotrentotto) azioni ordinarie senza espressione del valore nominale, ammesse alle negoziazioni sull' AIM Italia organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.;
- la Società non detiene azioni proprie;
- l'Assemblea è stata regolarmente convocata in questo giorno, luogo e alle ore

Registrato a MILANO 4

il 31/01/2018

n. 3523

serie 1T

Esatti Euro 356,00

17:00 in prima convocazione, ed occorrendo per il giorno 30 gennaio 2018 stesso luogo ed ora, in seconda convocazione, a norma di legge e di Statuto, come da avviso recante tutte le indicazioni richieste dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari ed in conformità alle stesse, pubblicato nei termini di legge sul sito internet della Società alla sezione (<http://abitareinspa.com/abitare-in-spa-investors-relations-documenti-societari.html>) sulla Gazzetta Ufficiale, Parte Seconda n. 1 del 2-1-2018 e n. 5 del 13-1-2018.

Il Presidente ricorda ai presenti che le azioni della Società sono ammesse alle negoziazioni sul sistema multilaterale di negoziazione denominato AIM Italia - Mercato Alternativo del Capitale, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. ("**AIM Italia**").

Il Presidente

**dà quindi atto che:**

- del Consiglio di Amministrazione sono presenti, oltre ad esso comparente, Mazzoleni Mario Benito;
- del Collegio Sindacale sono presenti il Presidente Ivano Passoni e Matteo Alfonso Ceravolo, assente giustificato l'altro membro;
- sono state eseguite a norma di legge e di statuto e nei termini previsti, le comunicazioni utili ai sensi dell'art. 18 dello Statuto sociale, a legittimare l'intervento in Assemblea da parte degli Azionisti presenti o rappresentati;
- sono intervenuti numero n. 3 (tre) persone per un totale di n. 4 (quattro) soggetti aventi diritto al voto rappresentanti complessivamente, in proprio o per delega, n. 124.528 (centoventiquattromilacinquecentoventotto) azioni ordinarie pari al 68,63% (sessantotto virgola sessantatré per cento) delle n. 181.438 (centottantunomilaquattrocentotrentotto) azioni ordinarie costituenti il capitale sociale e precisamente gli azionisti:
  - Gozzini Francesco Luigi, titolare di n. 61.133 (sessantunomilacentotrentatré) azioni ordinarie, in proprio;
  - Grillo Marco Claudio, titolare di n. 47.183 (quarantasettemilacentottantatré) azioni ordinarie, per delega a Gozzini Francesco Luigi, come sopra generalizzato;
  - Impresa Pizzarotti &c S.p.A., titolare di n. 8.071 (ottomilasettantuno) azioni ordinarie e Paolo Pizzarotti, titolare di n. 8.141 (ottomilacentoquarantuno) azioni ordinarie, per delega a Maurizio Bruni, nato a L'Aquila il 3 aprile 1961, onde il Presidente dichiara la Assemblea validamente costituita in prima convocazione ed idonea a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno, come sopra indicati.

Il Presidente

**comunica che:**

- non è pervenuta alla Società alcuna richiesta di integrazione dell'ordine del giorno dell'Assemblea ai sensi dell' art. 16 dello Statuto Sociale;
- un modulo di delega è stato messo a disposizione del pubblico presso la sede sociale e sul sito internet della Società, alla sezione <http://abitareinspa.com/abitare-in-spa-investors-relations-documenti-societari.html>.

Il Presidente quindi informa che oltre all'elenco nominativo dei partecipanti, in proprio o per delega all'Assemblea, con l'indicazione del relativo numero delle azioni per le quali è stata effettuata la comunicazione da parte dell'intermediario alla Società, saranno indicati nel verbale dell'Assemblea e/o in allegato allo

stesso, i nominativi dei soggetti che abbiano espresso voto contrario, si siano astenuti o si siano allontanati prima di una votazione, con indicazione del relativo numero di azioni rappresentate in proprio o per delega.

Il Presidente a questo punto precisa che, nel corso della Assemblea, comunicherà ai presenti, prima di ciascuna votazione, i dati aggiornati sulle presenze.

Il Presidente inoltre informa che la sintesi degli interventi degli aventi diritto al voto presenti all'odierna Assemblea con l'indicazione nominativa degli stessi, le risposte fornite e le eventuali repliche, saranno contenute nel verbale della presente Assemblea.

#### **Il Presidente comunica inoltre che:**

(i) in base alle risultanze del Libro dei Soci e tenuto conto degli aggiornamenti relativi all'odierna Assemblea, delle comunicazioni ricevute ai sensi dello Statuto e delle altre informazioni a disposizione, i soggetti che risultano, direttamente o indirettamente, possessori di azioni con diritto di voto in misura superiore al 5% del capitale sociale sottoscritto e versato, sono i seguenti azionisti:

- Luigi Francesco Gozzini, titolare di n. 61.133 (sessantunomilacentotrentatré) (sessantunomilacentosessantuno) azioni ordinarie;
- Marco Claudio Grillo, titolare di n. 47.183 (quarantasettemilacentottantatré) azioni ordinarie;
- Paolo Pizzarotti, titolare, direttamente o indirettamente, di n. 16.212 (sedicimiladuecentododici) azioni ordinarie.

Il Presidente quindi richiede formalmente che i partecipanti all'odierna Assemblea dichiarino l'eventuale sussistenza di cause di impedimento o sospensione del diritto di voto, o dell'esistenza di patti parasociali, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e dello Statuto Sociale, non conosciute dal Presidente e dal Collegio Sindacale.

Il Presidente quindi informa i presenti che dopo la presentazione degli argomenti all'ordine del giorno verrà data la parola agli Azionisti che vorranno intervenire; in merito propone di effettuare prima tutti gli interventi e raccogliere tutte le eventuali domande che verranno formulate, per poi provvedere alle relative risposte e che, su richiesta, sarà possibile una breve replica.

Il Presidente comunica che la votazione sugli argomenti all'ordine del giorno avverrà per alzata di mano, e che gli Azionisti contrari e/o astenuti dovranno comunicare il loro nominativo ai fini della inerente verbalizzazione.

Il Presidente passa alla trattazione del primo argomento all'ordine del giorno della parte ordinaria, e precisamente:

#### **1. Approvazione del bilancio di esercizio di Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2017 corredato dalle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, della Società di Revisione e del Collegio Sindacale. Presentazione del bilancio consolidato. Delibere inerenti e conseguenti.**

Il Presidente illustra all'Assemblea il contenuto della Relazione sulla Gestione contenuta nel Fascicolo di Bilancio, che, corredato dalle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, della Società di Revisione e del Collegio Sindacale, si allega al presente atto in un unico fascicolo sotto la lettera "A".

Il Presidente precisa come il bilancio dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2017, redatto secondo i principi contabili italiani, chiuda con utile pari a Euro 188.332,00 (centottantottomilatrecentotrentadue virgola zero zero).

Si propone pertanto all'Assemblea la seguente destinazione dell'utile di esercizio:

- a riserva legale: Euro 1.785,00 (millesettecentottantacinque virgola zero zero)

- a nuovo: Euro 186.547,00 (centottantaseimilacinquecentoquarantasette virgola zero zero).

Il Presidente chiede a me Notaio di dare lettura della proposta di deliberazione che il Consiglio di Amministrazione intende sottoporre all'approvazione dell'Assemblea, nel testo di seguito riportato:

*"Signori Azionisti Vi proponiamo:*

*1) di approvare il bilancio di esercizio di Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2017 corredato dalle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, della Società di Revisione e del Collegio Sindacale;*

*2) di destinare l'utile di esercizio come segue:*

*- a riserva legale: Euro 1.785,00 (millesettecentottantacinque virgola zero zero);*

*- a nuovo: Euro 186.547,00 (centottantaseimilacinquecentoquarantasette virgola zero zero)."*

Il Presidente rileva in primo luogo che, rispetto alle presenze dichiarate in apertura, nessuno si è assentato.

Il Presidente invita a questo punto coloro che intendono prendere la parola a prenotarsi dandogli il loro nominativo.

Nessun chiedendo la parola il Presidente dichiara chiusa la discussione e pone in votazione la proposta del Consiglio di Amministrazione di cui è stata data lettura.

Il Presidente comunica che non vi sono variazioni rispetto a quanto prima comunicato circa i soci presenti.

Il Presidente, dopo avere rinnovato la richiesta agli aventi diritto al voto di dichiarare la sussistenza di eventuali cause che comportino la sospensione del diritto di voto e di non assentarsi dalla riunione fino a quando non siano terminate le procedure di votazione, apre la votazione essendo le ore 17:18.

Il Presidente dà atto che tutti gli Azionisti, in proprio e per delega, hanno espresso voto favorevole e che il testo di delibera di cui sopra si intende approvato.

Il Presidente passa quindi alla trattazione unitaria dei rimanenti argomenti posti all'ordine del giorno della parte ordinaria, stante la intima connessione tra i medesimi e su consenso unanime degli intervenuti, e precisamente:

**2. Nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione e determinazione del compenso. Delibere inerenti e conseguenti;**

**3. Nomina del nuovo Collegio Sindacale e determinazione del compenso. Delibere inerenti e conseguenti;**

**4. Conferimento dell'incarico al Revisore Legale e determinazione del compenso. Delibere inerenti e conseguenti.**

Il Presidente ricorda che con l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 30 settembre 2017 il Consiglio di Amministrazione, il Collegio Sindacale e il Revisore Legale scadono per decorso del mandato.

Ai sensi di quanto previsto all'art. 25 dello statuto sociale vigente, gli amministratori durano in carica per il periodo fissato dalla delibera di nomina assembleare, sino ad un massimo di 3 esercizi, sono rieleggibili e sono assoggettati al divieto di concorrenza di cui all'art. 2390 del c.civ.

Inoltre, in base all'art. 22 dello statuto sociale, la Società è amministrata da un consiglio di amministrazione composto da un numero di membri non inferiore a 3 (tre) e non superiore a 7 (sette), di cui almeno uno in possesso dei requisiti di indipendenza previsti all'art. 148 del TUF.

Gli amministratori devono risultare in possesso dei requisiti di professionalità e

di onorabilità richiesti dalla legge o di qualunque altro requisito previsto dalla disciplina applicabile.

Quanto alle modalità di nomina degli amministratori, la stessa avviene sulla base di liste nelle quali ai candidati è assegnata una numerazione progressiva. Le liste presentate dai soci devono contenere un numero di candidati non superiore a 7 (sette) e devono essere depositate presso la sede della Società almeno 7 (sette) giorni prima di quello fissato per l'assemblea in prima convocazione e devono contenere almeno un candidato in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 148, comma 3, del TUF.

Hanno diritto di presentare le liste soltanto gli azionisti che, da soli o congiuntamente, siano complessivamente titolari di azioni rappresentanti almeno il 10% (dieci per cento) del capitale sociale avente diritto di voto in assemblea ordinaria, da comprovare con il deposito di idonea certificazione.

Ai sensi dell'art. 28 dello statuto sociale vigente, il collegio sindacale è composto da tre sindaci effettivi e da due supplenti che rimangono in carica tre esercizi e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica.

I sindaci devono essere in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità e indipendenza previsti dalla normativa applicabile.

La nomina dei membri del collegio sindacale avviene sulla base di liste presentate dai soci, che devono contenere un numero di candidati non superiore al numero massimo dei componenti da eleggere e devono essere depositate presso la sede della società almeno sette giorni prima di quello fissato per l'assemblea in prima convocazione.

Hanno diritto a presentare le liste solo i soci che, da soli o congiuntamente, siano complessivamente titolari di azioni rappresentanti almeno il 10% (dieci per cento) del capitale sociale avente diritto di voto in assemblea, comprovato da idonea certificazione.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 29 dello statuto sociale vigente, la revisione legale dei conti è esercitata da una società di revisione in base alla normativa vigente. Qualora le azioni o altri strumenti finanziari eventualmente emessi dalla società siano negoziati su un sistema multilaterale di negoziazione, la revisione legale dei conti deve essere esercitata da una società di revisione iscritta all'albo speciale previsto dalla normativa vigente.

Il Presidente dà atto che è stata presentata una lista dei candidati alla carica di membri del Consiglio di Amministrazione e una lista di candidati alla carica di membri del Collegio Sindacale da parte degli azionisti Gozzini Luigi Francesco e Grillo Marco Claudio, titolari alla data odierna di n. 108.323 (centoottomila-trecentoventitré) azioni ordinarie, pari al 59,7% (cinquantanove virgola sette per cento) del capitale sociale, che hanno depositato presso la sede sociale in data 18 gennaio 2018 la seguente documentazione:

- (i) Certificati di deposito e possesso titoli di ciascun socio;
- (ii) curriculum vitae contenente la caratteristiche personali e professionali dei singoli candidati;
- (iii) dichiarazione dei medesimi candidati di accettazione della candidatura;
- (iv) attestazione dell'inesistenza di cause di incompatibilità o ineleggibilità e dell'inesistenza dei requisiti prescritti dallo Statuto sociale e dalle disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

Il Presidente illustra pertanto la lista dei componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale che si intendono nominare:

Per il Consiglio di Amministrazione:

1. Luigi Francesco Gozzini -Presidente
2. Marco Claudio Grillo
3. Mario Benito Mazzoleni
4. Luca Manara.

Per il Collegio Sindacale:

sindaci effettivi:

1. Ivano Passoni - Presidente
2. Marco Dorizzi
3. Matteo Alfonso Ceravolo

sindaci supplenti:

1. Daniela Nespoli
2. Eleonora Gorla.

Il Presidente chiede a me Notaio di dare lettura della proposta di deliberazione che il Consiglio di Amministrazione intende sottoporre all'approvazione dell'Assemblea, nel testo di seguito riportato:

*"Signori Azionisti Vi proponiamo:*

- 1) *di determinare in 4 (quattro) il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione;*
- 2) *di fissare in tre esercizi la durata del nominando Consiglio di Amministrazione;*
- 3) *di approvare la lista dei candidati per la nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione;*

- 4) *di nominare alla carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione il dott. Luigi Francesco Gozzini e Marco Claudio Grillo alla carica di Vice Presidente;*

- 5) *di nominare, alla luce di quanto deliberato ai punti precedenti, componenti del Consiglio di Amministrazione i signori:*

1. *Luigi Francesco Gozzini -Presidente, nato a Bergamo il 28 gennaio 1967, codice fiscale GZZ LFR 67A28 A794B,*

2. *Marco Claudio Grillo, nato a Savona il 4 settembre 1968, codice fiscale GRL MCC 68P04 I480M,*

3. *Mario Benito Mazzoleni, nato a Milano il 24 gennaio 1957, codice fiscale MZZ MBN 57A24 F205Q,*

4. *Luca Manara, nato a Parma il 20 luglio 1977, codice fiscale MNR LCU 77L20 G337J,*

*tutti domiciliati per la carica presso la sede sociale;*

- 6) *di stabilire i compensi per il Consiglio di Amministrazione come segue:*

*(i) al Dott. Luigi Francesco Gozzini, Presidente del Consiglio di Amministrazione:*

*a. 1.000,00 (mille/00) Euro mensili, al netto di ritenute e oneri di legge, i quali verranno corrisposti al giorno 28 di ogni mese;*

*b. extra compenso annuo di Euro 48.000,00 (quarantottomila/00), al netto di ritenute e oneri di legge, il quale verrà corrisposto in 12 rate mensili, ciascuna con scadenza al giorno 28 di ogni mese. Tale extra compenso sarà dovuto a decorrere dal prossimo esercizio (id est, dal 01.01.2016) nella sola ipotesi in cui, alla data di chiusura dell'esercizio precedente, risultino in corso di validità tanti contratti preliminari di compravendita aventi ad oggetto immobili in corso di costruzione – e stipulati tra i terzi e ciascuna delle società la di cui partecipazione anche non totalitaria (non rivestendo rilevanza alcuna la misura della partecipazione) al capitale sociale risulterà detenuta dalla Società – quanti ne sono necessari per realizzare un corrispettivo globale (risultante dalla somma di tutti i corrispettivi pattuiti per ciascuna promessa di compravendita) almeno pari ad Euro 10.000.000,00 (diecimilioni/00);*

*c. rimborso delle spese sostenute nell'esercizio della funzione, autorizzando espressamente il dott. Gozzini ad utilizzare un veicolo di sua proprietà per le trasferte;*

d. trattamento di fine mandato (TFM) non superiore (per ogni anno) al 20% del compenso lordo ad egli corrisposto, da erogarsi integralmente al momento della cessazione del mandato, a prescindere dalla causa di cessazione;

e. ad integrazione del compenso, si propongono i seguenti corrispettivi in natura (cd. fringe benefit):

- rimborso, da parte della società, di una polizza assicurativa sottoscritta dall'Amministratore per la copertura del rischio di infortuni e morte extraprofessionali.

