

Abitare In S.p.A.

Sede Operativa: Viale Umbria 32, Milano | tel: +39 02 67.02.550 | info@abitareinspa.com | www.abitareinspa.com

STILISTI URBANI - MADE IN MILANO



ANNUAL REPORT | 2018



TIME
TO
CHANGE

La cit-

È COME UN TESSUTO

in cui

Frama e Ordito

DANNO FORMA

ad un sistema di rapporti

materiali, sociali, economici, tecnologici, umani.

Abitare In



Abitare In®



STILISTI URBANI

made in Milano



23. Lettera ai Soci

Le parole dei Soci fondatori.

79. Lo showroom di Abitare In

Il primo showroom dell'abitare.

Abitare In S.p.A.

Indirizzo
Sede Operativa:
Viale Umbria, 32
Milano

Tel: +39 02 67.02.550

info@abitareinspa.com

www.abitareinspa.com

27. Building a better city:

#WeAreStilistiUrbani

Rigenerazione, Innovazione, Sostenibilità, Etica e Antropocentrismo.

Fascicolo di Bilancio
al 30.09.2018

97. Bilancio consolidato al 30.09.2018

136. Bilancio d'esercizio al 30.09.2018

07. Highlights

10. This is Us

Breve introduzione all'azienda, dalle sue origini ad oggi.

11. Focus on: Milano

Sintesi della situazione e dell'evoluzione demografica milanese, della domanda di mercato e del valore del settore residenziale.

16. Business Model

Vision, Mission e Strategy di Abitare In.

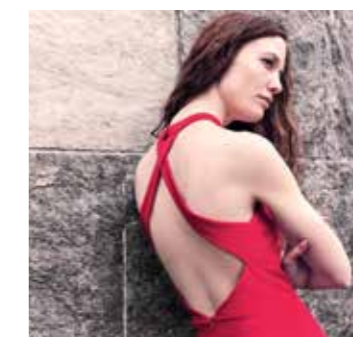
49. Ricerca e Sviluppo

La ricerca scientifica al servizio dell'abitare.

61. Progetti iconici

Abitare In e la ricerca del "bello":

- Milano City Village
- Abitare in Maggiolina
- Abitare in Poste



HIGHLIGHTS

VALORI CHIAVE DELLO STATO PATRIMONIALE

al 30.09.2018



66 mln €*
Valore magazzino



26 mln €*
Debito per mutui fondiari



40%
Loan To Cost

PRINCIPALI INDICATORI NON FINANZIARI

al 10.01.2019

Portafoglio
ordini



367¹
(n° Unità Abitative Tipo)

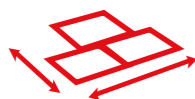


146 mln €
(valore complessivo)



288²
preliminari firmati

Pipeline di
sviluppo



108.000 mq³
superficie commerciale



1.180
(n° Unità Abitative Tipo)

HIGHLIGHTS



420 €/mq comm.le
Costo di acquisto medio
Superficie commerciale



39,6 mln €
Caparre/anticipi
(da clienti contrattualizzati)



132 mln €
Mutui fondiari e plafond
assicurativi⁴ deliberati



35.000 mq⁵
Aree degradate recuperate grazie a
progetti di rigenerazione urbana



40.000 mq⁶
Superficie precedentemente
cementificata e restituita a verde

Note:

1) Vista la possibilità di totale personalizzazione del taglio delle unità immobiliari e quindi delle dimensioni, la Società ha ritenuto opportuno introdurre il concetto di Unità Abitative Tipo, pari ad un Trilocale aventi la dimensione di 92 mq commerciali, al fine di garantire una migliore comprensibilità e confrontabilità dei dati. Per tale ragione, per indicare il numero di unità immobiliari che saranno realizzate nel contesto dei vari progetti immobiliari sarà considerata la metratura complessiva oggetto di futura realizzazione suddivisa per cosiddette "Unità Abitative Tipo". Allo stesso modo, per la determinazione del "portafoglio ordini", sarà considerata la metratura complessiva oggetto delle proposte e/o dei contratti, suddivisa per Unità Abitative Tipo.

2) Può differire dal n. di Unità Abitative Tipo in ragione della dimensione effettiva degli appartamenti venduti. Nelle ultime operazioni Abitare In ha riscontrato un significativo e progressivo aumento delle dimensioni medie degli appartamenti venduti.

3) Inclusi 16.000 mq di residenze per anziani/RSA, pari a 174 Unità Tipo.

4) Per il rilascio di fidejussioni ai sensi del D.Lgs. 122/2005 sugli anticipi/caparre dei promissari acquirenti.

5) Aree censite nel PGT come "area degradata a priorità di intervento" Tav. R.10.

6) Su base progettuale e già realizzato.

This is US

Nata nel 2015 dal conferimento dell'esperienza di più di 15 anni dei suoi soci fondatori, Luigi Gozzini e Marco Grillo, AbitareIn è una società leader nel mercato dello sviluppo immobiliare residenziale a Milano.

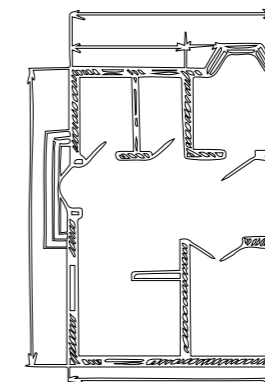
Grazie ad un profondo know-how di settore e, soprattutto, all'elevatissimo grado di innovazione e specializzazione, ha messo a punto un inedito modello di business che prevede la realizzazione di un prodotto "casa" versatile e totalmente su misura, che beneficia delle economie di scala tipiche di un modello industrializzato.

Quotata sul mercato AIM Italia dall'aprile 2016, è iscritta alla sezione speciale del Registro Imprese dedicato alle PMI Innovative.

AbitareIn realizza esclusivamente progetti di rigenerazione urbana, recuperando edifici dismessi o abbandonati che costituiscono una "ferita" per la città, intervenendo sul tessuto cittadino tramite lo sviluppo di interventi architettonici residenziali aspirazionali e di grande impatto estetico.

Le sue iniziative immobiliari hanno registrato performance eccezionali, anche durante gli anni di crisi. La Società ha sviluppato e perfezionato la propria

strategia di marketing focalizzandosi sulla vendita di "immobili in costruzione", attraverso una solida attività di branding e l'utilizzo di strumenti sempre all'avanguardia per la commercializzazione del proprio prodotto, come, ad esempio, lo studio della "psicologia dell'abitare" e la virtual reality.



Tra i principali soci, con una partecipazione superiore al 5% del capitale, oltre ai fondatori Luigi Gozzini e Marco Grillo, vi è la società Kairos Partners SGR S.p.A. (Gruppo Julius Baer). Inoltre, fanno parte della compagine sociale altri illustri investitori, quali la Fam. Borromeo (il Dott. Vitaliano e il Dott. Federico), il Cavalier Pizzarotti,

la Fam. Alessi, la Fam. Zucchetti, Lorenzo Manca (presidente di Sicuritalia) e la Società Kervis Asset management, operating partner e real estate advisor per primari investitori istituzionali stranieri. Partecipano altresì al capitale sociale di AbitareIn i Sig.ri Rota Filippo e Rota Tommaso, titolari della principale agenzia Reale Mutua di Milano e il Gruppo Fiduciaria Orefici S.p.A., amministrato dal Dott. Carlo Vedani. Si sono inoltre aggiunti alla compagine sociale i principali investitori istituzionali del panorama italiano e non solo, che hanno aderito, esauendolo, all'aumento di capitale di 20 milioni deliberato nel mese di giugno 2018.

