



COMUNICATO STAMPA

- **APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI BILANCIO DI ESERCIZIO E DI BILANCIO CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2017**
- **APPROVAZIONE DEL NUOVO CALENDARIO SOCIETARIO**
- **PROROGA PARERE DI CONGRUITÀ DEL COLLEGIO SINDACALE**
- **CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA IN SEDE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

DATI OPERATIVI ALLA DATA ODIERNA:

- **Unità consegnate: n. 77 per 19,6 mln €**
- **Portafoglio Ordini (preliminari di compravendita): n. 124 per 60,1 mln €**
- **Immobili allo sviluppo da piano: 83.000 mq commerciali, per circa 800 unità abitative**
- **Costo di acquisto Superficie edificabile (SLP): 650 €/ mq SLP**
- **Caparre/Anticipi da clienti contrattualizzati: 14,1 mln €**
- **Mutui fondiari deliberati: 55 mln €**
- **Aree degradate recuperate grazie a progetti di rigenerazione urbana* : 12.600 mq**
- **Superficie precedentemente cementificata e restituita a verde: 7.140 mq**

DATI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2017

- **RICAVI CONSOLIDATI PARI A EURO 20,46 Mln (EURO 0,047 Mln AL 30/09/2016)**
- **EBT CONSOLIDATO PARI A EURO 1.745.103 (Euro -201.765 al 30/09/2016)**
- **UTILE NETTO CONSOLIDATO PARI A EURO 832.305 INTERAMENTE DI SPETTANZA DEL GRUPPO (Euro – 96.856 AL 30/09/2016)**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA PARI A EURO -99.286 (Euro - 12.757.737 al 30.09.2016; RIDUZIONE DEL 99%); il debito finanziario è integralmente**

* Monitoraggio e mappatura degli immobili privati inutilizzati e in stato di degrado del PGT Comune di Milano.

Abitare In S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Via Emilio De Marchi 3, 20125 Milano

Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 67 02 550

info@abitareinspa.com - abitareinspa@legalmail.it

Capitale Sociale € 90.719,00 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 14.307.188,00



costituito da mutui fondiari garantiti da ipoteca gravante sugli immobili oggetto dei progetti “Abitare In Maggiolina” e “Abitare In Poste”

- **PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO PARI A EURO 12.094.005 (Euro 7.904.154 al 30/09/2016; INCREMENTO DEL 53 %)**

DATI CAPOGRUPPO AL 31 MARZO 2017

- **RICAVI PARI A EURO 3.420.306 (EURO 1.886.396 AL 30/09/2016)**
- **EBT PARI A EURO 248.884 (EURO 63.034 AL 30/09/2016)**
- **UTILE NETTO PARI A EURO 188.332 (EURO 36.696 AL 30/09/2016)**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA PARI A EURO 1.824.374 (EURO 1.199.785 AL 30/09/2016; INCREMENTO DEL 52%)**
- **PATRIMONIO NETTO PARI A EURO 10.168.043 (EURO 6.622.162 AL 30/09/2016; INCREMENTO DEL 54%)**

Milano, 22 dicembre 2017

Abitare In S.p.A., società operante nel settore immobiliare a Milano, che adotta strategie industriali e metodologie estremamente innovative per il panorama nazionale, comunica che in data odierna il Consiglio di Amministrazione ha approvato il progetto di bilancio d’esercizio e di bilancio consolidato al 30 settembre 2017.

Il progetto di bilancio consolidato comprende il bilancio d’esercizio della capogruppo Abitare In S.p.A. e quello delle seguenti società incluse nell’area di consolidamento (integralmente consolidate):

- Abitare In Poste s.r.l., sede legale in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000 – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.

Abitare In S.p.A.



- Abitare In Maggiolina s.r.l., sede legale in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 100.000 – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.
- Abitare In Development s.r.l., sede legale 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 legale in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000 – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.

L'esercizio si è chiuso con un utile consolidato pari a Euro 832.305, frutto principalmente dei ricavi derivanti dalle vendite delle unità immobiliari del complesso immobiliare cd. "Abitare In Poste".