- uso di abitazione (con modalità da concordarsi) situata in Milano avente ubicazione e dimensioni tali per cui un ipotetico canone di locazione non superi un importo annuo di Euro 36.000,00;

(ii) al Dott. Marco Claudio Grillo, membro del Consiglio di Amministrazione:

a. 1.000,00 (mille/00) Euro mensili, al netto di ritenute e oneri di legge, i quali verranno corrisposti al giorno 28 di ogni mese;

b. extra compenso annuo di Euro 48.000,00 (quarantottomila/00), al netto di ritenute e oneri di legge, il quale verrà corrisposto in 12 rate mensili, ciascuna con scadenza al giorno 28 di ogni mese. Tale extra compenso sarà dovuto a decorrere dal prossimo esercizio (id est, dal 01.01.2016) nella sola ipotesi in cui, alla data di chiusura dell'esercizio precedente, risultino in corso di validità tanti contratti preliminari di compravendita aventi ad oggetto immobili in corso di costruzione – e stipulati tra i terzi e ciascuna delle società la di cui partecipazione anche non totalitaria (non rivestendo rilevanza alcuna la misura della partecipazione) al capitale sociale risulterà detenuta dalla Società – quanti ne sono necessari per realizzare un corrispettivo globale (risultante dalla somma di tutti i corrispettivi pattuiti per ciascuna promessa di compravendita) almeno pari ad Euro 10.000.000,00 (diecimilioni/00);

c. rimborso delle spese sostenute nell'esercizio della funzione, autorizzando espressamente il dott. Grillo ad utilizzare un veicolo di sua proprietà per le trasferte;

d. trattamento di fine mandato (TFM) non superiore (per ogni anno) al 20% del compenso lordo ad egli corrisposto, da erogarsi integralmente al momento della cessazione del mandato, a prescindere dalla causa di cessazione;

e. ad integrazione del compenso, si propongono i seguenti corrispettivi in natura (cd. fringe benefit):

- rimborso, da parte della società, di una polizza assicurativa sottoscritta dall'Amministratore per la copertura del rischio di infortuni e morte extraprofessionali.

- uso di abitazione (con modalità da concordarsi) situata in Milano avente ubicazione e dimensioni tali per cui un ipotetico canone di locazione non superi un importo annuo di Euro 36.000,00;

(iii) al Dott. Mario Mazzeoleni, membro del Consiglio di Amministrazione:

a. 1.000,00 (mille/00) Euro mensili, al netto di ritenute e oneri di legge, i quali verranno corrisposti al giorno 28 di ogni mese;

(iv) all'Ing. Luca Manara, membro del Consiglio di Amministrazione:

a. il compenso annuo complessivo pari a Euro 5.000,00 (cinquemila/00).

Inoltre, quale fringe benefit in favore di tutti gli Amministratori si propone di sottoscrivere le seguenti polizze assicurative:

- polizza D&O, volta a garantire la copertura delle perdite di carattere patrimoniale che gli Amministratori della società dovessero subire in seguito ad azioni di responsabilità civile intentate, nei loro confronti o direttamente nei confronti della società, da soggetti terzi lesi da atti compiuti dagli stessi Amministratori, nell'esercizio dei loro incarichi e funzioni;

- polizza "keyman", che sopprima all'eventuale improvvisa mancanza degli uomini chiave della Società, difficilmente sostituibili per le loro funzioni tattiche e strategiche;

- polizza per infortuni professionali degli Amministratori;

- polizza, a favore degli Amministratori, per una tutela legale onnicomprensiva degli stessi;

7) di fissare in tre esercizi la durata del nominando Consiglio di Amministrazione;  
8) di approvare la lista dei candidati per la nomina dei componenti il Collegio Sindacale;  
9) di nominare alla carica di Presidente del Collegio Sindacale il dott. Ivano Passoni;  
10) di nominare, alla luce di quanto deliberato ai punti precedenti, componenti del Collegio Sindacale i signori:

sindaci effettivi:

1. Ivano Passoni, nato a Monza il 27 giugno 1966, codice fiscale PSS VNI 66H27 F704O;

2. Marco Dorizzi, nato a Milano il 20 gennaio 1961, codice fiscale DRZ MRC 61A20 F205I,

3. Matteo Alfonso Ceravolo, nato a Città di Castello il giorno 11 maggio 1974, codice fiscale CRV MTL 74E11 C745G,

sindaci supplenti:

1. Daniela Nespoli, nata a Cantù il 16 gennaio 1984, codice fiscale NSP DNL 84A56 B639D,

2. Eleonora Gorla, nata a Milano il 3 luglio 1984, codice fiscale GRL LNR 84L43 F205P, tutti domiciliati per la carica presso la sede sociale;

11) di attribuire al dott. Ivano Passoni, quale compenso per l'attività di verifica periodica e parere sul bilancio in qualità di Presidente del Collegio sindacale, un importo annuo pari ad Euro 9.000,00 (novemila), onnicomprensivo degli oneri ed accessori di legge, oltre IVA, e a ciascuno dei sindaci effettivi, Dott. Marco Dorizzi e Matteo Alfonso Ceravolo, un corrispettivo annuo pari ad Euro 6.000,00 (seimila), onnicomprensivo degli oneri e accessori di legge oltre Iva, con la precisazione che saranno valutati a parte i compensi annuali per i pareri che verranno rilasciati dal Collegio Sindacale e dal Comitato Parti Correlate;

12) di affidare l'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2018, 2019 e 2020 alla società di revisione "BDO Italia SpA, sede legale in Milano, viale degli Abruzzi n. 94, codice fiscale 07722780967, determinando un compenso in euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) annui."

Il Presidente rileva in primo luogo che, rispetto alle presenze dichiarate in apertura, nessuno si è assentato.

Il Presidente invita a questo punto coloro che intendono prendere la parola a prenotarsi dandogli il loro nominativo.

Nessun chiedendo la parola il Presidente dichiara chiusa la discussione e pone in votazione la proposta del Consiglio di Amministrazione di cui è stata data lettura.

Il Presidente comunica che non vi sono variazioni rispetto a quanto prima comunicato circa i soci presenti.

Il Presidente, dopo avere rinnovato la richiesta agli aventi diritto al voto di dichiarare la sussistenza di eventuali cause che comportino la sospensione del diritto di voto e di non assentarsi dalla riunione fino a quando non siano terminate le procedure di votazione, apre la votazione essendo le ore 17:30.

Il Presidente dà atto che tutti gli Azionisti, in proprio e per delega, hanno espresso voto favorevole e che il testo di delibera di cui sopra si intende approvato.

Il Presidente passa quindi alla trattazione dell'unico argomento posti all'ordine del giorno della parte straordinaria e precisamente:

**1. Modifica dell'art. 31 dello Statuto Sociale con inserimento di una clausola che consenta la distribuzione di anticipi sui dividendi, mediante introduzione dell'art. 31.2. Delibere inerenti e conseguenti.**

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2433 bis del codice civile, la distribuzione di

acconti sui dividendi è consentita solo alle società il cui bilancio è assoggettato per legge a revisione legale dei conti. L'organo amministrativo può deliberare la distribuzione degli acconti su dividendi solo al ricorrere di tutte le condizioni seguenti:

- presenza di una clausola statutaria che ne preveda espressamente la possibilità,
- l'ultimo bilancio approvato non deve evidenziare perdite relative all'esercizio o ad esercizi precedenti,
- preventivo rilascio, da parte del soggetto indicato di effettuare la revisione legale dei conti, di un giudizio positivo sul bilancio dell'esercizio precedente e la sua approvazione.

In ogni caso, l'ammontare massimo degli acconti su dividendi non può superare la minor somma tra l'importo degli utili conseguiti dalla chiusura dell'esercizio precedente, diminuito delle quote che dovranno essere destinate a riserva legale o statutaria, e l'importo delle riserve disponibili.

Il Presidente ricorda che il Consiglio di Amministrazione della Società in data 22 dicembre 2017 ha deliberato di sottoporre all'approvazione dell'assemblea l'inserimento di detta clausola all'interno dello statuto di Abitare In S.p.A. allo scopo di consentire a quest'ultima di usufruire della possibilità di distribuire acconti sui dividendi qualora l'operazione si rivelasse conveniente.

Il Presidente chiede a me Notaio di dare lettura della proposta di deliberazione che il Consiglio di Amministrazione intende sottoporre all'approvazione dell'Assemblea, nel testo di seguito riportato:

*"Signori Azionisti Vi proponiamo:*

*- esaminata la Relazione predisposta dal Consiglio di Amministrazione,*

*- preso atto dell'errore meramente formale presente nel testo dell'avviso di convocazione,*

*1. di modificare l'art. 31 dello Statuto Sociale vigente, al fine di attribuire al Consiglio di Amministrazione di Abitare In S.p.A. la facoltà di distribuire acconti sui dividendi ai sensi dell'art. 2433-bis del codice civile, mediante l'introduzione della seguente clausola:*

*"31.2. Il consiglio di amministrazione può deliberare la distribuzione di acconti sui dividendi secondo le modalità di cui all'art. 2433-bis del Codice Civile."*

*2. Di conferire al Consiglio di Amministrazione, e per esso al Presidente e all'Amministratore Delegato pro tempore, in via libera e disgiunta tra loro, ogni più ampio potere necessario o anche solo opportuno, senza alcuna esclusione, per dare esecuzione alla delibera che precede, nonché di apportare alla stessa ogni modifica, integrazione o soppressione, purché non sostanziale, che si rendesse necessaria, a richiesta di ogni autorità competente ovvero in sede di iscrizione al Registro delle Imprese, in rappresentanza della Società."*

Il Presidente rileva in primo luogo che, rispetto alle presenze dichiarate in apertura, nessuno si è assentato.

Il Presidente invita a questo punto coloro che intendono prendere la parola a prenotarsi dandogli il loro nominativo.

Nessun chiedendo la parola il Presidente dichiara chiusa la discussione e pone in votazione la proposta del Consiglio di Amministrazione di cui è stata data lettura.

Il Presidente comunica che non vi sono variazioni rispetto a quanto prima comunicato circa i soci presenti.

Il Presidente, dopo avere rinnovato la richiesta agli aventi diritto al voto di dichiarare la sussistenza di eventuali cause che comportino la sospensione del diritto di voto e di non assentarsi dalla riunione fino a quando non siano terminate le procedure di votazione, apre la votazione essendo le ore 17:35.

Il Presidente dà atto che tutti gli Azionisti, in proprio e per delega, hanno e-

spresso voto favorevole e che il testo di delibera di cui sopra si intende approvato.

Il Presidente, dopo avere comunicato che la proposta è stata approvata all'unanimità dei presenti, non richiedendo nessuno dei presenti la parola, dichiara esaurita la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno e chiude pertanto l'Assemblea alle ore 17:38.

Il Comparente, consegnatomi il nuovo testo di Statuto sociale che recepisce la modifica deliberata dall'Assemblea e che si allega al presente atto sotto la lettera "**B**", insieme a me Notaio ha sottoscritto in ogni parte l'allegato e mi esonera dalla lettura dello stesso.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura al comparente che, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrive con me Notaio alle ore diciotto e minuti cinque.

Scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia e da me personalmente completato su tre fogli per dieci pagine sin qui.

Firmato: Luigi Francesco Gozzini

Firmato: Claudio Caruso - Notaio (L.S.)



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

---

# Indice

## 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

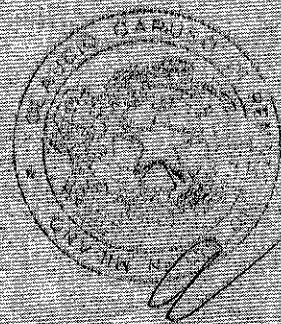
Schemi di bilancio  
Nota integrativa  
Relazione sulla gestione

## 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

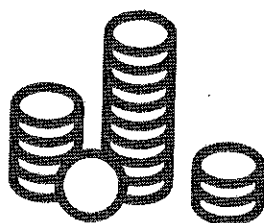
al 30/09/2017



**17.460\***

Valore magazzino

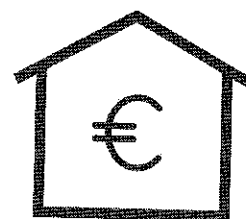
28.308 → 2016



**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**

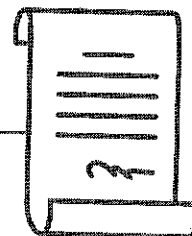
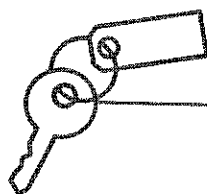
Portafoglio ordini  
(numero)

114 → 30/09/2017

**60,1 mln €**

Portafoglio ordini  
(valore)

54,4 → 30/09/2017



\* Non financial information

# 2017 Highlights

**64.500 mq**

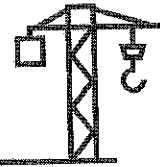
Immobili allo sviluppo  
da progetto (mq commerciali)

19.848 → 2016

**690 unità**

Immobili allo sviluppo  
(numero)

205 → 2016



**650 €/mq**

Costo di acquisto  
Superficie edificabile (SLP)

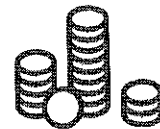
936 → 2016



**14,1 mln €**

Caparre  
(da clienti contrattualizzati)

8,4 mln → 2016



**25,2 mln €**

Mutui fondiari deliberati

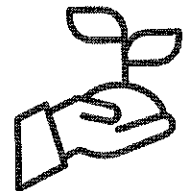
14,7 mln → 2016

**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..



# 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 verso 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<br>2013 | II sem<br>2013 | I sem<br>2014 | II sem<br>2014 | I sem<br>2015 | II sem<br>2015 | I sem<br>2016 | II sem<br>2016 | I sem<br>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%    |

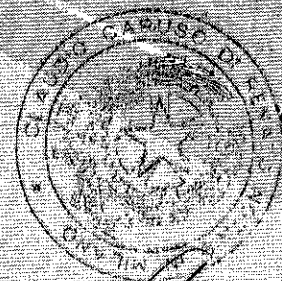
Nel 2016 il mercato degli immobili residenziali all'interno della città metropolitana di Milano ha registrato un andamento positivo: il volume delle compravendite è aumentato del sette per cento rispetto all'anno precedente, così come il fatturato (più quattro per cento) e il tasso di assorbimento (passato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