IL QUADRO DEMOGRAFICO DELLA CITTÀ

Milano si conferma una città che viaggia ad una velocità diversa rispetto al resto del Paese. Prima città per qualità della vita nel 2018¹, con un trend demografico in costante crescita e previsioni per il futuro sempre più positive.

Lo scenario demografico del capoluogo è il frutto di una importante trasformazione, dovuta al consolidarsi di quella controtendenza, iniziata già da alcuni anni e diffusa a livello globale, che vede le persone spostarsi per tornare ad abitare dentro i confini della città, per poter usufruire di tutti quei vantaggi che Milano offre ai suoi abitanti: lavoro, servizi, trasporti efficienti, intrattenimento.

Vivere in città - viere a Milano - è tornato di moda.

Secondo i dati forniti dal Sistema Statistico Integrato del Comune di Milano, solo negli ultimi 7 anni la popolazione del capoluogo è aumentata di oltre 86.000 unità, passando da 1,29 Mln di abitanti del 2010 agli oltre 1,38 Mln nel 2017.

Andamento demografico residenti Comune di Milano

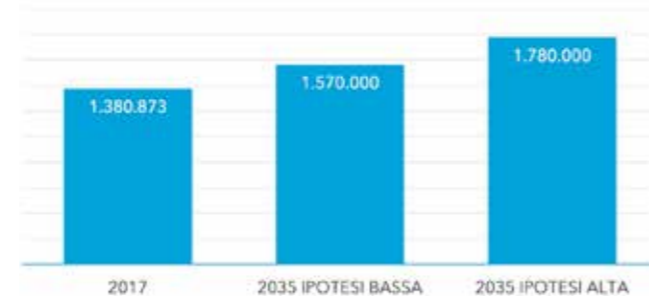


Dati del Sistema Statistico integrato del Comune di Milano (<http://sisi.comune.milano.it/>)

Secondo le stime del CRESME (il Centro Ricerche

Economiche e Sociali del Mercato dell'Edilizia), tratte da uno studio realizzato nel 2016 "Scenari demografici a Milano, Lodi, Monza e Brianza (2001-2035)" il trend demografico si conferma in crescita anche per i prossimi anni, con ipotesi che vedono, nello scenario più favorevole, la popolazione di Milano raggiungere 1 milione e 780 mila abitanti entro il 2035. E ciò significa quasi 400.000 nuovi residenti, pari a quasi 220.000 nuovi nuclei familiari², che corrisponderebbero ad una esigenza abitativa di altrettanti appartamenti. Stimiamo che negli ultimi anni la produzione di case nuove a Milano non abbia superato le 3.000 unità all'anno.

Previsione demografica popolazione al 2035



Stime CRESME - Centro di Ricerche Economiche e Sociali del Mercato dell'Edilizia.

Altro importante segnale di questa "trasformazione demografica" è rappresentato dalla circostanza che all'aumento del numero di residenti si aggiunge la rigenerazione della struttura demografica: si è invertita la tendenza all'invecchiamento della popolazione, Milano attrae i giovani e le nuove famiglie. Caso emblematico, il periodo compreso tra l'ultimo trimestre

del 2014 e l'anno 2015, che ha visto l'ingresso a Milano di quasi 50.000 nuovi residenti con età compresa tra i 18 e i 40 anni. Secondo le stime del CRESME, tra un ventennio l'età media della popolazione milanese scenderà dagli attuali 45 anni a circa 42 anni. Questo è un dato importante perché sono proprio i giovani a prediligere l'acquisto di appartamenti di nuova costruzione rispetto al cd. usato perché più efficienti, performanti e che rispecchiano di più gusti, stili e tendenze attuali.

Quando si analizzano i dati relativi alla struttura demografica della città di Milano, non possono non essere

presi in considerazione i numeri relativi a quei soggetti che pur non risultando iscritti all'anagrafe come residenti vivono la città, principalmente per ragioni di studio e lavoro: non va infatti dimenticato che Milano rappresenta la principale città per offerta universitaria, con circa 183.000 tra studenti e ricercatori³. Senza considerare inoltre tutte le persone non residenti che entrano ogni giorno a Milano, o vi sono "solo" domiciliate, per ragioni lavorative. Si stima che nel 2016⁴ questi "city users" fossero quasi 500 mila, destinati ad aumentare ulteriormente, complice anche l'imminente Brexit.



³ Ufficio statistiche MIUR

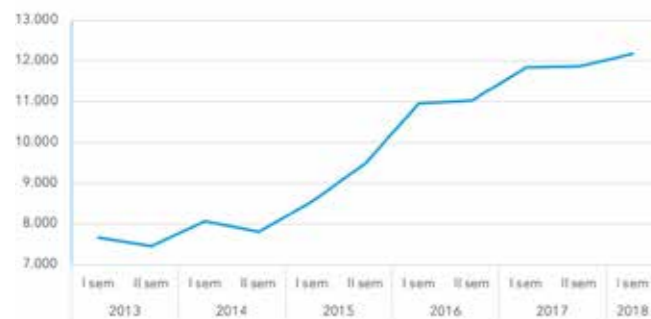
⁴ Area Studi ANCI: "Gli stili di mobilità degli italiani: il percorso (lento) verso la sostenibilità"

MILANO HA BISOGNO DI CASE: ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI E PREVISIONI

Come visto, naturale e immediata conseguenza di questa crescita esponenziale della popolazione milanese, è che Milano ha bisogno di case.

I dati sulle compravendite di immobili ad uso residenziale del capoluogo mostrano un andamento crescente ormai da diversi anni: secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), nel 2017 il numero di transazioni (NTN) è stato pari a 23.706, segnando un +8% rispetto all'anno precedente. Anche il primo semestre di quest'anno conferma il segno positivo, con 12.780 transazioni, rispetto alle 11.842 dello stesso periodo del 2017. Merita una menzione a parte il mercato del nuovo, che si muove ad una velocità maggiore rispetto all'usato: secondo il Centro Studi Sigest⁵, nel 2018 le compravendite hanno registrato un incremento del 32% rispetto al 2017.

Volimi compravendite (NTN) Comune di Milano



NTN - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

L'andamento positivo in termini di volumi di compravendite di immobili residenziali a Milano sembra destinato a perdurare nel tempo, e le previsioni per il futuro sono particolarmente incoraggianti: secondo

la ricerca del Centro Studi Sigest per il 2018, le vendite immobiliari potrebbero crescere a tal punto che tra 5 anni la città potrebbe non essere in grado di soddisfare la domanda.

La crescita della domanda di case si spiega anche in funzione dell'eccezionale andamento dell'economia della città. Milano (il distretto che comprende anche Monza, Brianza e Lodigiano) è la prima eccellenza produttiva italiana, con una produzione di quasi 185 miliardi di euro all'anno, che la colloca al quarto posto in Europa dopo Londra, Parigi e la regione tedesca della Rhur. Sesto posto se si considera il PIL pro capite, pari a quasi 45.000 euro.

Sempre lo studio del Centro Studi Sigest offre una chiara panoramica dell'evoluzione del mercato immobiliare milanese anche dal punto di vista del tipo di prodotto che gli acquirenti cercano.