Tale fattore ha contribuito a migliorare tutti gli indicatori patrimoniali ed economici del Gruppo.

L'esercizio della capogruppo Abitare In S.p.A. si è chiuso con un utile pari a 188.332 Euro. Il Consiglio proporrà all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la seguente destinazione:

- 1.785 € a Riserva Legale,
- 186.547 € a nuovo.

La riduzione della Posizione Finanziaria Netta consolidata (pari circa a Euro – 100.000) rispetto alla situazione al 30 settembre 2016 (pari a circa Euro 12,7 Mln) si spiega in virtù di due fattori:

- da una parte, aumento delle disponibilità liquide dovuto ai rogiti delle unità immobiliari di "Abitare In Poste", all'incasso di anticipi da clienti che hanno sottoscritto contratti preliminari per la compravendita delle unità immobiliari di futura costruzione del progetto "Abitare In Maggiolina", nonché dalla sottoscrizione degli aumenti di capitale deliberati dalla Società,
- dall'altra, in ragione del rimborso di circa 8,6 milioni di Euro dei mutui fondiari in essere.

Abitare In S.p.A.



L'incremento del patrimonio netto consolidato (pari a circa Euro 12 milioni) rispetto alla situazione al 30 settembre 2016 (pari a circa 7,9 Mln) è conseguenza della sottoscrizione degli aumenti di capitale deliberati dalla Società.

Fatti rilevanti avvenuti nel periodo di riferimento

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 chiusura dell'esercizio mancavano 3 rogiti per completare la cessione di tutte le unità immobiliari del complesso immobiliare.

Nel periodo di riferimento, il Gruppo si è dedicato al prosieguo dell'attività di commercializzazione "su carta" del complesso immobiliare di futura costruzione cd. "Abitare In Maggiolina", con risultati molto soddisfacenti. Difatti, alla data del 30 settembre 2017 risultavano sottoscritti n. 111 contratti preliminari, per un controvalore complessivo pari a Euro 53,4 Mln.

In data 20 dicembre 2016 l'assemblea dei soci ha deliberato un aumento di capitale riservato agli investitori qualificati, per massimi Euro 5.000.000, avente come termine ultimo per la sottoscrizione il 20 dicembre 2021.

In data 24 gennaio 2017 è stata costituita la società Abitare In Development s.r.l., avente medesimo oggetto sociale e statuto delle altre società controllate dalla capogruppo Abitare In S.p.A.

In data 1 giugno 2017 è stata costituita la società Abitare In Development 2 s.r.l., avente medesimo oggetto sociale e statuto delle altre società controllate dalla capogruppo Abitare In S.p.A.

Abitare In S.p.A.



In data 5 maggio 2017 la società Abitare In Development s.r.l. ha sottoscritto un accordo preliminare per l'acquisto di un'area, di circa 30.000 mq di SLP, sita in Milano, nella zona di Corso Lodi (v. comunicato del 17 maggio 2017).

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 dell'esercizio di riferimento, hanno avuto esecuzioni aumenti di capitale mediante apporti finanziari da parte dei soci per nominali Euro 8.925 con sovrapprezzo di Euro 3.314.885.

Di seguito, si riporta il prospetto riepilogativo della posizione finanziaria netta, precisando che il debito finanziario (quale componente di detto indice) risulta integralmente costituito da mutui fondiari garantiti da ipoteca gravante sugli immobili oggetto dei progetti "Abitare In Maggiolina" e "Abitare In Poste":

Abitare In S.p.A.



POSIZIONE FINANZIARIA NETTA
30/09/2017
valori in unità di Euro

Abitare In Consolidato
30/09/2017

A. Cassa	-4.593.778
B. Altre disponibilità liquide	-731
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-439.578
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	-5.034.087
E. Crediti finanziari correnti	-
F. Debiti bancari a breve termine	-
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-
H. Altri debiti finanziari correnti	528.402
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	528.402
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D)+(E)+(I)	-4.505.685
K. Debiti bancari non correnti	4.604.971
L. Obbligazioni emesse	-
M. Altri debiti non correnti	-
N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	4.604.971
O. Indebitamento finanziario netto (J)+(N)	99.286

Fatti di rilievo avvenuti successivamente alla chiusura del periodo di riferimento

Successivamente alla chiusura del periodo di riferimento, si rammenta che in data 14 novembre 2017 la società Abitare In Development s.r.l. 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 n.32.