## Zona

€/mq

### Centro

Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B 9.693

Appartamenti recenti ristrutturati, d'epoca e di pregio 7.950

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare 6.467

### Cerchia Bastioni

Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B 7.553

Appartamenti recenti ristrutturati, d'epoca e di pregio 6.050

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare 4.231

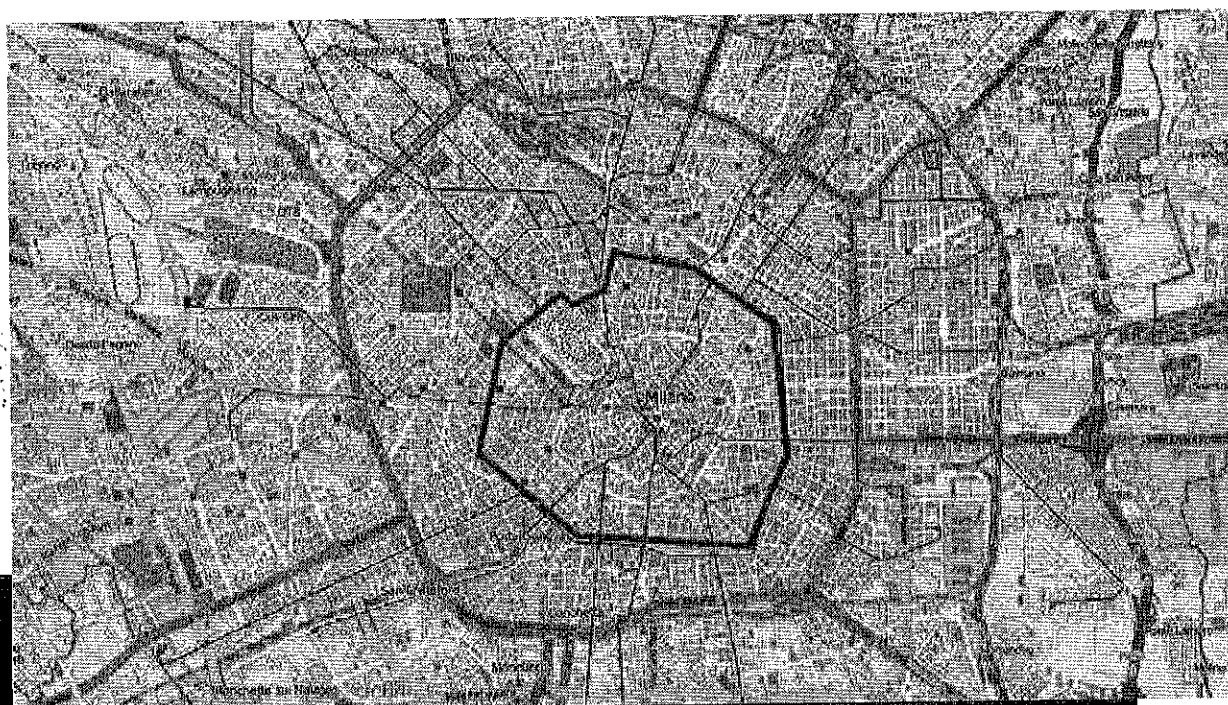
### Cerchia Circonvallazione

Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B 5.138

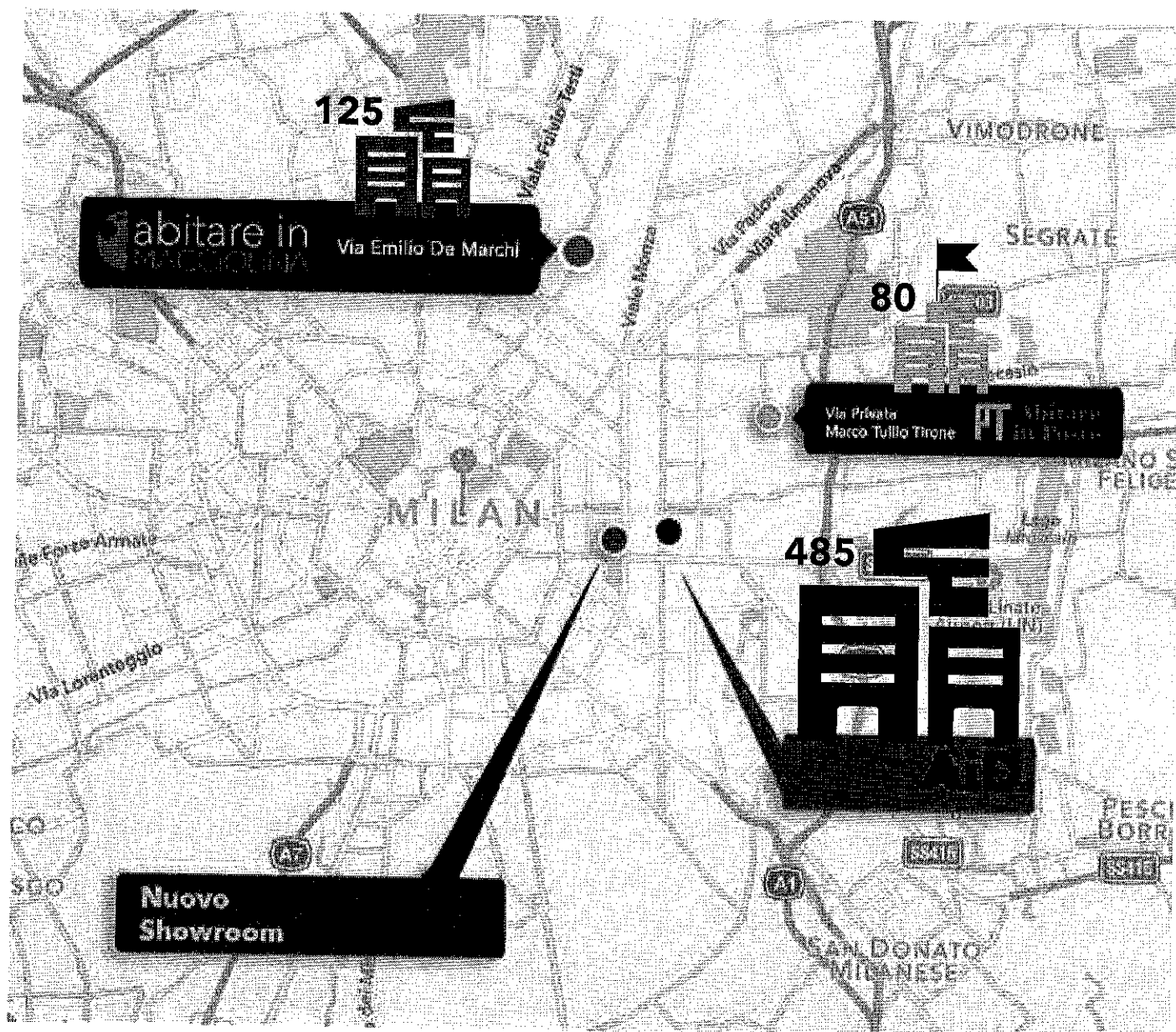
Appartamenti recenti ristrutturati, d'epoca e di pregio 3.922

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare 2.878

Fonte: TeMA



# 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?

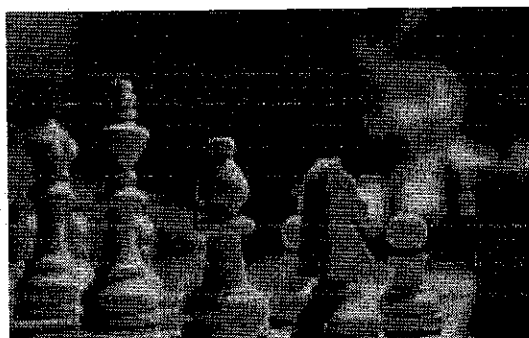


1



#### 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.

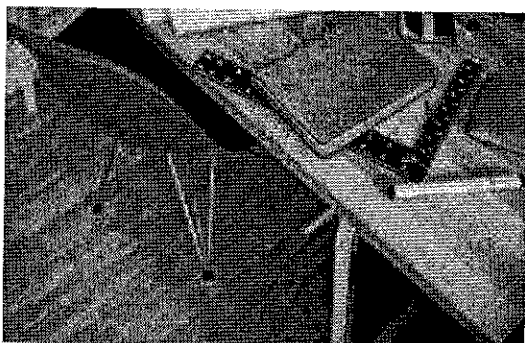


2



#### 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.

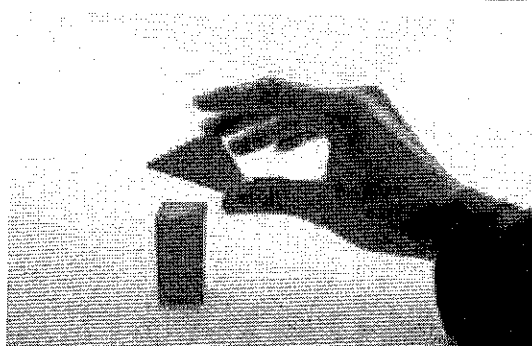


4



## Vendita

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



5

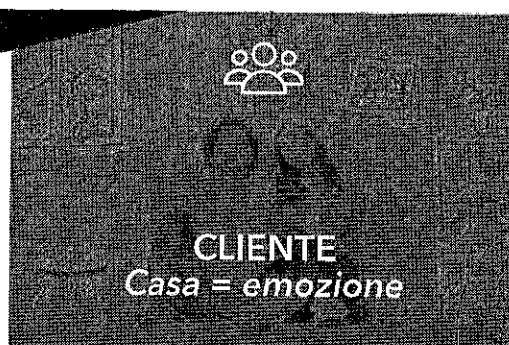


## Costruzione

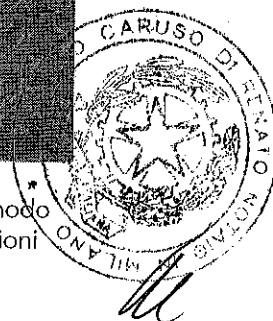
Utilizzo della tecnologia BIM.  
Utilizzo di impianti che tengano conto del risparmio energetico e dell'acustica.



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



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



# Struttura del gruppo



Abitare in Poste S.r.l

Abitare in Maggiolina S.r.l

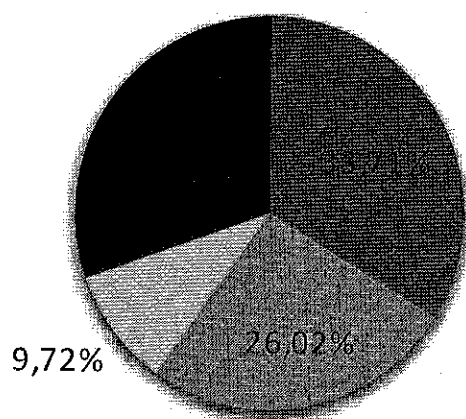
Abitare in Development S.r.l

Abitare in Development2 S.r.l

Prossime iniziative

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

# Azionariato e organi sociali



■ Gozzini ■ Grillo ■ Cav. Pizzarotti ■ mercato

## 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

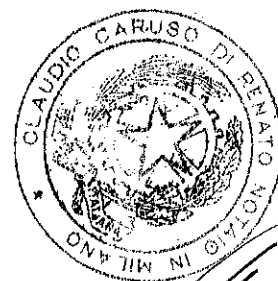
*Marco Dorizzi, Matteo Ceravolo*

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

### B) Immobilizzazioni

#### 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              |
| <b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>       | <b>1.274.895</b> | <b>805.818</b> |

#### II - Immobilizzazioni materiali

|                                          |                  |                |
|------------------------------------------|------------------|----------------|
| 4) altri beni                            | 23.577           | 19.223         |
| <b>Totale immobilizzazioni materiali</b> | <b>23.577</b>    | <b>19.223</b>  |
| <b>Totale immobilizzazioni (B)</b>       | <b>1.298.472</b> | <b>825.041</b> |

### C) Attivo circolante

#### 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                 |
| <b>Totale rimanenze</b>                            | <b>17.460.082</b> | <b>28.308.310</b> |

#### II - Crediti

|                                        |                |  |
|----------------------------------------|----------------|--|
| 1) verso clienti                       |                |  |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 131.006        |  |
| <b>Totale crediti verso clienti</b>    | <b>131.006</b> |  |



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

### III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

|                                                                           |                |                |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 6) altri titoli                                                           | 439.578        | 426.544        |
| <b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b> | <b>439.578</b> | <b>426.544</b> |

### IV - Disponibilità liquide

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

|                            |                   |                   |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>D) Ratei e risconti</i> | 1.089.247         | 174.482           |
| <b>Totale attivo</b>       | <b>27.634.288</b> | <b>32.211.674</b> |

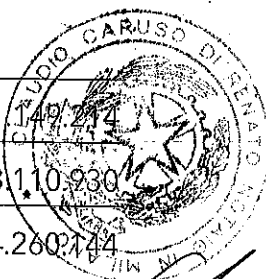
**PASSIVO**

30/09/2017

30/09/2016

*A) Patrimonio netto*

|                                                              |            |            |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|
| I - Capitale                                                 | 81.633     | 72.708     |
| II - Riserva da sovrapprezzo 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 |
|---------------|------------|------------|

E) Ratei e risconti

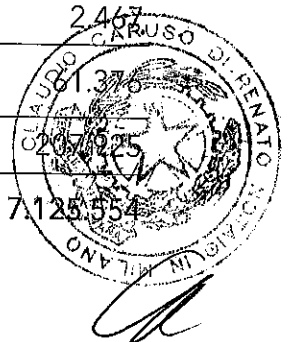
|                |            |            |
|----------------|------------|------------|
|                | 0          | 1.330      |
| Totale passivo | 27.634.288 | 32.211.675 |

# Conto economico

| A) Valore della produzione                                                               | 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           |
| <b>Totale valore della produzione</b>                                                    | <b>8.961.278</b> | <b>7.106.517</b> |

## 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           |
| <b>Totale costi per il personale</b>                     | <b>583.101</b>   | <b>210.357</b>   |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni                          |                  |                  |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali       | 161.926          | 58.909           |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali         | 4.662            | 2.467            |
| <b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>                | <b>166.588</b>   | <b>61.376</b>    |
| 14) oneri diversi di gestione                            | 475.308          | 207.225          |
| <b>Totale costi della produzione</b>                     | <b>7.037.284</b> | <b>7.125.554</b> |



|                                                        |           |          |
|--------------------------------------------------------|-----------|----------|
| 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<br>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)        |
| <b>Risultato prima delle imposte (A - B + C)</b>                                     | <b>1.745.103</b> | <b>(201.765)</b> |
| 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,<br>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<br>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   | (3.959.335) |



|                                                                            |            |             |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
| 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)<br>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

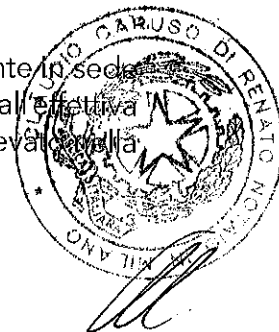
Sono stati adottati i seguenti principali criteri di consolidamento.

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 a prescindere 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.

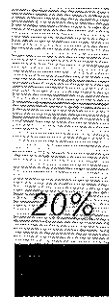
I relativi importi sono stati esposti al netto delle quote di ammortamento, calcolate sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, tenendo conto della loro residua possibilità di utilizzazione.