La ricerca evidenzia che uno dei principali gap tra l'offerta presente sul mercato e la domanda è rappresentato dalla classe energetica: la richiesta di immobili con classe energetica efficiente è di gran lunga superiore rispetto alla disponibilità.

	2007		2017	
	Offerta	Richiesta	Offerta	Richiesta
Classe AoB	4%	11%	7%	22%
Classe C o D	8%	19%	12%	26%
Inferiori	88%	70%	80%	54%

Un altro aspetto di particolare rilevanza è rappresentato dalla efficienza del taglio delle unità immobiliari: le case nuove sono tendenzialmente di dimensioni più ridotte, ma la migliore organizzazione degli spazi fa sì che le stesse acquistino notevole vantaggio in termini di qualità.

⁵ Centro Studi Sigest - Residenziale a Milano: mercato immobiliare e trend emergenti. Analisi delle nuove iniziative e anticipazione delle tendenze dell'abitare

IL VALORE DEL RESIDENZIALE A MILANO

Le transazioni immobiliari residenziali nel 2017 a Milano hanno generato un fatturato complessivo pari a 7,4 miliardi di euro⁶.

Segno positivo anche per l'andamento dei prezzi delle case, che in base alla "Rilevazione dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana di Milano sull'anno 2017, realizzata dalla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi e da FIMAA Milano Monza e Brianza, registrano un +1,2% rispetto all'anno precedente, mentre il primo semestre 2018 fa registrare un ulteriore +2%.

Anche in questo caso, il nuovo registra un incremento maggiore: dal raffronto dei valori rilevati nella ricerca 2018 di Sigest con quelli della stessa ricerca del 2017, emerge stabilità nel centro città e incremento dei prezzi nei Bastioni (+10%) e nella Circonvallazione, zona in cui opera Abitare In (5%).

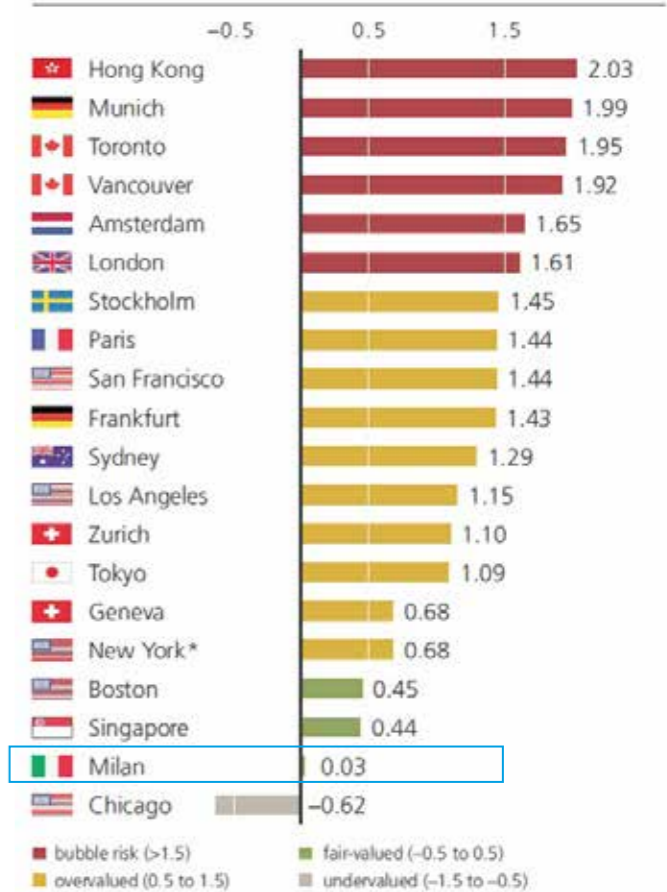
Il prodotto Abitare In, che si differenzia dalle altre offerte di mercato per la sua versatilità e totale personalizzabilità, ha registrato un incremento dei prezzi di vendita superiore al 10%.

Sul tema prezzi merita di essere ricordato l'UBS Global Real Estate Bubble Index 2018, che annovera Milano quale seconda città più sottovalutata al Mondo tra le piazze finanziarie dei mercati sviluppati. Il rapporto rileva come a Milano i prezzi delle case abbiano iniziato ad aumentare moderatamente e che il tempo necessario per riuscire a vendere un immobile sia nettamente diminuito, ma che le quotazioni rimangono inferiori di circa il 30% rispetto ai livelli del 2007. Secondo la ricerca, la ripresa del mercato immobiliare milanese è solo agli inizi.

In sintesi, dall'analisi dello scenario di crescita ed evoluzione che oggi caratterizza Milano, che si trova nelle stesse condizioni in cui si trovava Londra oltre un decennio fa, è evidente che la città offra eccezionali prospettive e rappresenti una grande opportunità.

UBS Global Real Estate Bubble Index

Latest index scores for the housing markets of select cities



Source: UBS * Index altered due to data source revision. For explanation see the section on Methodology & data on page 22.

⁶ OMI - Rapporto immobiliare 2018 - N. complessivo di transazioni (NTN) per valore medio compravenduto pari a € 315mila



AMBITION *and Strategy*

L'obiettivo di Abitare In S.p.A. è di soddisfare le aspirazioni abitative delle famiglie di oggi, partendo da Milano - una delle piazze più interessanti d'Europa - e ricorrendo a modelli di business industriali innovativi e scalabili, puntando sulle economie di scala. Scopi primari della nostra attività sono la cura del prodotto e la soddisfazione del cliente.

Per realizzare i nostri obiettivi, sviluppiamo progetti di riedificazione e rigenerazione urbana nelle zone semi-centrali della città. Trasformiamo complessi industriali dismessi all'interno di un tessuto urbano consolidato in nuovi, avanzati ed eleganti edifici residenziali. Il trend demografico positivo degli ultimi anni ha fatto di Milano un mercato particolarmente premiante per il settore "prima casa", nel quale Abitare In garantisce soluzioni che sappiano conciliare stile, comfort e funzionalità, con la massima ottimizzazione di risorse a livello aziendale. Immaginiamo e realizziamo progetti esclusivi per il segmento di mercato cosiddetto affordable, ispirandoci ai nuovi trend di design e tecnologia, e utilizzando materiali di ultima generazione, ideando prodotti di livello superiore per soddisfare i bisogni abitativi attuali e di domani, con attenzione alla tranquillità e alla privacy.

Adottiamo una strategia industriale innovativa che si basa sulla vendita di "immobili in costruzione", che vengono progettati e personalizzati sulla base delle richieste del mercato e dei singoli acquirenti, al fine di rispondere alle esigenze di ogni cliente. La commercializzazione avviene secondo schemi promozionali che, di volta in volta, mirano a soddisfare le aspirazioni abitative del mercato target prescelto.

Il cliente è al centro della nostra attività. Siamo consapevoli della complessità delle dinamiche di acquisto delle famiglie: proprio per questo motivo offriamo ai nostri clienti un servizio dedicato che sappia accompagnarli durante l'intera esperienza d'acquisto. Prestiamo particolare attenzione anche alla riqualificazione e alla rigenerazione urbana delle aree in cui operiamo, mediante il recupero di

immobili dismessi e la "creazione" di aree destinate a verde maggiori rispetto a quelle presenti prima dei nostri interventi. In particolare, i nostri progetti prevedono sempre la demolizione di edifici preesistenti con un'alta percentuale di superficie coperta e occupata, mai l'edificazione su aree a verde. Il prodotto e la sua personalizzazione sono le nostre armi vincenti. Unendo le best practice europee al "Made In Milano" abbiamo creato un modello industriale che ci rende unici.