Inoltre, sono stati sottoscritti aumenti di capitale per complessivi Euro 4.656.127 Mln (di cui Euro 8.138 a capitale sociale e Euro 4.656.127 a titolo di riserva da sovrapprezzo) mediante emissione di n. 16.366 azioni ordinarie.

Abitare In S.p.A.



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.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nei prossimi mesi il Gruppo sarà impegnato innanzitutto nel proseguimento dei lavori di costruzione del cantiere del progetto "Abitare In Maggiolina". In proposito, si comunica che alla data odierna risultano sottoscritti n. 121 contratti preliminari, per un controvalore complessivo pari a Euro 59,1 Mln.

Nel prossimo esercizio di vedrà anche la conclusione dei rogiti del complesso "Abitare In Poste". A tale proposito, si segnala che nell'esercizio 2017/2018, il Conto Economico beneficerà dei proventi derivanti dalla conclusione del progetto legato alla controllata Abitare In Poste s.r.l.

Inoltre, il Gruppo si dedicherà allo studio e alla selezione delle nuove iniziative immobiliari. In merito, si rammenta che il Consiglio di Amministrazione di Abitare In S.p.A. – in data 16 giugno 2017 – ha discusso e analizzato i nuovi piani industriali relativi ai singoli progetti che si prevede saranno sviluppati dal gruppo nel periodo 2017/2023. Ad oggi, lo stato dei progetti è sostanzialmente in linea con quanto previsto in detti piani. Come già illustrato (v. comunicato del 16 giugno u.s.), tali piani riguardano il progetto "Abitare In Maggiolina", attualmente in corso, il progetto di sviluppo immobiliare della nuova area, c.d. SPV1, nella zona di Corso Lodi a Milano – di circa 33.000 mq di SLP – oggetto di accordo preliminare di acquisto e gli obiettivi di altri 2 progetti, cc.dd. SPV2 e SPV3, da svilupparsi su aree il cui acquisto è ancora oggetto di trattative.

In particolare, gli obiettivi aggregati di tali nuovi progetti, che riguardano complessivamente lo sviluppo nel periodo 2017/2023 di oltre 100.000 mq commerciali, sono complessivamente i seguenti:

Abitare In S.p.A.



- Totale ricavi: circa 400 Mln di Euro
- Gross Margin: circa 163 Mln di Euro,
- EBT: circa 110 Mln di Euro

Approvazione del nuovo calendario societario

In data odierna, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il calendario degli eventi societari relativi all'approvazione del bilancio che si chiuderà al 30 settembre 2018.

Pertanto, il calendario finanziario 2018 – pubblicato sul sito www.abitareinspa.com nella sezione Investors – sarà il seguente:

29 – 30 gennaio 2018	Assemblea degli azionisti – prima e seconda convocazione – Approvazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 30 settembre 2017
29 giugno 2018	CDA – Approvazione della relazione semestrale al 31 marzo 2018
21 dicembre 2018	CDA – Approvazione del progetto di bilancio relativo all'esercizio chiuso al 30 settembre 2018
29 – 30 gennaio 2018	Assemblea degli azionisti – prima e seconda convocazione – Approvazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 30 settembre 2018

Abitare In S.p.A.



Proroga del parere di congruità del Collegio Sindacale

Con riferimento all'aumento di capitale sociale con esclusione del diritto di opzione deliberato dall'assemblea in data 17 luglio 2017, si comunica che il parere di congruità sul prezzo minimo di emissione rilasciato dal Collegio Sindacale in data 22 giugno 2017 ed avente validità per i successivi 6 mesi, è stato prorogato, a seguito di assenso da parte dello stesso Collegio, fino al 28 febbraio 2018.