Costi di impianto e ampliamento



Licenze



Costi di sviluppo



Altri

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 |                    |



## CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

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

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 | 1.278.895 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento)               | 210.709  | 7.303   | 50   | -       | 4.075  | 222.087   |
| Valore di bilancio                              | 562.231  | 145.724 | 515  | 523.140 | 43.285 | 1.256.808 |



### **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  |
| <b>Valore di fine esercizio</b>   |        |
| 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<br>di inizio esercizio | Variazione<br>nell'esercizio | Valore<br>di fine esercizio |
|----------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Prodotti in corso di lavorazione<br>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 Capellini 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<br>di inizio<br>esercizio | Variazione<br>nell'esercizio | Valore<br>di fine<br>esercizio | Quota<br>scadente<br>entro<br>l'esercizio | Quota<br>scadente<br>oltre<br>l'esercizio |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Crediti verso clienti iscritti<br>nell'attivo circolante           | 82.956                           | 48.050                       | 131.006                        | 131.006                                   | 0                                         |
| Crediti tributari iscritti<br>nell'attivo circolante               | 746.800                          | 12.822                       | 759.622                        | 759.622                                   | 0                                         |
| Attività per imposte anticipate<br>iscritte nell'attivo circolante | 332.854                          | (83.970)                     | 248.884                        |                                           | 0                                         |
| Crediti verso altri iscritti<br>nell'attivo circolante             | 238.824                          | 1.374.064                    | 1.612.888                      | 1.612.888                                 | 0                                         |
| <b>Totale crediti iscritti<br/>nell'attivo circolante</b>          | <b>1.401.434</b>                 | <b>1.350.966</b>             | <b>2.752.400</b>               | <b>2.503.516</b>                          | <b>0</b>                                  |

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).

|                                                                       | <b>Valore<br/>di inizio esercizio</b> | <b>Variazione<br/>nell'esercizio</b> | <b>Valore<br/>di fine esercizio</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Altri titoli non immobilizzati                                        | 426.544                               | 13.034                               | 439.578                             |
| Totale attività finanziarie che non<br>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<br>di inizio<br>esercizio | Destinazione<br>del risultato | Altre variazioni |            |               | Risultato<br>d'esercizio | Valore<br>di fine<br>esercizio |
|--------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------|------------|---------------|--------------------------|--------------------------------|
|                                            |                                  |                               | Incrementi       | Decrementi | Riclassifiche |                          |                                |
| Capitale                                   | 72.708                           | -                             | 8.925            | -          | -             |                          | 81.633                         |
| Riserva da<br>soprapprezzo<br>delle azioni | 6.336.176                        | -                             | 3.314.885        | -          | -             |                          | 9.651.061                      |
| Riserva legale                             | 10.821                           | 3.721                         | -                | -          | -             |                          | 14.542                         |
| <b>Altre riserve</b>                       |                                  |                               |                  |            |               |                          |                                |
| Versamenti in conto<br>aumento di capitale | 165.762                          | -                             | 33.738           | -          | -             |                          | 199.500                        |
| Riserva avanzo<br>di fusione               | 1.412.419                        | -                             | -                | -          | -             |                          | 1.412.419                      |
| Totale altre riserve                       | 1.578.181                        | -                             | 33.738           | -          | -             |                          | 1.611.919                      |
| Utili (perdite)<br>portati a nuovo         | 3.124                            | -                             | -                | 100.579    | -             |                          | (97.455)                       |
| Utile (perdita)<br>dell'esercizio          | (96.856)                         | -                             | -                | -          | 96.856        | 832.305                  | 832.305                        |
| Totale<br>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       | 88.332                |
| 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<br>di quiescenza e obblighi simili | Totale fondi<br>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  |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b> |         |
| 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<br>inizio<br>esercizio | Variazione<br>nell'esercizio | Valore di<br>fine<br>esercizio | Quota<br>scadente<br>entro<br>l'esercizio | Quota<br>scadente<br>oltre<br>l'esercizio | Di cui di durata<br>residua<br>superiore<br>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<br>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, rimborsato 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 Uncredit 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       |
| <b>Totali</b>                                                                | <b>7.106.517</b>     | <b>8.961.278</b>   | <b>1.854.761</b> |              |

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       |
| <b>Totali</b>                                      | <b>7.125.554</b>     | <b>7.037.284</b>   | <b>-88.270</b> |              |



## 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

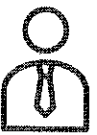
ed anticipate, specificandone il relativo ammontare, l'aliquota di imposta applicata, l'effetto fiscale, gli importi accreditati o addebitati a conto economico e le voci escluse dal computo, con riferimento sia all'esercizio corrente che all'esercizio precedente. Nel prospetto in esame si espone, inoltre,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

| Descrizione       | Aliquote | Diff. temp.<br>30/09/17 | Effetto<br>fiscale<br>30/09/17 | Diff. temp.<br>30/09/16 | Effetto<br>fiscale<br>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

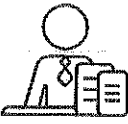
### Dati sull'occupazione

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.

|          |                                                                                                    |                                                                                                     |                                                                                                            |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| n° medio |  1<br>Dirigenti |  12<br>Impiegati |  13<br>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.

|          |                                                                                                               |                                                                                                        |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Compensi |  Amministratori<br>228.477 |  Sindaci<br>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.<br>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](http://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



A large, stylized handwritten signature in dark ink, likely belonging to a representative of the company, is located at the bottom right of the page.

# 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..

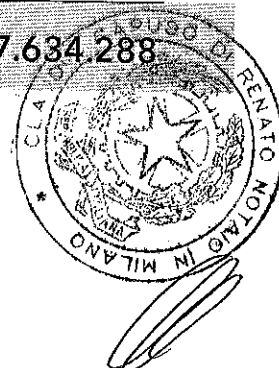
I veicoli sono relativi alle omonime iniziative immobiliari. I veicoli Abitare in Development S.r.l. e Abitare in Development 2 S.r.l., saranno rinominati dopo l'acquisto delle aree su cui realizzare i nuovi progetti.

## 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           |
| <b>Totale attivo</b>                  | <b>32.211.674</b>    | <b>-4.577.386</b> | <b>27.634.288</b>  |
| 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            |                    |
| <b>Totale passivo</b>                 | <b>32.211.675</b>    | <b>-4.577.387</b> | <b>27.634.288</b>  |



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

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       | 531                |
| 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.

| <b>Impieghi</b>                    | <b>Valori</b>     | <b>% sugli impieghi</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Liquidità immediate                | 4.594.509         | 16,63                   |
| Liquidità differite                | 4.281.225         | 15,49                   |
| Disponibilità di magazzino         | 17.460.082        | 63,18                   |
| <b>Totale attivo corrente</b>      | <b>26.335.816</b> | <b>95,30</b>            |
| Immobilizzazioni immateriali       | 1.274.895         | 4,61                    |
| Immobilizzazioni materiali         | 23.577            | 0,09                    |
| Immobilizzazioni finanziarie       |                   |                         |
| <b>Totale attivo immobilizzato</b> | <b>1.298.472</b>  | <b>4,70</b>             |
| <b>TOTALE IMPIEGHI</b>             | <b>27.634.288</b> | <b>100,00</b>           |

| <b>Fonti</b>                      | <b>Valori</b>     | <b>% sulle fonti</b> |
|-----------------------------------|-------------------|----------------------|
| Passività correnti                | 10.319.225        | 37,34                |
| Passività consolidate             | 5.221.058         | 18,89                |
| <b>Totale capitale di terzi</b>   | <b>15.540.283</b> | <b>56,24</b>         |
| 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                 |
| <b>Totale capitale proprio</b>    | <b>12.094.005</b> | <b>43,76</b>         |
| <b>TOTALE FONTI</b>               | <b>27.634.288</b> | <b>100,00</b>        |

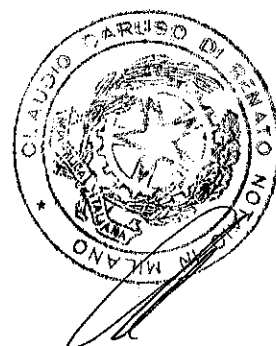
Conformemente al disposto di cui all'art. 2428 c.2 del codice civile, si evidenziano i principali indicatori di risultato finanziari e non finanziari.



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

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

| Indice di redditività         | Significato                                                                                                                                                                                                                                                                           | Esercizio precedente | Esercizio corrente |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Return on debt (R.O.D.)       | <p>→ Oneri finanziari es. / Debiti onerosi es.</p> <p><i>L'indice misura la remunerazione in % dei finanziatori esterni, espressa dagli interessi passivi maturati nel corso dell'esercizio sui debiti onerosi.</i></p>                                                               | 1,29                 | 3,51               |
| Return on sales (R.O.S.)      | <p>→ Risultato operativo / Ricavi netti es.</p> <p><i>L'indice misura l'efficienza operativa in % della gestione corrente caratteristica rispetto alle vendite.</i></p>                                                                                                               | -282,03              | 9,85               |
| Return on investment (R.O.I.) | <p>→ Risultato operativo / Capitale investito es.</p> <p><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></p> | -0,06                | 6,96               |
| Return on Equity (R.O.E.)     | <p>→ Risultato esercizio / Patrimonio Netto</p> <p><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></p>                                                   | -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](http://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 Sovraprezzo) 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](http://www.abitareinspa.com) sezione "Investor" per ulteriori informazioni.

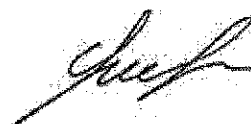
### **Evoluzione prevedibile della gestione**

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

### B) Immobilizzazioni

#### 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              |
| <b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>       | <b>925.860</b> | <b>804.075</b> |

#### II - Immobilizzazioni materiali

|                                          |               |               |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| 4) Altri beni                            | 15.859        | 10.148        |
| <b>Totale immobilizzazioni materiali</b> | <b>15.859</b> | <b>10.148</b> |

#### III - Immobilizzazioni finanziarie

##### 1) Partecipazioni in

|                              |                  |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|
| a) imprese controllate       | 3.564.857        | 3.529.857        |
| <b>Totale partecipazioni</b> | <b>3.564.857</b> | <b>3.529.857</b> |

##### 2) Crediti

###### a) Verso imprese controllate

|                                                 |          |          |
|-------------------------------------------------|----------|----------|
| esigibili entro l'esercizio successivo          | 0        | 0        |
| <b>Totale crediti verso imprese controllate</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |
| <b>Totale crediti</b>                           | <b>0</b> | <b>0</b> |

|                                            |                  |                  |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b> | <b>3.564.857</b> | <b>3.529.857</b> |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|

|                                    |                  |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Totale immobilizzazioni (B)</b> | <b>4.506.576</b> | <b>4.354.080</b> |
|------------------------------------|------------------|------------------|



**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           |
| <b>Totale attivo</b>       | <b>14.903.141</b> | <b>9.372.178</b> |

## PASSIVO

### *A) Patrimonio netto*

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

### *B) Fondi per rischi e oneri*

|                                                    |               |               |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili | 63.234        | 28.878        |
| <b>Totale fondi per rischi e oneri</b>             | <b>63.234</b> | <b>28.878</b> |

### *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        |  |
| <b>Totale debiti verso banche</b>      | <b>3.327</b> |  |



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

# Conto economico

| A) Valore della produzione                                    | 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            |
| <b>Totale valore della produzione</b>                         | <b>3.420.306</b> | <b>1.886.396</b> |
| B) Costi della produzione                                     |                  |                  |
| 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            |                  |
| Totale ammortamenti e svalutazioni                            | 163.676          |                  |
| 14) oneri diversi di gestione                                 | 294.368          |                  |
| <b>Totale costi della produzione</b>                          | <b>3.172.512</b> | <b>1.825.073</b> |
| <b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b> | <b>247.794</b>   | <b>61.323</b>    |



C) Proventi e oneri finanziari

16) Altri proventi finanziari

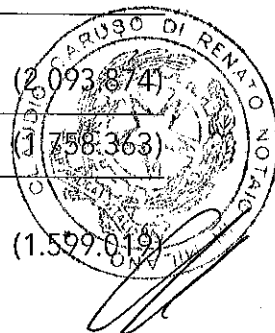
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni

|                                                                                  |         |        |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|
| 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<br>prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi<br>e plus/minusvalenze da cessione | 247.790     | 61.323      |
| Rettifiche per elementi non monetari<br>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)<br>per elementi non monetari                                                 | 25.335      | 10.252      |
| Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno<br>avuto contropartita nel capitale circolante netto            | 223.367     | 98.021      |
| 2) Flusso finanziario prima delle variazioni<br>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)<br>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<br>del capitale circolante netto                                                 | (3.358.747) | (1.599.019) |



69

#### 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

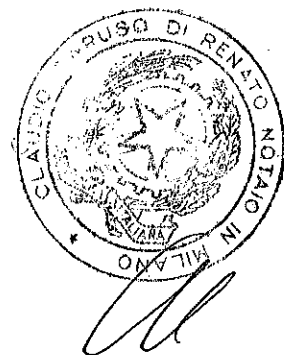
|                                                     |       |   |
|-----------------------------------------------------|-------|---|
| Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche | 3.327 | - |
|-----------------------------------------------------|-------|---|

##### 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)<br>delle disponibilità liquide (A ± B ± C) | 251.570   | 713.255   |
| <b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>                    |           |           |
| Depositi bancari e postali                                         | 763.021   | 49.986    |
| Danaro e valori in cassa                                           | 220       | -         |
| Totale disponibilità liquide a inizio esercizio                    | 763.241   | 49.986    |
| <b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>                      |           |           |
| 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

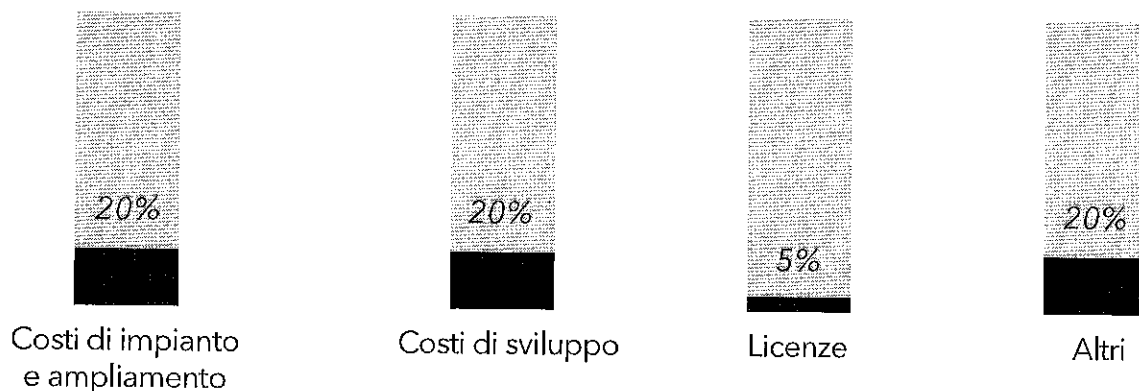
Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile.

## 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          |
| <b>Disponibilità liquide e titoli dell'attivo circolante</b> | <b>1.199.785</b>     | <b>2.915.915</b> | <b>4.115.700</b>   |
| <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          |
| <b>Posizione finanziaria netta di breve periodo</b>          | <b>1.199.785</b>     | <b>624.589</b>   | <b>1.824.374</b>   |
| <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

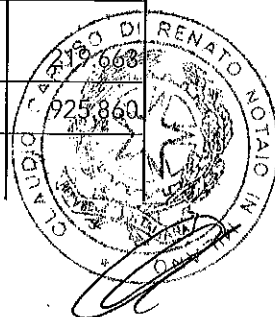
| Descrizione                                                                          | Esercizio<br>precedente | %<br>sui<br>ricavi | Esercizio<br>corrente | %<br>sui<br>ricavi |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| Ricavi della gestione caratteristica                                                 | 1.882.137               |                    | 3.386.533             |                    |
| Acquisti e variazioni rimanenze<br>materie prime, sussidiarie,<br>di consumo e merci | 7.511                   | 0,40               | 9.711                 | 0,29               |
| Costi per servizi<br>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<br>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<br>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  | 219.603   |
| 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).

|                                   | <b>Altre<br/>immobilizzazioni materiali</b> | <b>Totale<br/>Immobilizzazioni materiali</b> |
|-----------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <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    |              |
| 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 (€) | Parimonio 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    |
| <b>Totale</b>                       |                |              |                            |                     |                 | <b>3.564.857</b>  |

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

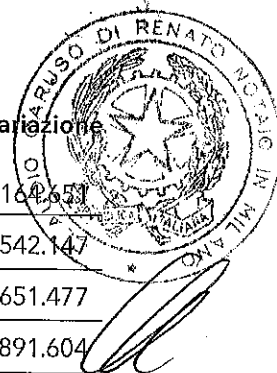
La ripartizione dei crediti secondo le aree geografiche viene omessa in quanto non significativa.