Abitare In®

HOW *we do it*



Construction to order

Utilizziamo un modello progettuale proprietario che ci consente di realizzare innumerevoli prodotti diversi in real time, tutti completamente personalizzati in base alle esigenze di ogni singolo cliente: **TAILOR MADE HOMES**. Abbiamo reso possibile la totale personalizzabilità delle unità immobiliari, pur mantenendo l'efficienza (di tempi e costi) di un prodotto realizzato "in serie".



Modello di business scalabile

Grazie all'uso di tecnologie sempre all'avanguardia, siamo in grado di industrializzare e informatizzare tutte le fasi dei nostri progetti, rendendo il nostro modello di business scalabile, anche mediante lo sviluppo di un software proprietario: **PROECTO**. Lo sviluppo del software ci consente non solo di monitorare ma anche di integrare tra loro tutte le diverse fasi dei nostri sviluppi immobiliari.



Go to market

Per la completa efficienza ed ottimizzazione del nostro modello, abbiamo sviluppato una strategia commerciale finalizzata alla "vendita sulla carta", che ci consente di vendere le unità immobiliari prima dell'avvio dei lavori di costruzione: **FIRST WE SELL, THEN WE BUILD**. All'interno di questa strategia trovano la loro perfetta collocazione l'allestimento di show room dedicati ai progetti e la realizzazione delle campagne promozionali.



Made in Milano

Progettiamo e realizziamo per i nostri clienti prodotti di stile e tendenza, da cui si sentano rappresentati, con lo sguardo sempre rivolto al design milanese. I nostri progetti vanno oltre il concetto di "abitazione", per diventare "casa". Abbiamo concepito la casa nella sua accezione più ampia, come un'emozione, uno stile di vita, ed abbiamo creato, con la collaborazione dei migliori brand di Interior Design, il cosiddetto **SISTEMA CASA**.

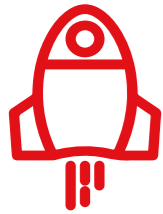


Rigenerazione urbana

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



HOW *it works*



MISSION

Soddisfare le aspirazioni abitative delle famiglie di oggi

Ricorrendo a modelli di business innovativi e scalabili e unendo le Best Practice internazionali allo stile distintivo di Milano abbiamo creato il nostro

MODELLO INDUSTRIALE UNICO E VINCENTE



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.



Pianificazione e finanziabilità del progetto

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



Progettazione

Progettiamo appartamenti taylor made. Progettazione basata su modelli tipologici proprietari e standardizzati: "modello 1".



Vendita

R&S >4,5% del valore della produzione
Budget promozionale > 10%
MKT & Comunicazione > 5% dei ricavi



Costruzione

Utilizzo della tecnologia BIM. Utilizzo di impianti che tengano conto del risparmio energetico e dell'acustica. Appalto competitivo solo a primarie imprese del settore



PRODOTTO la casa su misura

La casa nella sua accezione più ampia (arredamento, mutuo, assicurazioni, postvendita, manutenzione)

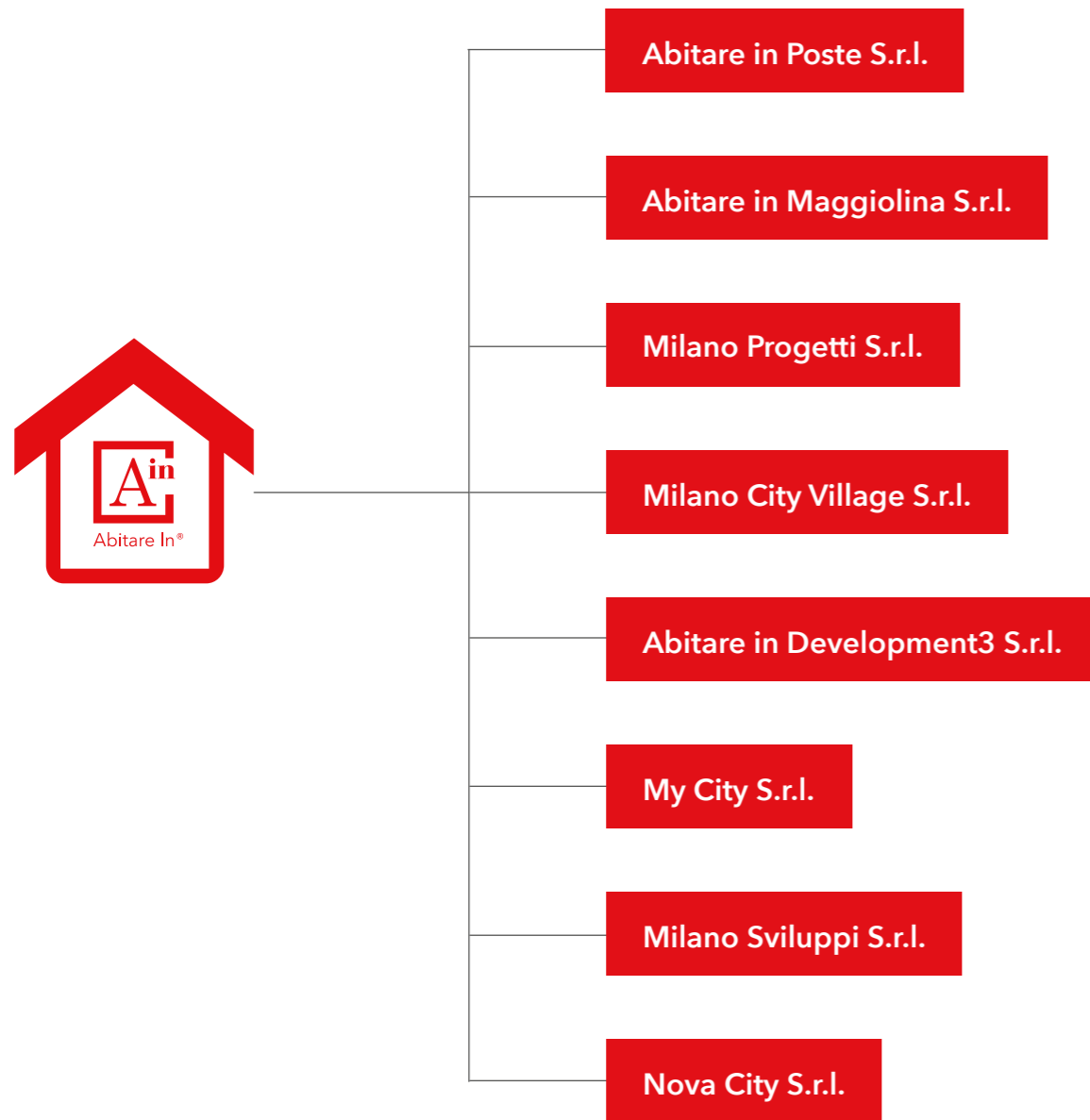


CLIENTE casa = emozione

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

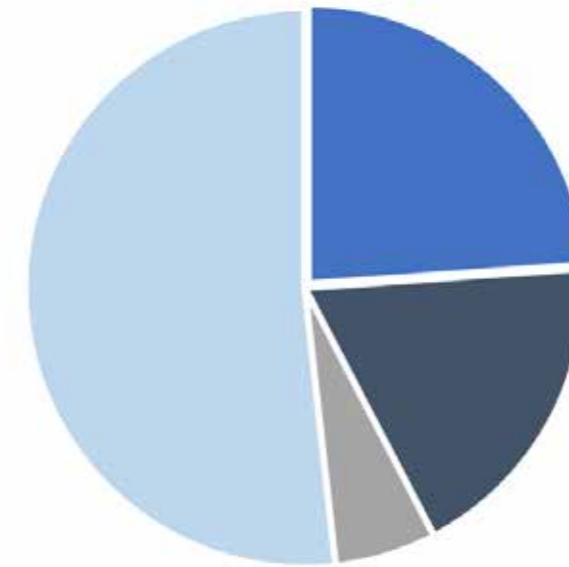


Struttura DEL GRUPPO



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

Azionariato e ORGANI SOCIALI



■ Gozzini Luigi Francesco ■ Grillo Marco Claudio
■ Kairos Prtners SGR S.p.A. ■ Free float