Convocazione dell'assemblea

A seguito dell'approvazione del progetto di bilancio, il Consiglio ha altresì deliberato di procedere con la convocazione, per i giorni 29 e 30 gennaio 2018 (rispettivamente in prima e seconda convocazione) dell'Assemblea, in sede ordinaria e straordinaria, per sottoporle il seguente ordine del giorno:

I. Parte ordinaria:

- *Approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 30 settembre 2017,*
- *Nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione,*
- *Nomina del nuovo Collegio Sindacale,*
- *Conferimento dell'incarico al Revisore Legale*

II. Parte straordinaria:

- *Modifica dello statuto sociale mediante l'inserimento della previsione che consenta la distribuzione di anticipi sui dividendi.*

Abitare In S.p.A. è un'azienda attiva nel settore *real-estate*, estremamente innovativa per il mercato italiano, che realizza e vende unità immobiliari a Milano con l'obiettivo di soddisfare le aspirazioni abitative delle famiglie milanesi. La Società adotta una strategia industriale innovativa che si basa sulla vendita "sulla carta" di

Abitare In S.p.A.



immobili residenziali che vengono progettati e continuamente modificati sulla base delle richieste del mercato e dei singoli acquirenti, al fine di assecondare le esigenze di ciascun cliente. La commercializzazione avviene secondo schemi promozionali che, di volta in volta, mirano a soddisfare le aspirazioni abitative del mercato *target* prescelto.

Codice alfanumerico per le azioni: ABT

Codice ISIN: IT 0005160996

Per maggiori informazioni:

Abitare In S.p.A.

Investor Relations

Eleonora Reni

ereni@abitareinspa.com

Intermonte SIM S.p.A.

Specialist

Mauro Valeri

Mauro.valeri@intermonte.it

EnVent Capital Markets

Nomad

Paolo Verna

pverna@enventcapitalmarkets.uk

Francesca Martino

fmartino@envent.it

Abitare In S.p.A.

**ABITARE IN S.P.A.**

Bilancio di esercizio al 30-09-2017

Dati anagrafici	
Sede in	VIA DEGLI OLIVETANI 10/12 20123 MILANO MI
Codice Fiscale	09281610965
Numero Rea	Milano 2080582
P.I.	09281610965
Capitale Sociale Euro	90.520 i.v.
Forma giuridica	Societa' 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

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Abitare In S.p.A.



Stato patrimoniale

	30-09-2017	30-09-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
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
Totale immobilizzazioni immateriali	925.860	804.075
II - Immobilizzazioni materiali		
4) altri beni	15.859	10.148
Totale immobilizzazioni materiali	15.859	10.148
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	3.564.857	3.529.857
Totale partecipazioni	3.564.857	3.529.857
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	10.000
Totale crediti verso imprese controllate	0	10.000
Totale crediti	0	10.000
Totale immobilizzazioni finanziarie	3.564.857	3.539.857
Totale immobilizzazioni (B)	4.506.576	4.354.080
C) Attivo circolante		
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 attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	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
D) Ratei e risconti	68.773	16.290
Totale attivo	14.903.141	9.372.178
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	81.633	72.708
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	9.651.061	6.336.176
IV - Riserva legale	14.542	10.821
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	199.500	165.760
Varie altre riserve	0	1
Totale altre riserve	199.500	165.761
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	32.975	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	188.332	36.696
Totale patrimonio netto	10.168.043	6.622.162
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	63.234	28.878
Totale fondi per rischi ed oneri	63.234	28.878
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	41.171	20.469
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.327	0
Totale debiti verso banche	3.327	0
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	46.229	1.359.643
Totale acconti	46.229	1.359.643
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	551.815	419.364
Totale debiti verso fornitori	551.815	419.364
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.739.575	9.804
Totale debiti verso imprese controllate	2.739.575	9.804
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	683.292	26.315
Totale debiti tributari	683.292	26.315
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	26.823	8.264
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.823	8.264
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	67.950	364.267
esigibili oltre l'esercizio successivo	511.682	511.682
Totale altri debiti	579.632	875.949
Totale debiti	4.630.693	2.699.339
E) Ratei e risconti	0	1.330
Totale passivo	14.903.141	9.372.178