### 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                           | 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          |
| <b>Totali</b>           | <b>322.765</b>       | <b>220.901</b>     | <b>-101.864</b> |

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             |
| <b>Totale altri crediti</b>                         | <b>53.109</b>        | <b>324.749</b>     | <b>271.640</b> |

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<br>inizio esercizio | Variazioni<br>nell'esercizio | Valore<br>di fine esercizio |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Altri titoli non immobilizzati                                        | 426.544                       | 13.034                       | 439.578                     |
| Totale attività finanziarie che non<br>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<br>inizio esercizio | Variazioni<br>nell'esercizio | Valore di<br>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<br>inizio esercizio | Variazioni<br>nell'esercizio | Valore di<br>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         |
| <b>Totali</b>              | <b>16.290</b>        | <b>68.773</b>      | <b>52.483</b> |

### 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<br>di inizio<br>esercizio | Destinazione<br>del risultato<br>dell'esercizio<br>precedente<br>Altre<br>destinazioni | Altre<br>variazioni<br>Incrementi | Risultato<br>d'esercizio | Valore<br>di fine<br>esercizio |
|---------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| 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<br>futuro aumento di capitale | 165.760                          | -                                                                                      | 33.740                            |                          | 199.500                        |
| Varie altre riserve                               | 1                                | -                                                                                      | (1)                               |                          | 0                              |
| <b>Totale altre riserve</b>                       | <b>165.761</b>                   | <b>-</b>                                                                               | <b>33.739</b>                     |                          | <b>199.500</b>                 |

|                                |           |          |           |            |
|--------------------------------|-----------|----------|-----------|------------|
| Uti (perdite) portati a nuovo  | 0         | 32.975   | -         | 32.975     |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 36.696    | (36.696) | -         | 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 /<br>Natura | Possibilità di<br>utilizzo | Quota disponibile |
|---------------------------------------------------|-----------|---------------------|----------------------------|-------------------|
| Capitale                                          | 81.633    | C                   | B                          | 81.633            |
| Riserva da sovrapprezzo 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<br>aumento di capitale | 199.500   | C                   | A B                        | 199.500           |
| Varie altre riserve                               | 0         |                     |                            | -                 |
| Totale altre riserve                              | 199.500   |                     |                            | 199.500           |
| Uti 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 utilizzazione;

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

D: per altri vincoli statuari

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<br>inizio<br>esercizio | Variazione<br>nell'esercizio | Valore di<br>fine<br>esercizio | Quota<br>scadente<br>entro<br>l'esercizio | Quota<br>scadente<br>oltre<br>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<br>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           |
| <b>Totale debiti verso imprese controllate</b> | <b>9.804</b>         | <b>2.739.575</b>   | <b>2.729.771</b> |

## 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             |
| <b>Totale debiti tributari</b>                    | <b>26.315</b>        | <b>683.292</b>     | <b>656.977</b> |

## 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         |
| <b>Totale debiti previd. e assicurativi</b>                   | <b>8.264</b>         | <b>26.823</b>      | <b>18.559</b> |

## Altri debiti

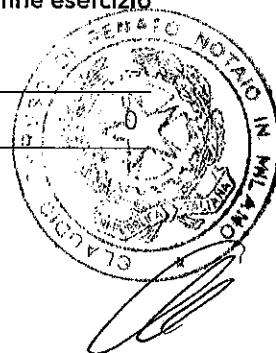
| Descrizione                              | Esercizio precedente | Esercizio corrente | Variazione      |
|------------------------------------------|----------------------|--------------------|-----------------|
| <b>a) Altri debiti entro l'esercizio</b> |                      |                    |                 |
| 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>b) Altri debiti oltre l'esercizio</b> |                      |                    |                 |
| Altri debiti:                            |                      |                    |                 |
| altri                                    | 511.682              | 511.682            | 511.682         |
| <b>Totale Altri debiti</b>               | <b>875.949</b>       | <b>579.632</b>     | <b>-296.317</b> |

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 Maggiolina S.r.l. pari a Euro 511.682. La ripartizione dei debiti secondo le aree geografiche viene omessa in quanto non significativa.

## 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                            | Variazione di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|----------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Ratei passivi                          | 1.330                          | (1.330)                   |                          |
| <b>Totale ratei e risconti passivi</b> | <b>1.330</b>                   | <b>(1.330)</b>            |                          |



## 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       |
| <b>Totali</b>                | <b>1.886.396</b>     | <b>3.420.306</b>   | <b>1.533.910</b> |              |

### 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                 |
| <b>Totale</b>          | <b>3.386.533</b>          |

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     |
| <b>Totali</b>                                      | <b>1.825.073</b>     | <b>3.172.512</b>   | <b>1.347.439</b> |              |

## 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             |
| <b>Totali</b> | <b>26.338</b>        | <b>34.214</b> | <b>60.552</b>      |



## 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<br>(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

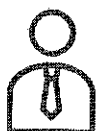
Conformemente alle disposizioni di cui al punto 15) dell'art. 2427 del Codice Civile, si forniscono di seguito i dati relativi alla composizione del personale dipendente alla data del 30/09/2017.

n° medio



1

Dirigenti



12

Impiegati



13

Tot. dipendenti



*[Handwritten signature]*

## 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>Amministratori</i> |  | <i>Sindaci</i> |
| <i>Compensi</i> |                                                                                   | <b>228.477</b>        |                                                                                   | <b>21.840</b>  |

## 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.<br>e revisione volontaria del bilancio consolidato annuale e intermedio | 15.000        |
| <b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>                                            | <b>15.000</b> |

## 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.

|                                            |                                                     |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>145.416</b>                             | <b>8.925</b>                                        |
| Consistenza iniziale, numero               | Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale |
| <b>72.708</b>                              | <b>163.266</b>                                      |
| Consistenza iniziale, valore nominale      | Consistenza finale, numero                          |
| <b>17.850</b>                              | <b>81.633</b>                                       |
| 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             |
| <b>Totale attivo</b>                  | <b>9.372.178</b>     | <b>5.530.963</b> | <b>14.903.141</b>  |

|                                     |                  |                  |                   |
|-------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <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           |                   |
| <b>Totale passivo</b>               | <b>9.372.178</b> | <b>5.530.963</b> | <b>14.903.141</b> |

| Descrizione                                                                                            | Esercizio<br>precedente | %<br>sui<br>ricavi | Esercizio<br>corrente | %<br>sui<br>ricavi |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| Ricavi della gestione caratteristica                                                                   | 1.882.137               |                    | 3.386.533             |                    |
| Variazioni rimanenze prodotti<br>in lavorazione, semilavorati, finiti<br>e incremento immobilizzazioni |                         |                    |                       |                    |
| Acquisti e variazioni rimanenze materie<br>prime, sussidiarie, di consumo e merci                      | 7.511                   | 0,40               | 9.711                 | 0,29               |
| Costi per servizi<br>e godimento beni di terzi                                                         | 1.525.090               | 81,03              | 2.121.656             | 62,65              |
| <b>Valore aggiunto</b>                                                                                 | <b>349.536</b>          | <b>18,57</b>       | <b>1.255.166</b>      | <b>37,06</b>       |
| Ricavi della gestione accessoria                                                                       | 4.259                   | 0,23               | 33.773                | 1,00               |
| Costo del lavoro                                                                                       | 210.357                 | 11,18              | 583.101               | 17,82              |
| Altri costi operativi                                                                                  | 23.224                  | 1,23               | 294.368               | 8,69               |



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

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.

| <b>Descrizione</b>         | <b>Esercizio precedente</b> | <b>Variazione</b> | <b>Esercizio corrente</b> |
|----------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------|
| <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        |                  |
| <b>Disponibilità liquide e titoli dell'attivo circolante</b> | <b>1.199.785</b> | <b>254.604</b> | <b>1.454.389</b> |

*b) Passività a breve*

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

*c) Attività di medio/lungo termine*

**Totale attività di medio/lungo termine**

*d) Passività di medio/lungo termine*

|                                                           |                  |                |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|
| <b>Totale passività di medio/lungo termine</b>            |                  |                |                  |
| <b>Posizione finanziaria netta di medio/lungo termine</b> |                  |                |                  |
| <b>Posizione finanziaria netta</b>                        | <b>1.199.785</b> | <b>624.589</b> | <b>1.824.374</b> |

I seguenti prospetti forniscono, invece, una riclassificazione dello Stato patrimoniale sulla base degli impieghi e delle fonti della liquidità.

| <b>Impieghi</b>               | <b>Valori</b>     | <b>% sugli impieghi</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Liquidità immediate           | 1.014.811         | 4,81%                   |
| Liquidità differite           | 9.381.754         | 62,95%                  |
| <b>Totale attivo corrente</b> | <b>10.396.565</b> | <b>69,76%</b>           |



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

| Fonti                             | Valori            | % sulle fonti |
|-----------------------------------|-------------------|---------------|
| Passività correnti                | 4.119.011         | 27,64         |
| Passività consolidate             | 616.087           | 4,13          |
| <b>Totale capitale di terzi</b>   | <b>4.735.098</b>  | <b>31,77</b>  |
| 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          |
| <b>Totale capitale proprio</b>    | <b>10.168.043</b> | <b>68,23</b>  |
| <b>TOTALE FONTI</b>               | <b>14.903.141</b> | <b>100,00</b> |

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<br><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<br><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 $\longrightarrow$ (dipendenza finanziaria)      | Capitale Investito / Patrimonio Netto<br><i>L'indice misura l'intensità del ricorso all'indebitamento per la copertura del capitale investito.</i>                                                                                                                                                                                                                       | 1,42                 | 1,47               |
| Elasticità degli impieghi $\longrightarrow$              | Attivo circolante / Patrimonio Netto<br><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 $\longrightarrow$ | Mezzi di terzi / Patrimonio Netto<br><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.) $\longrightarrow$      | Risultato operativo es. / Ricavi netti es.<br><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.) $\longrightarrow$ | Risultato operativo / Capitale investito es.<br><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.) $\longrightarrow$     | Risultato esercizio / Patrimonio Netto<br><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                 |                    |



## 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, comunichiamo 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](http://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



A handwritten signature in black ink, likely belonging to Luigi Gozzini.

A large, stylized handwritten signature in black ink.



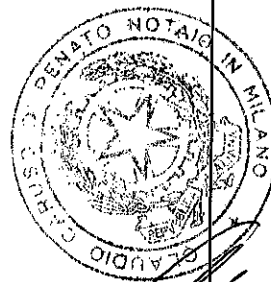
# Relazioni

**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**



**BDO**

## 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 redatta ai fini del  
regolamento emittenti AIM Italia**

**Bilancio consolidato al 30 settembre 2017**

**MCP/MML/cpo - RC058152017BD0546**



**BDO**

## 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.

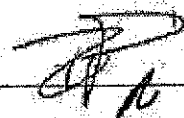
Il Collegio Sindacale non esercita il controllo legale dei conti in quanto già affidato alla società di revisione BDO Italia S.p.A.; conseguentemente il controllo effettuato sul bilancio consolidato è stato rivolto unicamente alla verifica dei criteri di consolidamento ed al rispetto delle norme dettate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

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| <b>ATTIVO</b>                     | <b>30.09.17</b>   |
| A-Crediti v/Soci per vers. Dovuti | 0                 |
| B-Immobilizzazioni                |                   |
| I- Immateriali                    | 1.274.895         |
| II- Materiali                     | 23.577            |
| III- Finanziarie                  | 0                 |
| <b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>    | <b>1.298.472</b>  |
| C-Attivo Circolante               |                   |
| I- Rimanenze                      | 17.460.082        |
| II- Crediti                       | 2.752.400         |
| III- Attività finanziarie         | 439.578           |
| IV- Disponibilità liquide         | 4.594.509         |
| <b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>   | <b>25.246.569</b> |
| D-Ratei e Risconti                | 1.089.247         |
| <b>TOTALE ATTIVO (A+B+C+D)</b>    | <b>27.634.288</b> |
| <b>PASSIVO</b>                    |                   |
| A-Patrimonio Netto di Gruppo      | 12.094.005        |
| A-Patrimonio Netto di Terzi       | 0                 |
| <b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>    | <b>12.094.005</b> |
| B-Fondi Accant. Rischio/Oneri     | 63.234            |
| C-Tratt. Fine Rapporto            | 41.171            |
| D-Debiti                          | 15.435.878        |
| E-Ratei e Risconti                | 0                 |
| <b>TOTALE PASSIVO (A+B+C+D+E)</b> | <b>27.634.288</b> |
| <b>CONTO ECONOMICO</b>            |                   |
| 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                |
| <b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>                        | <b>1.745.103</b> |
| 20. Imposte sul reddito d'Esercizio                  | -845.516         |
| Imposte sul reddito d'esercizio differite anticipate | -67.283          |
| <b>23. RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO</b>               | <b>832.305</b>   |
| 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 chiudosi con un utile netto per il Gruppo di Euro 832.305.=.

Milano, 12 gennaio 2018

Il Collegio Sindacale

(Dott. Ivano Bassani)

(Dott. Marco D'Amico)

(Dott. Mauro Orsivolo)

### 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

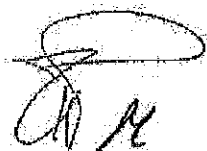
Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2017 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

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<br>30/09/2017 | Esercizio<br>30/09/2016 |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| IMMOBILIZZAZIONI  | 4.508.576               | 4.354.060               |
| ATTIVO CIRCOLANTE | 10.327.792              | 5.001.808               |
| RATEI E RISCONTI  | 68.773                  | 16.290                  |
| TOTALE ATTIVO     | 14.903.141              | 9.372.178               |

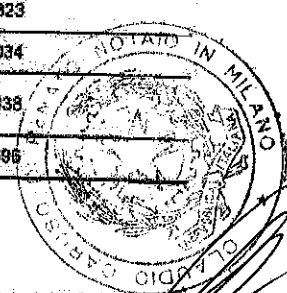
| Descrizione                                        | Esercizio<br>30/09/2017 | Esercizio<br>30/09/2016 |
|----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| PATRIMONIO NETTO                                   | 10.168.043              | 6.622.162               |
| FONDI PER RISCHI E ONERI                           | 63.234                  | 26.876                  |
| TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO | 41.171                  | 20.469                  |
| DEBITI                                             | 4.530.693               | 2.699.339               |
| TOTALE PASSIVO                                     | 14.903.141              | 9.372.178               |

**Conto Economico**

| Descrizione                                                          | Esercizio<br>30/09/2017 | Esercizio<br>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)                              | 248.664                 | 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 ostative



Handwritten signature and a large stylized 'N' mark.

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 Porzani)

(Dott. Maria Cerasuolo)

## **STATUTO SOCIALE**

### **Articolo 1 - Denominazione**

1.1. E' costituita una società per azioni con la denominazione

**"Abitare In S.p.A."**

(di seguito definita la "**Società**").

### **Articolo 2 - Sede**

2.1. La Società ha sede in Milano.

2.2. L'organo amministrativo ha facoltà di istituire e di sopprimere Italia che all'estero, unità locali operative (succursali, filiali amministrative senza stabile rappresentanza, recapiti, ecc.) ovvero di trasferire la sede sociale nell'ambito del Comune.