ORGANI SOCIALI

Consiglio di Amministrazione

Presidente
Amministratore Delegato
Consigliere
Consigliere indipendente

Luigi Francesco Gozzini
Marco Claudio Grillo
Luca Manara
Mario Benito Mazzoleni

Collegio Sindacale

Presidente
Sindaci effettivi

Ivano Passoni
Marco Dorizzi, Matteo Ceravolo

Sindaci supplenti

Daniela Nespola, Eleonora Gorla

Società di revisione

BDO Italia S.p.A.

LETTERA AI SOCI



*Abitare In è come un sarto...
che confeziona abiti su misura.*

LUIGI, FONDATORE

*Instauriamo un rapporto di
sinergia e fiducia con il cliente*

MARCO, FONDATORE

Cari **Soci**,

il 2018 è stato per la nostra Società un anno di grandi soddisfazioni e di conferme sul valore del nostro progetto. Milano sta vivendo un momento di grande prosperità ed è destinata a crescere ancora: le condizioni di mercato sono paragonabili a quelle di Londra 10 anni fa. Abitare In si colloca perfettamente all'interno di questo scenario di crescita e la Città rappresenta per noi una considerevole opportunità. Grazie allo sviluppo di una tecnologia proprietaria all'avanguardia, siamo capaci di offrire al mercato un prodotto "casa" diverso da tutti gli altri: versatile e completamente personalizzabile ma che beneficia delle economie di scala e dell'efficienza (in termini di tempi e costi) tipiche di un modello industrializzato. Abbiamo

creato una nuova domanda di mercato: "la casa su misura"; realizzata come un abito sartoriale, in una fascia di prezzo cosiddetta "affordable" ma con grande valore aspirazionale e in questo mercato siamo leader con un vantaggio competitivo di oltre 3/5 anni sui potenziali competitor. Il successo delle vendite delle nostre iniziative ci dimostra che la nostra intuizione è giusta ed è premiante. Il 2018 ci ha visti operativi su diversi fronti: innanzitutto, sono stati conclusi i contratti definitivi per l'acquisto degli immobili di via Tacito, via Cadolini e via privata Somalia, consolidando così la nostra pipeline di sviluppo di oltre 1.180 appartamenti e, sempre nel 2018, è stato sottoscritto l'accordo preliminare per un'altra area, nella zona del Porta Romana District. Nonostante il rilevante esborso di denaro per l'acquisto

delle aree, la situazione di liquidità del gruppo Abitare In è fortemente positiva, grazie anche al positivo andamento delle vendite dei nostri progetti. Difatti, dopo la conclusione dell'operazione "Abitare in Poste" abbiamo venduto, in poco più di un anno - e prima dell'avvio dei lavori di costruzione - tutte le unità del progetto "Abitare in Maggiolina". La più recente iniziativa, "Milano City Village", ha dato risultati ancor più straordinari: la commercializzazione si è conclusa con il sold-out in soli 6 mesi dall'inizio delle vendite. I contratti preliminari sottoscritti del progetto hanno un valore complessivo di oltre 78 milioni di euro (al netto dei box, non ancora messi in vendita) e prevedono il versamento da parte dei clienti di caparre e anticipi per quasi 24 milioni di euro, di cui 9,6 milioni già incassati.

Nel corso del 2018, allo scopo di migliorare la propria patrimonializzazione e di ampliare e diversificare il proprio flottante, AbitareIn ha raccolto 20 milioni di euro con un aumento di capitale chiuso a riparto, avendo ricevuto una richiesta di sottoscrizioni molto superiore all'importo massimo deliberato che era appunto di 20 milioni. La sottoscrizione di questo aumento di capitale, oltre ad aver portato il flottante della Società oltre il 50%, ha visto l'ingresso nella compagine sociale dei principali operatori istituzionali, sia italiani che esteri, tra cui, con una partecipazione superiore al 5%, la società Kairos Partners SGR S.p.A. Parlando dei progetti, procedono a pieno regime i lavori di costruzione di "Abitare In Maggiolina", il cui appalto è stato affidato all'Impresa di costruzioni Percassi S.p.A., uno dei principali operatori milanesi e lombardi, e sono stati avviati i lavori sull'area del progetto "Milano City Village", la cui prima fase della gara di affidamento è stata vinta da una delle più importanti imprese di costruzioni a livello internazionale.

Nell'anno appena passato, AbitareIn ha anche ottenuto, grazie alla spiccata vocazione per l'innovazione, l'iscrizione alla sezione del Registro Imprese dedicata alle PMI Innovative.

Infine, merita di essere ricordato che con l'approvazione del progetto di bilancio di esercizio e consolidato chiusi al 30 settembre 2018, il CdA di AbitareIn ha deliberato l'adozione dei principi contabili IAS/IFRS sul bilancio consolidato. Il passaggio a tali principi risponde all'esigenza di avvicinare la Società ad una platea di investitori di stampo sempre più internazionale, presentando le informazioni di carattere finanziario con un linguaggio "universalmente riconosciuto".

Siamo orgogliosi di confermare che con il 2018 appena conclusosi, grazie ad una robusta accelerazione dei piani di sviluppo della Società e agli straordinari successi commerciali dalle nostre iniziative immobiliari, abbiamo dato un importantissimo slancio al nostro progetto di innovazione, iniziato con la quotazione sul mercato AIM Italia.