Conto economico

	30-09-2017	30-09-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.386.533	1.882.137
5) altri ricavi e proventi		
altri	33.773	4.259
Totale altri ricavi e proventi	33.773	4.259
Totale valore della produzione	3.420.306	1.886.396
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	509
Totale ammortamenti e svalutazioni	163.676	58.891
14) oneri diversi di gestione	294.368	23.224
Totale costi della produzione	3.172.512	1.825.073
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	247.794	61.323
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	1.093	1.737
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	1.093	1.737
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	3	2
Totale proventi diversi dai precedenti	3	2
Totale altri proventi finanziari	1.096	1.739
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	2	28
Totale interessi e altri oneri finanziari	2	28
17-bis) utili e perdite su cambi	(4)	0
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	1.090	1.711
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	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

	30-09-2017	30-09-2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	188.332	36.696
Imposte sul reddito	60.552	26.338
Interessi passivi/(attivi)	(1.094)	(1.711)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	247.790	61.323
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	34.356	28.878
Ammortamenti delle immobilizzazioni	163.676	58.891
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	25.335	10.252
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	223.367	98.021
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	471.157	159.344
Variazioni del capitale circolante netto		
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	132.451	350.274
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(52.483)	(16.093)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(1.330)	1.330
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(3.908.542)	(2.093.874)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(3.829.904)	(1.758.363)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(3.358.747)	(1.599.019)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	1.094	1.711
(Imposte sul reddito pagate)	582.186	(16.554)
Altri incassi/(pagamenti)	(4.633)	461
Totale altre rettifiche	578.647	(14.382)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(2.780.100)	(1.613.401)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(8.116)	(10.657)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(283.056)	(520.931)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(25.000)	(2.032.357)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(13.034)	(426.544)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(329.206)	(2.990.489)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	3.327	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	42.665	184.093
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	3.314.884	5.133.052
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	3.360.876	5.317.145
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	251.570	713.255
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	763.021	49.986



v.2.5.4

ABITARE IN S.P.A.

Danaro e valori in cassa	220	-
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	763.241	49.986
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.014.726	763.021
Danaro e valori in cassa	85	220
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.014.811	763.241

Bilancio di esercizio al 30-09-2017

Pag. 6 di 30

Generato automaticamente - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2016-11-14

Abitare In S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano - Sede operativa: Via Emilio De Marchi 3, 20125 Milano
Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 67 02 550
info@abitareinspa.com - abitareinspa@legalmail.it
Capitale Sociale € 90.719,00 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 14.307.188,00



GRUPPO ABITARE IN

BILANCIO CONSOLIDATO AL 30/09/2017

Bilancio consolidato del Gruppo Abitare In al
30/09/2017

Pagina 1 di 28

Abitare In S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano - Sede operativa: Via Emilio De Marchi 3, 20125 Milano
Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 67 02 550
info@abitareinspa.com - abitareinspa@legalmail.it
Capitale Sociale € 90.719,00 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 14.307.188,00



Stato patrimoniale

	30-09-2017	30-09-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
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
Totale immobilizzazioni immateriali	1.274.895	805.818
II - Immobilizzazioni materiali		
4) altri beni	23.577	19.223
Totale immobilizzazioni materiali	23.577	19.223
Totale immobilizzazioni (B)	1.298.472	825.041
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
Totale rimanenze	17.460.082	28.308.310
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	131.006	82.956
Totale crediti verso clienti	131.006	82.956
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	759.622	746.800
Totale crediti tributari	759.622	746.800
5-ter) imposte anticipate	248.884	332.854
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.612.888	238.824
Totale crediti verso altri	1.612.888	238.824
Totale crediti	2.752.400	1.401.434
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	439.578	426.544
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	439.578	426.544

Bilancio consolidato del Gruppo Abitare In al
30/09/2017

Pagina 2 di 28

Abitare In S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano - Sede operativa: Via Emilio De Marchi 3, 20125 Milano
Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 67 02 550
info@abitareinspa.com - abitareinspa@legalmail.it
Capitale Sociale € 90.719,00 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 14.307.188,00



IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	4.593.778	1.074.545
3) danaro e valori in cassa	731	1.318
Totale disponibilità liquide	4.594.509	1.075.863
Totale attivo circolante (C)	25.246.569	31.212.151
D) Ratei e risconti	1.089.247	174.482
Totale attivo	27.634.288	32.211.674
Passivo		
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
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	63.234	28.878
Totale fondi per rischi ed oneri	63.234	28.878
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	41.171	20.469
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	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		

Bilancio consolidato del Gruppo Abitare In al
30/09/2017

Pagina 3 di 28

Abitare In S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano - Sede operativa: Via Emilio De Marchi 3, 20125 Milano
Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 67 02 550
info@abitareinspa.com - abitareinspa@legalmail.it
Capitale Sociale € 90.719,00 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 14.307.188,00



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

	30-09-2017	30-09-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
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		
altri	95.997	41.172
Totale altri ricavi e proventi	95.997	41.172
Totale valore della produzione	8.961.278	7.106.517
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	11.672	8.988
7) per servizi	5.670.460	6.566.442
8) per godimento di beni di terzi	130.155	70.466
9) per il personale		
a) salari e stipendi	453.190	179.201
b) oneri sociali	101.000	20.100
c) trattamento di fine rapporto	28.911	11.056
Totale costi per il personale	583.101	210.357
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	161.926	58.909
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.662	2.467
Totale ammortamenti e svalutazioni	166.588	61.376
14) oneri diversi di gestione	475.308	207.925
Totale costi della produzione	7.037.284	7.125.554
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.923.994	(19.037)
C) Proventi e oneri finanziari		

Bilancio consolidato del Gruppo Abitare In al
30/09/2017

Pagina 4 di 28

Abitare In S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano - Sede operativa: Via Emilio De Marchi 3, 20125 Milano
Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 67 02 550
info@abitareinspa.com - abitareinspa@legalmail.it
Capitale Sociale € 90.719,00 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 14.307.188,00

20



16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	1.093	1.737
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	9	15
Totale proventi diversi dai precedenti	9	15
Totale altri proventi finanziari	1.102	1.752
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	179.989	184.480
Totale interessi e altri oneri finanziari	179.989	184.480
17-bis) utili e perdite su cambi	(4)	0
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(178.891)	(182.728)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.745.103	(201.765)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	845.516	20.258
imposte differite e anticipate	67.282	(125.167)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	912.798	(104.909)
21) Utile (perdita) dell'esercizio di spettanza del Gruppo	832.305	(96.856)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	30-09-2017	30-09-2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	832.305	(96.856)
Imposte sul reddito	912.798	(104.909)
Interessi passivi/(attivi)	178.891	184.480
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.923.994	(19.037)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	55.058	39.130
Ammortamenti delle immobilizzazioni	166.588	61.376
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	221.646	100.506
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.145.640	81.468
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	10.848.228	(7.086.925)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(48.050)	40.189
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(774.283)	1.635.448
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(914.765)	(21.267)

Bilancio consolidato del Gruppo Abitare In al 30/09/2017

Pagina 5 di 28

Abitare In S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano - Sede operativa: Via Emilio De Marchi 3, 20125 Milano
 Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 67 02 550
 info@abitareinspa.com - abitareinspa@legalmail.it
 Capitale Sociale € 90.719,00 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 14.307.188,00



Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(1.330)	1.330
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(1.135.628)	1.480.890
Totale variazioni del capitale circolante netto	7.974.172	(3.950.335)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	10.119.812	(3.868.866)
Altre rettifiche		
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	10.119.812	(3.868.866)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(9.016)	(10.656)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(631.003)	(492.600)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	-	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(640.019)	(503.256)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Accensione finanziamenti	-	2.113.550
(Rimborso finanziamenti)	(9.305.662)	(1.901.825)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	3.357.549	5.317.145
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(5.948.113)	5.528.870
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	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

Abitare In S.p.A.