### **Articolo 3 - Oggetto**

3.1. La Società ha per oggetto:

- la ricerca, l'individuazione, lo sviluppo, la progettazione, la costruzione, la ristrutturazione, la trasformazione, la gestione, la manutenzione di immobili in genere, situati sia in Italia sia all'estero, per conto proprio e/o per conto di terzi;

l'acquisizione e la cessione a qualunque titolo, inclusi l'acquisto, la vendita, la permuta, l'affitto, la locazione, la sub-locazione di immobili in genere, situati sia in Italia che all'estero, con particolare riferimento ad aree di terreno edificabili;

- la prestazione di servizi di consulenza e assistenza tecnico professionale, l'organizzazione di eventi e la realizzazione di campagne pubblicitarie in merito ad attività di sviluppo immobiliare per conto proprio e/o per conto di terzi e l'esercizio di studi di mercato e sondaggi d'opinione;

- il commercio al dettaglio di mobili, di articoli per l'illuminazione e altri articoli per la casa (quali, a titolo meramente esemplificativo, impianti hi-fi ed elettrodomestici).

3.2. La Società può compiere tutte le operazioni commerciali immobiliari e finanziarie che saranno ritenute utili dagli amministratori per il conseguimento dell'oggetto sociale, con esclusione di attività finanziarie riservate, e in particolare la Società potrà:

compiere operazioni commerciali, industriali, finanziarie, mobiliari e immobiliari ritenute dall'organo amministrativo necessarie o utili al conseguimento dell'oggetto sociale;

- costituire nuove società veicolo ove conferire i vari progetti immobiliari e/o per la gestione degli stessi e/o per il conseguimento dell'oggetto sociale;

- assumere, sia direttamente sia indirettamente, interessenze e partecipazioni in altre società, enti, consorzi o imprese aventi oggetto analogo, affine, complementare o connesso al proprio, nel rispetto del disposto dell'art.2361 C.C. e con esclusione del collocamento delle stesse, nonché assumere la veste di associato o di associata, consorzarsi con altri enti e società e partecipare a raggruppamenti temporanei di imprese;

- stipulare contratti di leasing e locazione finanziaria e di noleggio dal lato passivo; acquisire finanziamenti e provviste finanziarie in genere da privati, società, banche e altre strutture che esercitano il credito, contrarre mutui passivi (ipotecari e non);

- prestare avalli, fidejussioni, cauzioni e altre garanzie reali e/o personali, anche a favore di terzi, se nell'interesse della Società, e potrà compiere, in sintesi e senza alcuna restrizione, tutte le operazioni atte a favorire il conseguimento dell'oggetto sociale. Restano, in ogni caso, escluse dall'oggetto sociale tutte le attività protette, per le quali la legge richiede requisiti ed autorizzazioni particolari oppure iscrizioni in albi speciali.

3.3. Il tutto con esclusione delle attività per le quali la vigente normativa vieta l'esercizio in forma societaria, e con esclusione delle attività riservate alle società di mediazione mobiliare, nonché nel rispetto del D.P.R. 1.9.1993 n.385, della Delibera del C.I.C.R. del 3 marzo 1994 e della Legge 3 febbraio 1989 n.39.

### **Articolo 4 - Durata**

4.1. La durata della Società è fissata fino al **trentuno dicembre duemilacinquanta**, e può essere prorogata per deliberazione dell'assemblea straordinaria.

## **Articolo 5 - Capitale sociale e azioni**

5.1. Il capitale sociale ammonta a Euro 90.719 (novantamila settecentodiciannove) ed è diviso in 181.438 (centoottantamilaquattrocentotrentotto) azioni ordinarie prive del valore nominale.

5.2. Il capitale potrà essere aumentato a pagamento (mediante nuovi conferimenti in denaro o in natura) o a titolo gratuito (mediante passaggio di riserve disponibili a capitale) in forza di deliberazione dell'assemblea dei soci da adottarsi con le maggioranze previste per la modifica del presente Statuto.

5.3. Le azioni possono essere sottoposte al regime di dematerializzazione e immesse nel sistema di gestione accentrata degli strumenti finanziari di cui agli articoli 80 e seguenti del D.Lgs. 58/1998 ("TUF").

5.4 L'assemblea straordinaria dei soci in data 20 dicembre 2016 con verbale ricevuto dal Notaio Claudio Caruso di Milano, ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, entro il termine ultimo del 20 dicembre 2021 (duemilaventuno), per massimi nominali Euro 5.000.000 (cinquemilioni), comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di massime 31.250 (trentunomiladuecentocinquanta) azioni ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale: aventi le stesse caratteristiche di quelle già in circolazione con godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art 2441 comma 5 ex., da collocarsi presso gli Investitori Qualificati, in regime di esenzione di cui all'articolo 34-ter, comma 1, lettera b) del Regolamento 11971 del 1999 (con espressa esclusione di qualsivoglia forma di offerta al pubblico di cui agli artt.94 segg. del TUF e avvalendosi del regime di esenzione di cui all'art.34-ter del Regolamento 11971 del 1999).

5.5 L'assemblea straordinaria dei soci in data 17 luglio 2017 con verbale ricevuto dal Notaio Claudio Caruso di Milano, ha deliberato (i) di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, entro il termine ultimo del 17 luglio 2022 (duemilaventidue), per massimi nominali Euro 16.000.000 (sedicimilioni), comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di massime 40.000 (quarantamila) azioni ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche di quelle già in circolazione con godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art 2441, comma 5, c.c., da collocarsi presso gli Investitori Qualificati, in regime di esenzione di cui all'articolo 34-ter, comma 1, lettera b) del Regolamento 11971 del 1999 (con espressa esclusione di qualsivoglia forma di offerta al pubblico di cui agli artt.94 segg. del TUF e avvalendosi del regime di esenzione di cui all'art. 34-ter del Regolamento 11971 del 1999); (ii) di determinare il prezzo minimo di emissione delle nuove azioni in euro 280,00 (duecentottanta virgola zero zero) per azione, comprensivo di sovrapprezzo.

## **Articolo 6 - Conferimenti e finanziamenti dei soci**

6.1. I conferimenti dei soci possono avere a oggetto somme di denaro, beni in natura o crediti, secondo le deliberazioni dell'assemblea.

6.2. I soci possono finanziare la Società con versamenti fruttiferi o infruttiferi, in conto capitale o altro titolo, anche con obbligo di rimborso, in conformità alle vigenti disposizioni normative e regolamentari.

## **Articolo 7 - Formazione e variazioni del capitale sociale**

7.1. Sia in sede di costituzione della Società sia in sede di decisione di aumento del capitale sociale può essere derogato il disposto dell'articolo 2342, comma 1, del codice civile sulla necessità di eseguire i conferimenti in danaro.

7.2. Nel caso in cui si proceda alla riduzione del capitale sociale con annullamento delle azioni, ai sensi dell'articolo 2343, comma 4, del codice civile, può essere stabilita una diversa ripartizione delle azioni medesime.

7.3. L'assemblea potrà attribuire all'organo amministrativo la facoltà di aumentare in una o più volte il capitale sociale fino a un ammontare determinato e per il periodo massimo di 5 (cinque) anni dalla data della deliberazione.

## **Articolo 8 - Trasferibilità e negoziazione delle azioni**

8.1. Le azioni sono nominative e liberamente trasferibili e indivisibili. Ogni azione dà diritto a un voto.

8.2. Per trasferimento, ai sensi del presente Statuto, si intende ogni atto su base volontaria o coattiva, sia a titolo oneroso sia a titolo gratuito, sia particolare sia universale, sotto qualsiasi forma realizzato (anche tramite fiduciario), e/o qualunque fatto in forza del quale si consegua direttamente o indirettamente il risultato del trasferimento, della costituzione e/o della cessione ad altri soci o a terzi del diritto di

proprietà e/o dei diritti reali (tra cui il diritto di usufrutto e il diritto di pegno) aventi a oggetto le azioni della Società.

8.3. Le azioni possono costituire oggetto di ammissione alla negoziazione su sistemi multilaterali di negoziazione, ai sensi degli artt. 77-bis e ss. del TUF, con particolare riguardo al sistema multilaterale di negoziazione denominato AIM Italia - Mercato Alternativo del Capitale, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.

### **Articolo 9 - Identificazione degli azionisti**

9.1. La Società può chiedere, in qualsiasi momento e con oneri a proprio carico, agli intermediari, attraverso le modalità previste dalle norme legislative e regolamentari di volta in volta vigenti, i dati identificativi degli azionisti che non abbiano espressamente vietato la comunicazione degli stessi, unitamente al numero di azioni registrate sui conti a essi intestati.

9.2. La Società è tenuta a effettuare la medesima richiesta su istanza di uno o più i soci che rappresentino almeno il 5% (cinque per cento) del capitale sociale avente diritto di voto nell'assemblea ordinaria, da comprovare con il deposito di idonea certificazione. Salva diversa previsione inderogabile normativa o regolamentare di volta in volta vigente, i costi relativi alla richiesta di identificazione degli azionisti su istanza dei soci, sono ripartiti tra i soci richiedenti in proporzione alle rispettive percentuali di partecipazione al capitale sociale (fatta eccezione unicamente per i costi di aggiornamento del libro soci che restano a carico della Società).

La Società deve comunicare al mercato, con le modalità previste dalle norme legislative e regolamentari di volta in volta vigenti, l'avvenuta presentazione della richiesta di identificazione, sia su istanza della Società sia su istanza dei soci, rendendo note, a seconda del caso, rispettivamente, le relative motivazioni ovvero l'identità e la partecipazione complessiva dei soci istanti.

I dati ricevuti sono messi a disposizione di tutti i soci senza oneri a loro carico.

### **Articolo 10 - Categorie di azioni e altri strumenti finanziari**

10.1. La Società ha facoltà di emettere altre categorie di azioni e strumenti finanziari, ivi incluse azioni di risparmio, obbligazioni anche convertibili e "cum warrants" e "warrants", ove constino le condizioni previste dalla normativa vigente. La competenza per l'emissione di obbligazioni non convertibili è attribuita all'organo amministrativo, fermo restando quanto previsto dall'art. 2420-ter c.c..

10.2. La Società potrà, altresì, emettere strumenti finanziari partecipativi forniti di diritti patrimoniali e/o amministrativi, in conformità alle disposizioni applicabili. La competenza all'emissione di tali strumenti finanziari è attribuita all'organo amministrativo, fatta salva la competenza inderogabile dell'assemblea straordinaria in caso di emissione di strumenti finanziari a favore dei prestatori di lavoro dipendenti della Società o di società controllate, ai sensi dell'art. 2349 del codice civile.

10.3. Nella deliberazione di emissione saranno stabilite, inter alia, le caratteristiche degli strumenti finanziari emessi, precisando, in particolare, i diritti che essi conferiscono, le eventuali sanzioni nel caso di inadempimento delle prestazioni e, se ammessa, la legge di circolazione.

10.4. L'emissione di azioni potrà avvenire anche mediante conversione di altre categorie di azioni.

### **Articolo 11 - Comunicazione delle Partecipazioni Rilevanti e dei patti parasociali**

11.1. A partire dal momento in cui e sino a quando le azioni emesse dalla Società siano negoziate su di un sistema multilaterale di negoziazione (e finché non sia intervenuta la revoca delle negoziazioni) e sino a che non siano, eventualmente, rese applicabili in via obbligatoria, norme di legge analoghe, si rendono applicabili, per richiamo volontario e in quanto compatibili, le disposizioni dettate per le società quotate dall'articolo 120 del TUF, in materia di obblighi di comunicazione delle partecipazioni rilevanti, anche con riferimento ai regolamenti Consob di attuazione e agli orientamenti espressi da Consob in materia.

11.2. Ai fini del presente articolo:

(i) per partecipazione si intende una quota, detenuta anche indirettamente per il tramite di società controllate, fiduciari o per interposta persona, delle azioni della Società che attribuiscono diritti di voto nelle deliberazioni assembleari riguardanti la nomina o la revoca degli amministratori;

(ii) per partecipazione rilevante si intende il raggiungimento o il superamento (in aumento o riduzione) delle soglie del 5% (cinque per cento), 10% (dieci per cento), 15% (quindici per cento), 20% (venti per cento), 25% (venticinque per cento), 30% (trenta per cento), 35% (trentacinque per cento), 40%

(quaranta per cento), 45% (quarantacinque per cento), 50% (cinquanta per cento), 66,6% (sessantasei virgola sei per cento), 75% (settantacinque per cento) , 90% (novanta per cento) e 95% (novantacinque per cento) del capitale sociale, nonché delle diverse soglie di volta in volta previste dalla normativa e dai regolamenti applicabili.

11.3. Gli azionisti che raggiungano o superino, in aumento o in diminuzione, le soglie di partecipazione rilevante sono tenuti a darne comunicazione alla Società.

11.4. La comunicazione relativa alle partecipazioni rilevanti dovrà essere effettuata, senza indugio e comunque entro 5 (cinque) giorni di negoziazione dalla data di perfezionamento dell'atto o dell'evento che ha determinato il sorgere dell'obbligo, indipendentemente dalla data di esecuzione.

11.5. Sono, inoltre, comunicati alla Società - con raccomandata con ricevuta di ritorno da inviarsi all'organo amministrativo presso la sede legale della Società o tramite comunicazione all'indirizzo di posta elettronica certificata della Società entro 5 (cinque) giorni dalla data di stipulazione - i patti parasociali, in qualunque forma stipulati:

- a. aventi per oggetto l'esercizio del diritto di voto nella Società;
- b. che istituiscono obblighi di preventiva consultazione per l'esercizio del diritto di voto;
- c. che pongono limiti al trasferimento delle azioni della Società o di strumenti finanziari che attribuiscono diritti di acquisto o di sottoscrizione delle stesse;
- d. che prevedono l'acquisto delle azioni o degli strumenti finanziari di cui alla precedente lettera c);
- e. aventi per oggetto o per effetto l'esercizio anche congiunto di un'influenza dominante sulla Società;
- f. volti a favorire o a contrastare il conseguimento degli obiettivi di un'offerta pubblica di acquisto o di scambio, ivi inclusi gli impegni a non aderire ad un'offerta.

11.6. A cura dell'organo amministrativo, entro 10 (dieci) giorni dalla comunicazione, i patti parasociali sono pubblicati per estratto sul sito internet della Società.

11.7. Il diritto di voto inerente alle azioni per le quali non sono stati adempiuti gli obblighi di comunicazione previsti nel presente articolo 11 è sospeso e non può essere esercitato e le deliberazioni assembleari adottate con il loro voto determinante sono impugnabili a norma dell'art.2377 C.C.

11.8. Le azioni per le quali non sono stati adempiuti gli obblighi di comunicazione sono computate ai fini della costituzione dell'assemblea, ma non sono computate ai fini del calcolo della maggioranza e della quota di capitale richiesta per l'approvazione della deliberazione.

## **Articolo 12 - OPA endosocietaria**

12.1. A partire dal momento in cui e sino a quando le azioni emesse dalla Società siano negoziate su di un sistema multilaterale di negoziazione (e finché non sia intervenuta la revoca delle negoziazioni) e sino a che non siano, eventualmente, rese applicabili in via obbligatoria, norme di legge analoghe, si rendono applicabili, per richiamo volontario e in quanto compatibili, le disposizioni dettate per le società quotate dagli articoli 106, 107, 108, 109 e 111 del TUF, in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria, anche con riferimento ai regolamenti Consob di attuazione e agli orientamenti espressi da Consob in materia (di seguito, congiuntamente, le "Norme TUF"). Con riferimento al paragrafo precedente, spetteranno al Consiglio di Amministrazione le attribuzioni dell'Autorità di Vigilanza previste dal TUF, 12.2. La disciplina di cui alle Norme TUF richiamata è quella in vigore al momento in cui troveranno applicazione gli obblighi di cui al presente articolo 13 dello Statuto.

12.3. Resta inteso che l'articolo 111 del TUF troverà applicazione in caso di detenzione di una partecipazione almeno pari al 90% (novanta per cento) del capitale sociale.

12.4. Lo svolgimento delle offerte pubbliche di acquisto e di scambio sarà concordato con il collegio dei probiviri con sede presso Borsa Italiana S.p.A. (il "Panel").