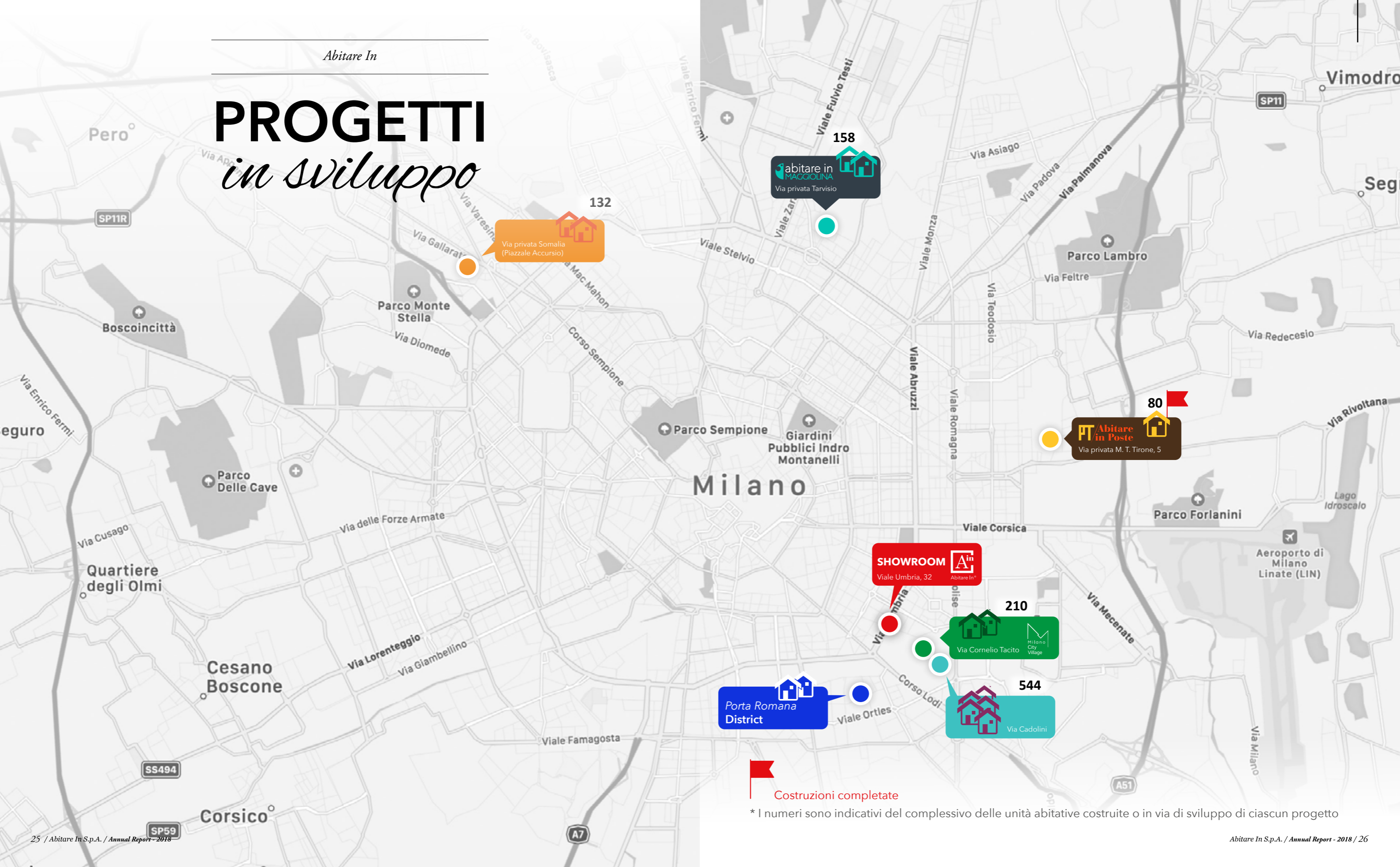
Ma siamo solo all'inizio, nel 2019 proseguiamo verso l'obiettivo del pieno regime operativo del nostro business continuando la selezione di nuove opportunità di sviluppo e potenziando ulteriormente il nostro modello, per confermare la posizione di AbitareIn quale punto di riferimento del mercato residenziale milanese e non solo.

Buon 2019 a tutti.

Luigi & Marco



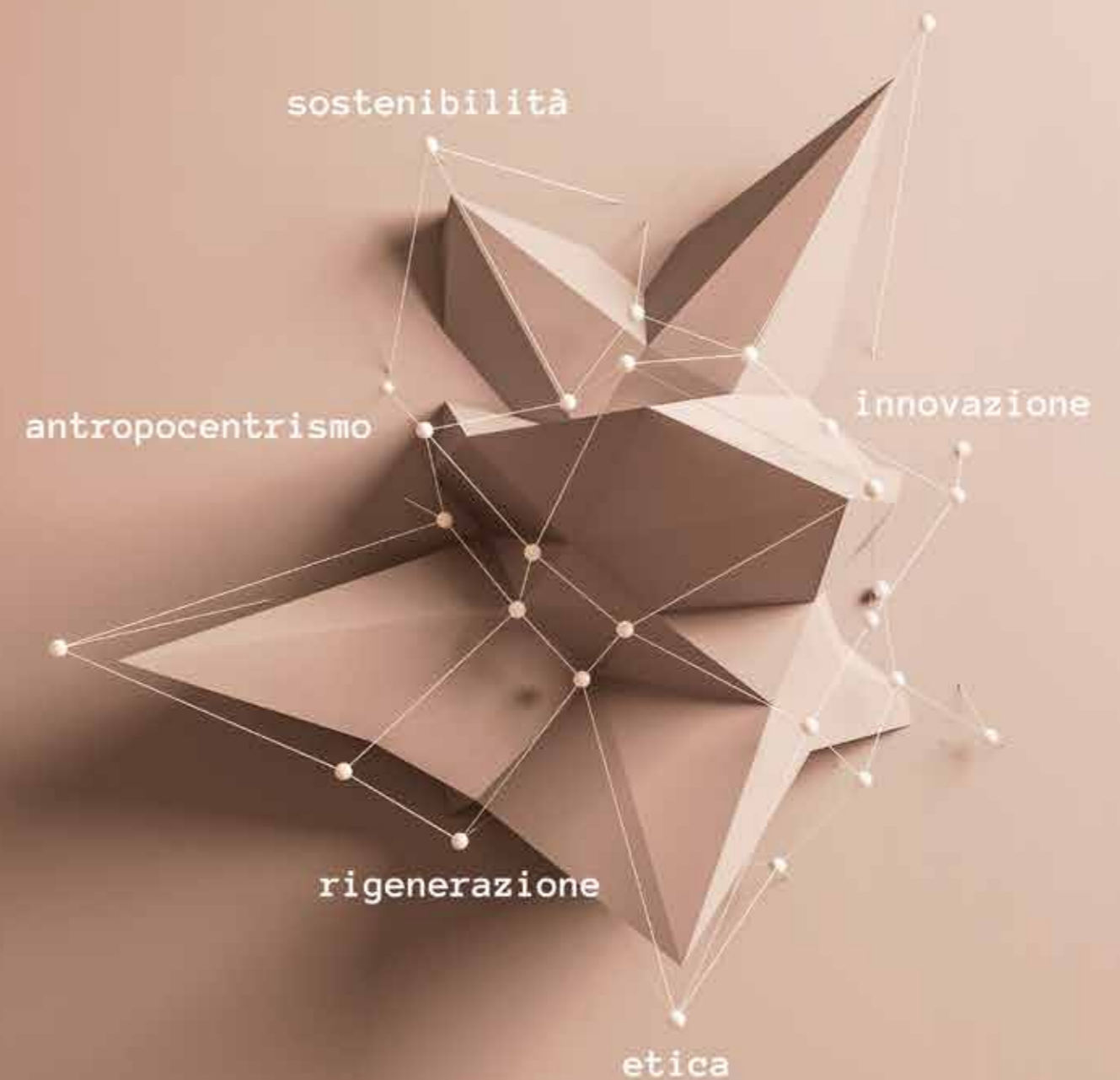
PROGETTI *in sviluppo*





Solidi Valori

BUILDING *a Better* CITY





Location:
Skyline Milano

Innovazione, Antropocentrismo, Rigenerazione, Sostenibilità ed Etica

La costante applicazione dei Valori fondanti della nostra filosofia, ci permette di essere sempre pronti a cogliere nuove opportunità di mercato, promuovendo la prosperità di uno sviluppo immobiliare etico e valorizzante, al centro del quale la persona e la collettività assumono un ruolo di primaria importanza.