12.5. Nei limiti delle disposizioni di legge applicabili tutte le controversie relative all'interpretazione ed esecuzione del presente articolo 13 dovranno essere preventivamente sottoposte, come condizione di procedibilità, al Panel. Le determinazioni del Panel sulle controversie relative all'interpretazione ed esecuzione della clausola in materia di offerta pubblica di acquisto sono rese secondo diritto, con rispetto del principio del contraddittorio, entro trenta giorni dal ricorso e sono comunicate tempestivamente alle parti. La lingua del procedimento è l'italiano. Il Presidente del Panel ha facoltà di assegnare, d'intesa con gli altri membri del collegio, la questione ad un solo membro del collegio.

12.6. La Società, i suoi azionisti e gli eventuali offerenti possono adire il Panel per richiedere la sua interpretazione preventiva e le sue raccomandazioni su ogni questione che possa insorgere in relazione all'offerta pubblica di acquisto. Il Panel risponde ad ogni richiesta oralmente o per iscritto, entro il più breve tempo possibile, con facoltà di chiedere a tutti gli eventuali interessati tutte le informazioni necessarie per fornire una risposta adeguata e corretta.

12.7. Il Panel esercita i propri poteri amministrativi sentita Borsa Italiana S.p.A..

12.8. Finché le azioni della Società sono ammesse alle negoziazioni su un sistema multilaterale di negoziazione, tutte le modifiche al presente articolo debbono essere prese con il voto favorevole di tanti soci che rappresentino almeno il 75% (settantacinque per cento) del capitale sociale.

### **Articolo 13 - Recesso dei soci**

13.1. I soci hanno diritto di recedere nei casi previsti dall'art.2437 c. c. e negli altri casi previsti dalla legge.

13.2. Non spetta tuttavia il diritto di recesso:

- in caso di proroga del termine di durata della Società;
- in caso di introduzione o rimozione di vincoli alla circolazione dei titoli azionari.

### **Articolo 14 - Competenze dell'assemblea**

14.1. L'assemblea ordinaria e straordinaria delibera sulle materie ad essa riservate dalla legge e dal presente Statuto.

14.2. L'eventuale attribuzione all'organo amministrativo di cui all' Articolo 22 (Organo Amministrativo) del presente Statuto di deliberare che per legge spettano all'assemblea, non fa venire meno la competenza principale dell'assemblea, che mantiene il potere di deliberare in materia.

14.3. In caso di conflitto tra le decisioni assunte dall'assemblea e quelle assunte dall'organo amministrativo prevalgono le prime.

### **Articolo 15 - Convocazione dell'assemblea**

15.1. L'assemblea è convocata con avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica o in almeno uno dei seguenti quotidiani: "Italia Oggi" oppure "MF - Milano Finanza", almeno 15 (quindici) giorni prima di quello fissato per l'assemblea in prima convocazione. L'assemblea dei soci può essere convocata anche fuori dalla sede sociale, purché in Italia.

15.2. L'assemblea ordinaria deve essere convocata dall'organo amministrativo almeno una volta all'anno, entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale ovvero, nei casi previsti dall'art.2364 II comma c.c., entro centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, fatto salvo ogni ulteriore termine previsto dalla disciplina normativa vigente.

15.3. L'assemblea è convocata ogniqualvolta l'organo amministrativo lo ritenga necessario od opportuno oppure quando all'organo amministrativo ne sia fatta richiesta, con l'indicazione degli argomenti da trattare, dai soci che rappresentino almeno il 5% (cinque) per cento del capitale sociale. Pur in mancanza delle formalità di convocazione, l'assemblea si reputa regolarmente costituita in presenza dell'intero capitale sociale e della maggioranza dei componenti dell'organo amministrativo e di controllo.

### **Articolo 16 - Integrazione e domande sull'ordine del giorno**

16.1. I soci che rappresentano almeno il 10% del capitale sociale avente diritto di voto nell'assemblea ordinaria possono richiedere, entro cinque giorni dalla pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea, l'integrazione delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti proposti.

16.2. L'avviso integrativo dell'ordine del giorno è pubblicato in almeno uno dei quotidiani indicati nel presente Statuto, al più tardi entro il settimo giorno precedente la data dell'assemblea di prima convocazione.

16.3. Le richieste di integrazione dell'ordine del giorno devono essere accompagnate da una relazione illustrativa delle materie aggiuntive da trattare, che deve essere depositata presso la sede sociale, da consegnarsi all'organo amministrativo entro il termine ultimo per la presentazione della richiesta di integrazione.

16.4. L'integrazione dell'ordine del giorno non è ammessa per gli argomenti sui quali l'assemblea delibera, a norma di legge, su proposta degli amministratori o sulla base di un progetto o di una relazione da essi predisposta.

16.5. I soci possono porre domande sulle materie all'ordine del giorno anche prima dell'assemblea.

Alle domande pervenute prima dell'assemblea è data risposta al più tardi durante l'assemblea. La Società può fornire una risposta unitaria alle domande aventi lo stesso contenuto.

#### **Articolo 17 - Preventiva autorizzazione assembleare**

17.1. Finché le azioni della Società sono ammesse alle negoziazioni su un sistema multilaterale di negoziazione, è necessaria la preventiva autorizzazione dell'assemblea ordinaria, ai sensi dell'articolo 2364 primo comma numero 5 c.c., oltre che nei casi disposti dalla legge, nelle seguenti ipotesi:

a. acquisizione di partecipazioni o imprese o altri assets che realizzino un "reverse take over" ai sensi del Regolamento Emittenti AIM Italia;

b. cessione di partecipazioni o imprese o altri assets che realizzino un "cambiamento sostanziale del business" ai sensi del Regolamento Emittenti AIM Italia;

c. revoca dell'ammissione a quotazione sull'AIM Italia - Mercato Alternativo del Capital delle azioni della Società in conformità a quanto previsto dal Regolamento Emittenti AIM Italia. Resta inteso che la revoca dell'ammissione alle negoziazioni non dovrà essere preventivamente approvata dall'assemblea ordinaria in caso di ammissione alle negoziazioni in un mercato regolamentato.

#### **Articolo 18 - Intervento e voto**

18.1 La legittimazione all'intervento nelle assemblee e all'esercizio del diritto di voto sono disciplinate dalle disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

18.2. Ciascun socio avente diritto a intervenire può farsi rappresentare da altri con delega scritta, consegnata al delegato anche via fax o posta elettronica purché sia assicurata la provenienza da parte del delegante. La delega può essere conferita per una sola assemblea, con effetto anche per le successive convocazioni.

18.3. L'assemblea, ordinaria e straordinaria, può svolgersi con intervenuti dislocati in più luoghi, contigui o distanti, audio/video collegati, a condizione che siano rispettati il metodo collegiale e i principi di buona fede e di parità di trattamento dei soci, ed in particolare a condizione che:

a) sia consentito al presidente dell'assemblea, anche a mezzo del proprio ufficio di presidenza, di accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti, regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati della votazione;

b) sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione;

c) sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione e alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno, nonché di visionare, ricevere o trasmettere documenti;

d) vengano indicati nell'avviso di convocazione (salvo che si tratti di assemblea totalitaria), se previsti, i luoghi audio o video collegati nei quali gli intervenuti possano affluire, e/o il numero di telefono da comporre per collegarsi. La riunione si ritiene svolta nel luogo ove sono presenti il presidente e il soggetto verbalizzante.

#### **Articolo 19 - Svolgimento dell'assemblea e verbalizzazione**

19.1. L'assemblea è presieduta dall'amministratore unico o dal presidente del consiglio di amministrazione, ovvero, in caso di sua assenza o rinuncia, dal vice presidente se nominato ovvero da persona designata con il voto della maggioranza del capitale rappresentato in assemblea.

19.2. L'assemblea nomina un segretario anche non socio e, occorrendo, uno o più scrutatori anche non soci.

19.3. Spetta al presidente dell'assemblea constatare la regolare costituzione della stessa, accertare identità e la legittimazione dei presenti, dirigere e regolare lo svolgimento dell'assemblea e accertare e proclamare i risultati delle votazioni.

19.4. Le riunioni assembleari sono constatate da un verbale redatto dal segretario e sottoscritto da lui stesso oltre che dal presidente.

19.5. Nei casi di legge e quando l'organo amministrativo o il presidente dell'assemblea lo ritengano opportuno, il verbale viene redatto da un Notaio. In tal caso, l'assistenza del segretario non è necessaria.

## **Articolo 20 - Quorum assembleari**

20.1. L'assemblea ordinaria e straordinaria sia in prima convocazione sia in seconda convocazione, ovvero in successive convocazioni, è regolarmente costituita ai sensi di legge.

20.2. L'assemblea ordinaria e straordinaria, in prima e seconda convocazione o in successive convocazioni, delibera con le maggioranze di legge, tranne quanto di seguito indicato con riferimento all'assemblea straordinaria.

20.3. L'assemblea straordinaria delibera con il voto favorevole di tanti soci che rappresentano i 2/3 (due terzi) del capitale sociale sulle seguenti materie:

a. materie indicate al comma 5 dell'art. 2369 cod. civ.;

b. modifiche alle previsioni statutarie in tema di quorum rafforzati per le delibere del consiglio di amministrazione di cui all'articolo 22.4 dello Statuto;

c. aumenti di capitale c.d. riservati, con esclusione del diritto di opzione ad eccezione degli aumenti di capitale di cui all'art.2441, comma 4, 1° periodo, del codice civile, o destinati a piani di incentivazione rivolti ai dipendenti e agli amministratori della Società e delle società controllate dalla Società ai sensi dell'art.2359, comma 1, numero 1, del codice civile.

20.4. La revoca dell'ammissione a quotazione all'AIM Italia - Mercato Alternativo del Capitale delle azioni della Società dovrà essere approvata da non meno del 90% (novanta per cento) dei voti degli azionisti riuniti in assemblea ordinaria ovvero della diversa percentuale stabilita dal Regolamento Emittenti AIM Italia come di volta in volta integrato e modificato.

20.5. Negli altri casi l'assemblea delibera secondo le maggioranze di legge.

## **Articolo 21 - Operazioni con parti correlate**

21.1. Ai fini di quanto previsto nel presente articolo, per la nozione di operazioni con parti correlate, operazioni di maggiore rilevanza, comitato operazioni parti correlate e soci non correlati, si fa riferimento alla procedura per le operazioni con parti correlate adottata e pubblicata dalla Società sul proprio sito internet (la "Procedura") e alla normativa pro tempore vigente in materia di operazioni con parti correlate.

21.2. Le operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate di competenza dell'assemblea, o che debbano essere da questa autorizzate o sottoposte all'assemblea in presenza di un parere contrario del comitato operazioni parti correlate, o comunque senza tenere conto dei rilievi formulati da tale comitato, sono deliberate con le maggioranze di legge, fermo restando che il compimento dell'operazione è impedito qualora la maggioranza dei soci non correlati votanti esprima voto contrario all'operazione. Come previsto dalla Procedura, il compimento dell'operazione è impedito solamente qualora i soci non correlati presenti in assemblea rappresentino almeno il 10% (dieci per cento) del capitale sociale con diritto di voto.

21.3. Le operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate di competenza del consiglio di amministrazione possono essere approvate dal consiglio in presenza di un parere contrario del comitato operazioni parti correlate, o comunque senza tenere conto dei rilievi formulati da tale comitato, a condizione che il compimento dell'operazione sia sottoposto all'autorizzazione dell'assemblea ordinaria della Società.

21.4. L'assemblea delibera sull'operazione con le maggioranze di legge, fermo restando che il compimento dell'operazione è impedito qualora la maggioranza dei soci non correlati votanti esprima voto contrario all'operazione. Come previsto dalla Procedura, il compimento dell'operazione è impedito solamente qualora i soci non correlati presenti in assemblea rappresentino almeno il 10% (dieci per cento) del capitale sociale con diritto di voto.

21.5. Le operazioni con parti correlate, che non siano di competenza dell'assemblea e che non debbano essere da questa autorizzate, in caso d'urgenza, sono concluse applicando le specifiche regole stabilite dalla Procedura.

## **Articolo 22 - Organo Amministrativo**

22.1. La Società è amministrata da un consiglio di amministrazione composto da un numero di membri non inferiore a 3 (tre) e non superiore a 7 (sette) di cui almeno uno di essi deve essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'articolo 148 comma 3 del TUF.

22.2. Gli amministratori devono risultare in possesso dei requisiti di professionalità e di onorabilità richiesti dalla legge o di qualunque altro requisito previsto dalla disciplina applicabile.

22.3. Al consiglio di amministrazione spettano tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, salvo quanto inderogabilmente disposto dalla legge e dallo Statuto.

22.4. Al consiglio di amministrazione è data la facoltà, ferma restando la concorrente competenza dell'assemblea straordinaria, di assumere le deliberazioni concernenti la fusione e la scissione nei casi previsti dagli articoli 2505 e 2505 -bis c.c., l'istituzione o la soppressione di sedi secondarie, l'indicazione di quali tra gli amministratori hanno la rappresentanza della società, la riduzione del capitale in caso di recesso del socio, gli adeguamenti dello Statuto a disposizioni normative, il trasferimento della sede sociale nel territorio nazionale, il tutto ai sensi dell'art. 2365, comma 2, c.c..

22.5. Il consiglio di amministrazione può nominare direttori, direttori generali, institori o procuratori per il compimento di determinati atti o categorie di atti, determinandone i poteri.

22.6. Il consiglio di amministrazione può delegare tutti o parte dei suoi poteri, a norma e con i limiti di cui al 2381 c.c. e ad eccezione delle materie di cui al successivo paragrafo, ad un comitato esecutivo composto da alcuni dei suoi componenti, ovvero ad uno o più dei suoi componenti, anche disgiuntamente. Qualora vengano costituiti uno o più comitati esecutivi, la relativa composizione e le regole di funzionamento sono demandate alle determinazioni del consiglio di amministrazione medesimo.

22.7. Sono di esclusiva competenza del consiglio di amministrazione e pertanto non possono formare oggetto di delega le seguenti materie:

- a) approvazione e modifica del business plan e del budget;
- b) trasferimento, sottoscrizione, acquisto o cessione, a qualsiasi titolo, di partecipazioni, aziende e rami d'azienda per operazioni di importo superiore ad Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) per singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- c) sottoscrizione di contratti di affitto d'azienda e/o rami d'azienda per importi superiori ad Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- d) trasferimento o acquisto, a qualsiasi titolo, di diritti reali immobiliari, costituzione di diritti reali su beni immobili e mobili e stipula di contratti di locazione finanziaria immobiliare per importi superiori ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- e) trasferimento o acquisto, a qualsiasi titolo, concessione in licenza di diritti di proprietà intellettuale (ivi inclusi, senza limitazione, marchi, brevetti, nomi a dominio) per importi superiori ad Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- f) stipulazione o modifica di contratti di finanziamento per importi pari o superiori ad Euro 1.000.000,00 (un milione virgola zero zero);
- g) richiesta di emissione di fidejussioni, per importi superiori per ogni singola operazione ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) e per un importo complessivo per anno solare superiore ad Euro 1.500.000,00 (un milione cinquecentomila virgola zero zero);
- h) costituzione di depositi cauzionali per importi superiori ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) per singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- i) compimento di operazioni bancarie, diverse da quelle indicate al punto g. che precede e da operazioni di sconto di fatture, per importi superiori ad Euro 1.000.000,00 (un milione virgola zero zero) per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate e richieste di accensione di mutui per qualsiasi importo;
- j) approvazione di piani di incentivazione annuali destinati ai dipendenti aventi ad oggetto azioni e/o strumenti finanziari partecipativi emessi dalla Società;
- k) operazioni con parti correlate non esenti ai sensi del regolamento operazioni parti correlate;
- l) proposte da sottoporre all'assemblea dei soci nelle materie per le quali lo Statuto prevede delle maggioranze assembleari qualificate, nonché ogni proposta da sottoporre all'assemblea in relazione ad operazioni sul capitale; m) decisioni in merito alla partecipazione e all'esercizio del diritto di voto negli

organi delle controllate e collegate in relazione ad eventuali operazioni di natura straordinaria o aventi ad oggetto una delle operazioni di cui ai precedenti punti da d) a j).