Rigenerazione

Mettiamo in campo tutta la nostra conoscenza e tutte le nostre forze per tutelare l'ambiente e l'uomo. Crediamo nell'importanza di far rinascere aree precedentemente utilizzate per dar vita a progetti innovativi che rispettino la tradizione. Preservare il territorio è un diritto ed un dovere che esercitiamo con grande lungimiranza e forte passione.

Promuoviamo e sosteniamo fortemente l'importanza di preservare e valorizzare l'ambiente che ci circonda. Ci impegniamo costantemente per lasciare un messaggio di consapevolezza alle generazioni future, affinché loro stesse continuino a considerare l'ambiente come un bene fondamentale da salvaguardare.

INNOVAZIONE

Perseguiamo il continuo e costante progresso sociale abbracciando le sfide che la ricerca e lo studio ci offrono ogni giorno. La volontà di migliorare i nostri processi, la nostra struttura ed i nostri progetti è la più grande forza che ci permette di essere non solo innovatori ma anche anticipatori.



Abitare In®

Sostenibilità

ANTROPOCENTRISMO

Ridare dignità alle città significa ridare dignità all'uomo. La centralità dell'essere umano, delle sue aspettative, delle sue esigenze e dei suoi sogni è di primaria importanza ed elemento fondante di tutte le nostre iniziative passate, presenti e future.

ETICA

Progettiamo e costruiamo rispettando l'ambiente, rispettando l'uomo e rispettando la collettività. Promuoviamo una filosofia che miri alla conservazione e alla valorizzazione del bene comune e del bene delle persone.

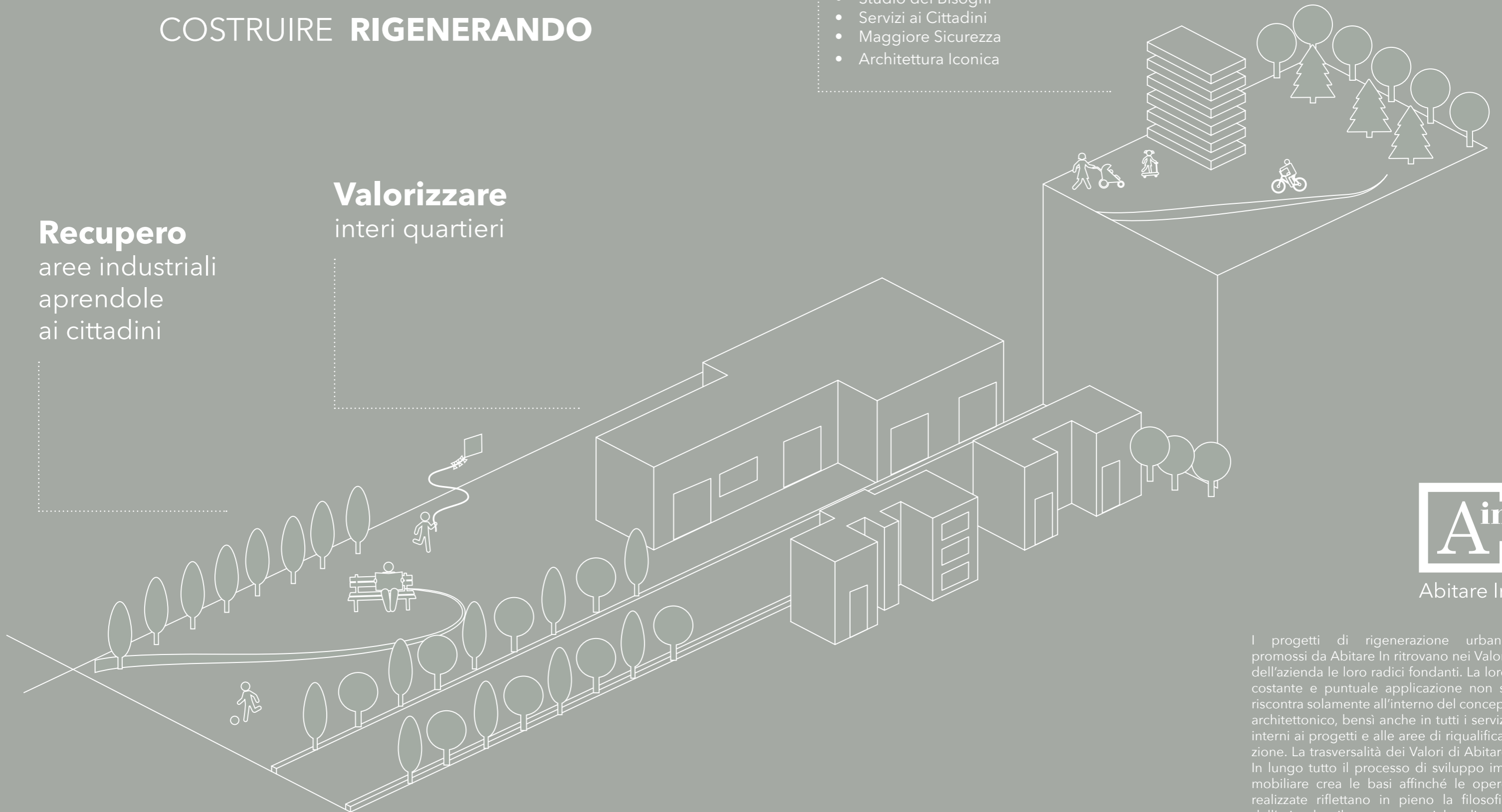
COSTRUIRE RIGENERANDO

- Green
- Annullare Consumo Suolo
- Studio dei Bisogni
- Servizi ai Cittadini
- Maggiore Sicurezza
- Architettura Iconica

Recupero

aree industriali
aprendole
ai cittadini

Valorizzare interi quartieri



I progetti di rigenerazione urbana promossi da Abitare In ritrovano nei Valori dell'azienda le loro radici fondanti. La loro costante e puntuale applicazione non si riscontra solamente all'interno del concept architettonico, bensì anche in tutti i servizi interni ai progetti e alle aree di riqualificazione. La trasversalità dei Valori di Abitare In lungo tutto il processo di sviluppo immobiliare crea le basi affinché le opere realizzate riflettano in pieno la filosofia dell'azienda e il progresso sociale odierno.



*Location:
Abitare in Poste,
quartiere Ortica,
Milano*



I cambiamenti sociali, economici e culturali di interesse globale influenzano con costante e crescente vigore le metamorfosi che le città sono chiamate ad attuare per ridefinirsi moderne, pionieristiche ed ecosostenibili: in una parola Smart. Il tessuto urbano dunque si modella secondo nuove visioni e si adatta alle esigenze della società. La dirompenza e la velocità con cui l'evoluzione si propaga lungo gli spazi delle città favoriscono la crescita e la prosperità dei progetti più all'avanguardia e, al contrario, crea condizioni avverse nelle aree più marginali, dando vita a veri e propri vuoti urbani. Lacerati, impoveriti e molte volte abbandonati, gli spazi non più utilizzati si isolano dal contesto cittadino e perdono la loro anima, sia estetica che funzionale, innescando un meccanismo di degradazione esteso e progressivo. Il luogo e la persona non si parlano più, si allontanano ideologicamente e fisicamente l'uno dall'altro, lasciando che le connessioni sociali ed economiche precedentemente stabilite si perdano nel tempo: una protesta silenziosa che palesa l'impellente necessità di essere ascoltata e compresa. Dal 2012 Abitare

In, guidato e supportato da un team di professionisti dalla consolidata esperienza, utilizza le più innovative risorse e strategie per dare una risposta concreta all'esigenza di rigenerazione del tessuto urbano e fornire una soluzione in linea con le aspettative della collettività.