### **Articolo 23 - Deliberazioni del consiglio di amministrazione**

23.1. Il consiglio di amministrazione si riunisce, anche fuori dalla sede sociale purché in Italia, ogni volta che il presidente lo ritenga opportuno, nonché quando ne venga fatta richiesta da almeno un terzo dei consiglieri in carica.

23.2. Gli organi delegati curano che l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile sia adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa e riferiscono al consiglio di amministrazione e al collegio sindacale, almeno ogni tre mesi, sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società e dalle sue controllate.

23.3. Il consiglio di amministrazione viene convocato dal presidente con avviso inviato mediante posta, telegramma, telefax o posta elettronica almeno 3 (tre) giorni prima della riunione, ovvero, in caso di urgenza, almeno 24 (ventiquattro) ore prima della riunione. Saranno comunque valide le riunioni consiliari, altrimenti convocate, qualora partecipino tutti i consiglieri e i sindaci effettivi in carica.

23.4. Il consiglio di amministrazione delibera validamente, in forma collegiale, con la presenza effettiva della maggioranza dei suoi membri in carica e a maggioranza assoluta dei voti dei presenti.

23.5. Qualora il numero dei consiglieri in carica sia pari, il voto del Presidente è da considerarsi prevalente in caso di parità.

23.6. Il voto prevalente del Presidente non opera in caso di votazioni che abbiano ad oggetto materie non delegabili dal consiglio di amministrazione, le operazioni con parti correlate, nonché le materie previste dall'art. 22.4 del presente Statuto.

23.7. Il consiglio di amministrazione può delegare tutti o parte dei suoi poteri, a norma e con i limiti di cui all'art. 2381 c.c. e a eccezione delle materie di cui ai precedenti artt. 22.4 e 22.7, a un comitato esecutivo composto da alcuni dei suoi componenti, ovvero a uno o più dei suoi componenti, anche disgiuntamente.

23.8. Le deliberazioni del consiglio di amministrazione sono fatte constare da verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario; detto verbale, anche se redatto per atto pubblico, dovrà essere trascritto senza indugio nel Libro delle decisioni degli amministratori.

23.9. È possibile tenere le riunioni del consiglio di amministrazione con intervenuti dislocati in più luoghi audio/video collegati, e ciò alle seguenti condizioni, di cui dovrà essere dato atto nei relativi verbali:

- a) che siano presenti nello stesso luogo il presidente e il segretario della riunione, i quali provvederanno alla formazione e sottoscrizione del verbale, dovendosi ritenere svolta la riunione in detto luogo;
- b) che sia consentito al presidente della riunione di accertare l'identità degli intervenuti, regolare lo svolgimento della riunione, constatare e proclamare i risultati della votazione;
- c) che sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi della riunione oggetto di verbalizzazione;
- d) che sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione e alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno, nonché di visionare, ricevere e trasmettere documenti.

### **Articolo 24 - Presidente del consiglio di amministrazione**

24.1. Il consiglio di amministrazione elegge fra i suoi membri un presidente, se questi non è nominato dai soci in occasione della nomina, ed eventualmente anche un vicepresidente che sostituisce il presidente nei casi di assenza o di impedimento, nonché un segretario, anche estraneo alla Società.

### **Articolo 25 - Nomina e sostituzione degli amministratori**

25.1. Gli amministratori durano in carica per il periodo fissato dalla deliberazione assembleare di nomina, siano ad un massimo di tre esercizi, sono rieleggibili e sono assoggettati al divieto di concorrenza di cui all'articolo 2390 c.c..

25.2. La nomina degli amministratori avviene sulla base di liste nelle quali ai candidati è assegnata una numerazione progressiva. Le liste presentate dai soci, sottoscritte dall'azionista o dagli azionisti che le presentano (anche per delega ad uno di essi), devono contenere un numero di candidati non superiore a

7 e devono essere depositate presso la sede della Società almeno 7 (sette) giorni prima di quello fissato per l'assemblea in prima convocazione.

25.3. Le liste devono contenere almeno 1 (un) candidato in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148, comma 3, del TUF.

25.4. Unitamente e contestualmente a ciascuna lista, è depositato il curriculum contenente le caratteristiche personali e professionali dei singoli candidati con l'eventuale indicazione dell'idoneità a qualificarsi come indipendenti, insieme con le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la propria candidatura ed attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di incompatibilità o di ineleggibilità, e così pure l'esistenza dei requisiti prescritti dal presente Statuto e dalle disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

25.5. Un socio non può presentare, né può esercitare il proprio diritto di voto per più di una lista, anche se per interposta persona o per il tramite di società fiduciarie.

25.6. Hanno diritto di presentare le liste soltanto gli azionisti che, da soli o insieme ad altri azionisti, siano complessivamente titolari di azioni rappresentanti almeno il 10% (dieci per cento) del capitale sociale avente diritto di voto in assemblea ordinaria, da comprovare con il deposito di idonea certificazione. La certificazione rilasciata dall'intermediario comprovante la titolarità del numero di azioni necessario per la presentazione della lista dovrà essere prodotta al momento del deposito della lista stessa o anche in data successiva, purché entro il termine sopra previsto per il deposito della lista.

25.7. Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

25.8. Alle elezioni degli amministratori si procede secondo le disposizioni che seguono :

a. dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati, tutti i componenti del consiglio di amministrazione (di cui 1 (uno) indipendente);

b. nel caso di parità di voti tra più liste si procede ad una votazione di ballottaggio;

c. nel caso di presentazione di un'unica lista, il consiglio di amministrazione è tratto per intero dalla stessa, qualora ottenga la maggioranza richiesta dalla legge per l'assemblea ordinaria.

25.9. Per la nomina di quegli amministratori che per qualsiasi ragione non si siano potuti eleggere con il procedimento previsto nei commi precedenti ovvero nel caso in cui non vengano presentate liste, l'assemblea delibera secondo le maggioranze di legge, fermo il rispetto dei requisiti previsti dal presente Statuto.

25.10. La procedura del voto di lista si applica unicamente nell'ipotesi di rinnovo dell'intero consiglio di amministrazione.

25.11. Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, gli altri provvedono a sostituirli mediante il sistema di cooptazione con soggetti iscritti nella medesima lista che aveva ottenuto il maggior numero di voti o, qualora ciò non sia possibile, con soggetti non appartenenti alla predetta lista, con deliberazione approvata dal collegio sindacale, purché la maggioranza sia sempre costituita da amministratori nominati dall'assemblea. Gli amministratori così nominati rimangono in carica fino alla successiva assemblea che provvede successivamente alla nomina dell'amministratore già nominato per cooptazione.

25.12. Qualora i soggetti cooptati non presentino i requisiti richiesti dalla normativa legislativa e regolamentare vigente per l'assunzione della carica, l'assemblea successiva - se non convocata per il rinnovo dell'intero consiglio di amministrazione, nel qual caso si applica la procedura di cui al presente articolo - provvede alla sostituzione secondo le maggioranze di legge.

25.13. Qualora venga meno la maggioranza degli amministratori nominati dall'assemblea, quelli rimasti in carica devono convocare l'assemblea per la sostituzione degli amministratori mancanti.

25.14. Qualora vengano a cessare tutti gli amministratori, l'assemblea per la nomina dell'intero consiglio deve essere convocata d'urgenza dal collegio sindacale, il quale può compiere nel frattempo gli atti di ordinaria amministrazione.

25.15. Il venir meno della sussistenza dei requisiti di legge costituisce causa di decadenza dell'amministratore.

25.16. La cessazione degli amministratori per scadenza del termine ha effetto dal momento in cui il nuovo organo amministrativo è stato ricostituito.

## **Articolo 26 - Rappresentanza della Società**

26.1. La rappresentanza legale della Società spetta ai consiglieri delegati o al presidente dell'eventuale comitato esecutivo, se nominati e nei limiti dei poteri di gestione loro attribuiti e, in loro difetto, e al presidente del consiglio di amministrazione.

26.2. In caso di nomina di consiglieri delegati, a essi spetta la rappresentanza della Società nei limiti dei loro poteri di gestione. Negli stessi limiti viene conferito il potere di rappresentanza al presidente dell'eventuale comitato esecutivo.

26.3. La rappresentanza della Società spetta anche al direttore generale, ai direttori, agli institori e ai procuratori, nei limiti dei poteri loro conferiti nell'atto di nomina.

## **Articolo 27 - Compensi degli amministratori**

27.1. Agli amministratori, oltre al rimborso delle spese sostenute per l'esercizio delle loro funzioni, potrà essere assegnata una indennità annua complessiva.

27.2. L'assemblea ha facoltà di determinare un importo complessivo per la remunerazione di tutti gli amministratori, inclusi quelli investiti di particolari cariche, da suddividere a cura del consiglio di amministrazione ai sensi di legge. La successiva definizione della remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche è di competenza dal consiglio di amministrazione stesso, sentito il parere del collegio sindacale.

## **Articolo 28 - Collegio sindacale**

28.1. Il collegio sindacale è composto da tre sindaci effettivi e da due supplenti che rimangono in carica tre esercizi e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica, con le facoltà e gli obblighi di legge. Non possono essere nominati sindaci e, se nominati, decadono dalla carica, coloro che si trovano nelle condizioni di cui all'articolo 2399 del codice civile. I sindaci devono essere in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità ed indipendenza previsti dalla normativa applicabile.

28.2. Le liste presentate dai soci, sottoscritte dall'azionista o dagli azionisti che le presentano (anche per delega ad uno di essi), devono contenere un numero di candidati non superiore al numero massimo dei componenti da eleggere e devono essere depositate presso la sede della Società almeno 7 (sette) giorni prima di quello fissato per l'assemblea in prima convocazione.

28.3. Unitamente e contestualmente a ciascuna lista, è depositato il curriculum contenente le caratteristiche personali e professionali dei singoli candidati, insieme con le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la propria candidatura ed attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di incompatibilità o di ineleggibilità, e così pure l'esistenza dei requisiti prescritti dal presente Statuto e dalle disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

28.4. Un socio non può presentare, né può esercitare il proprio diritto di voto per più di una lista, anche se per interposta persona o per il tramite di società fiduciarie.

28.5. Hanno diritto di presentare le liste soltanto gli azionisti che, da soli o insieme ad altri azionisti, siano complessivamente titolari di azioni rappresentanti almeno il 10% (dieci per cento) del capitale sociale avente diritto di voto in assemblea ordinaria, da comprovare con il deposito di idonea certificazione. La certificazione rilasciata dall'intermediario comprovante la titolarità del numero di azioni necessario per la presentazione della lista dovrà essere prodotta al momento del deposito della lista stessa o anche in data successiva, purché entro il termine sopra previsto per il deposito della lista.

28.6. Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

28.7. Risulteranno eletti sindaci effettivi i primi tre candidati dalla lista che avrà ottenuto il maggior numero di voti e il candidato indicato come primo nominativo nella lista sarà anche nominato quale presidente del collegio sindacale.

28.8. Risulteranno eletti sindaci supplenti il terzo ed il quarto candidato indicati nella lista che avrà ottenuto il maggior numero di voti.

28.9. Nel caso di parità di voti tra più liste si procede ad una votazione a ballottaggio.

28.10. Nel caso di presentazione di un'unica lista, il collegio sindacale è tratto per intero dalla stessa, qualora ottenga la maggioranza richiesta dalla legge per l'assemblea ordinaria.

28.11. Per la nomina di quei sindaci che per qualsiasi ragione non si siano potuti eleggere con il procedimento previsto nei commi precedenti, ovvero nel caso in cui non vengano presentate liste, l'assemblea delibera secondo le maggioranze di legge, fermo il rispetto dei requisiti previsti dal presente Statuto.

28.12. La procedura del voto di lista si applica unicamente nell'ipotesi di rinnovo dell'intero collegio sindacale.

28.13. In caso di anticipata cessazione per qualsiasi causa dell'incarico di un sindaco effettivo, subentra il supplente più anziano, fino alla successiva assemblea.

28.14. Nell'ipotesi di sostituzione del presidente, la presidenza è assunta, fino alla successiva assemblea, dal membro supplente più anziano.

28.15. In caso di presentazione di un'unica lista ovvero in caso di parità di voti tra due o più liste, per la sostituzione del presidente subentra, fino alla successiva assemblea, il sindaco effettivo più anziano appartenente alla lista del presidente cessato.

28.16. Se con i sindaci supplenti non si completa il collegio sindacale, deve essere convocata l'assemblea per provvedere, con le maggioranze di legge.

28.17. L'assemblea ordinaria dei soci provvederà all'atto della nomina alla determinazione del compenso da corrispondere ai sindaci effettivi, alla designazione del presidente ed a quanto altro a termini di legge.

28.18. Le riunioni del collegio sindacale possono tenersi anche mediante mezzi di telecomunicazione, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e di tale identificazione si dia atto nel relativo verbale e sia loro consentito di seguire la discussione e di intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati, scambiando se del caso documentazione; in tal caso, il collegio sindacale si considera tenuto nel luogo in cui si trova chi presiede la riunione.

#### **Articolo 29 - Revisore legale dei conti**

29.1. La revisione legale dei conti è esercitata da una società di revisione in base alla normativa vigente.

29.2. Qualora le azioni o altri strumenti finanziari eventualmente emessi dalla Società siano negoziati su un sistema multilaterale di negoziazione, la revisione legale dei conti deve essere esercitata da una società di revisione iscritta all'albo speciale previste dalla normativa vigente.

#### **Articolo 30 - Esercizi sociali e bilancio**

30.1. Gli esercizi sociali si chiudono al trentuno dicembre di ogni anno. Alla fine di ogni esercizio, l'organo amministrativo procede alla redazione del bilancio a norma di legge.

#### **Articolo 31 - Utili e dividendi**

31.1. Gli utili risultanti dal bilancio regolarmente approvato, previa deduzione della quota destinata a riserva legale, possono essere destinati a riserva o distribuiti ai soci, secondo quanto dagli stessi deciso.

31.2. Il consiglio di amministrazione può deliberare la distribuzione di acconti sui dividendi secondo le modalità di cui all'art. 2433-bis del Codice Civile.

#### **Articolo 32 - Scioglimento**

32.1. In ogni caso di scioglimento della Società, si applicano le norme di legge.

#### **Articolo 33 - Disposizioni generali**

33.1. Per quanto non previsto nel presente atto costitutivo valgono le norme di legge in materia di società per azioni nonché, in caso di ammissione alle negoziazioni su AIM Italia delle azioni della Società, il Regolamento Emittenti AIM Italia e ogni altra disposizione di volta in volta applicabile a tale mercato.

33.2. Qualora, in dipendenza dell'ammissione all'AIM Italia o anche indipendentemente da ciò, le azioni della Società risultassero essere diffuse tra il pubblico in maniera rilevante, ai sensi del combinato disposto degli artt. 2325-bis c.c. 111-bis delle disposizioni di attuazione al c.c. e 116 del TUF, troveranno applicazione le disposizioni dettate dal codice civile e dal TUF (nonché della normativa secondaria) nei confronti delle società con azioni diffuse tra il pubblico e decadranno automaticamente tutte le clausole del presente Statuto incompatibili con la disciplina dettata per tali società.

Firmato: Luigi Francesco Gozzini

Firmato: Claudio Caruso - Notaio (L.S.)

Copia conforme all'originale rilasciata da me dottor CLAUDIO  
CARUSO, Notaio in Milano.  
Milano lì 31 gennaio 2018.