Il costante ed attento studio dei cambiamenti sociologici sia nazionali che internazionali, unito

alla centrale importanza che l'uomo ricopre in tutte le iniziative promosse dall'azienda permette ad Abitare In di concepire progetti iconici. Iniziative che incantano per il loro moderno e raffinato gusto estetico ed incrementano quotidianamente il benessere psicofisico delle persone che li abiteranno, grazie alla loro funzionalità e alla grande presenza di servizi all'avanguardia. Il concept che caratterizza la filosofia progettuale di Abitare In amplia i propri orizzonti rispetto al passato, perseguendo non solo interessi particolari legati ad un'area, ad un gruppo sociale o ad un business ma anche interessi di carattere generale, riferiti alla società e al bene comune. Così come progressiva e sistemica può diventare la degradazione di alcune zone, altrettanto dirompente e di ampio raggio dev'essere l'obiettivo che caratterizza il progetto di rigenerazione urbana, affinché il processo si inverta e la collettività riveda finalmente una città bella nelle forme, grande nelle innovazioni e pioniera nelle visioni; il modello di città che ha in mente Abitare In.

Abitare In, guidato e supportato da un team di professionisti dalla consolidata esperienza, utilizza le più innovative risorse e strategie per dare una risposta concreta all'esigenza di rigenerazione del tessuto urbano e fornire una soluzione in linea con le aspettative della collettività.





Location:
Abitare in Maggiolina
(virtual photo),
quartiere Maggiolina,
Milano



+ *Più Aree verdi* - *Meno Cemento*

RESTITUIRE SUOLO E VERDE ALLA CITTÀ

migliorando i servizi urbani

L'ambizioso obiettivo di rigenerazione del tessuto urbano che Abitare In persegue in ognuno dei suoi progetti mira non solo a preservare e valorizzare un'area locale precedentemente utilizzata ma anche alla tutela dell'ambiente con una visione ampia, concreta e globale. La crescente urbanizzazione che ha interessato l'intero pianeta negli ultimi decenni ha peccato di lungimiranza nell'impostazione e nell'attuazione, innescando una molteplicità di fenomeni di dispersione urbana, comunemente chiamati "città diffusa" o "Sprawl". La crescita disordinata delle città ha visto la sua

genesì nelle zone più periferiche, le più soggette al fenomeno per la loro prossimità al contesto rurale. Urbanizzate ad un tasso superiore rispetto all'effettivo incremento demografico della popolazione locale, le aree più marginali si sono sempre più decontestualizzate rispetto ai centri cittadini, inficiando la qualità della vita delle persone e lo stato di salute dell'ambiente.

Abitare In non solo mira a rigenerare uno spazio urbano precedentemente utilizzato ma anche a ripristinare il verde di quella specifica zona che in passato venne sconsideratamente privato all'intera comunità.



Location:
Abitare in Poste,
quartiere Ortica,
Milano





Stretto legame tra Architettura e Moda

**LA CITTÀ ASSUME
LE SEMBIANZE
*di un tessuto***



Made In Milano

Stilisti URBANI

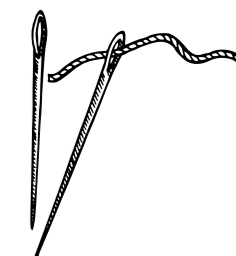
L'armonia della trama

Moda e Architettura manifestano idee di identità culturale e personale, riflettendo le ambizioni delle persone e la dirompenza del progresso. I comportamenti, i gusti e le abitudini della popolazione globale cambiano e si contaminano l'un l'altro, divenendo sistemici e catalizzatori di innovazione. La moda e l'architettura intercettano i cambiamenti dell'uomo e le metamorfosi delle città, offrendone una personale rappresentazione secondo i propri dettami: una abitando i corpi e l'altra vestendo i luoghi. La città dunque assume le sembianze di un tessuto, in cui trama e ordito coesistono in armonia dando forma ad un sistema sempre più complesso di rapporti sociali, tecnologici ed umani; un vero e proprio flusso continuo di relazioni, scambi culturali, merci e persone. Un tessuto in continua evoluzione che rispecchia fedelmente l'identità del luogo e della popolazione che lo abita.

Proprio la repentina mutevolezza delle connessioni sociali ed economiche che caratterizzano le città, rende necessario ai professionisti dell'architettura di avvicinarsi ai dettami più profondi della moda e dunque comprenderne la sua vera essenza.

Così come la realizzazione di una calzatura pone al centro della sua natura il rapporto tra la persona e il suolo, anche la progettazione di un intervento architettonico pone la relazione tra uomo e città all'origine del suo concept.

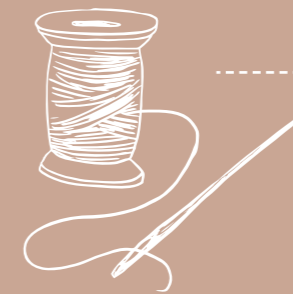
Le due discipline si contaminano e si uniscono per innovare le città del futuro e realizzare opere di grande impatto sociale, sia nelle zone centrali sia nelle zone più esterne.



Queste ultime, come accade per un abito datato e abbandonato, manifestano col passare delle mode e del tempo un indebolimento diffuso della struttura e, in alcuni casi, una vera propria lacerazione. L'architetto dunque, ambendo a restituire dignità e futuro all'uomo, proprio come lo stilista fa con le sue creazioni, ricuce il tessuto urbano riportandolo a nuova vita affinché possa liberamente riflettere una rinnovata e moderna identità della persona e dell'intera collettività.

La sartorialità nel residenziale

LA CASA *su misura*



plasmare e personalizzare gli spazi secondo
LE PROPRIE ESIGENZE



La casa parla di chi vi abita, è una sorta di specchio che riflette i nostri gusti, la nostra personalità ma anche i nostri bisogni e desideri. Possiamo quindi affermare che la casa rappresenta la parte più intima della nostra vita ma anche una vetrina attraverso la quale ci mostriamo agli altri.

È rifugio intimo ma anche luogo di incontro e condivisione.

La casa è come un vestito: deve calzarci a pennello e farci "stare bene".

Abitare In si cala nelle vesti di un sarto che confeziona abiti su misura, instaurando un rapporto di sinergia e fiducia col cliente, interpretando le sue esigenze e traducendole in progetti esclusivi ed originali, in poche parole "tailor made".

LA CITTÀ È

un corpo,
un organismo
articolato
e dinamico

La città può essere intesa come un corpo, un organismo articolato e dinamico, composto da quartieri, che a loro volta contengono i complessi residenziali ed i singoli appartamenti. I costituenti della città entrano immancabilmente in relazione, influenzandosi vicendevolmente e generando così il tessuto cittadino.

La mescolanza di edilizia abitativa e architettura, famiglie e individui, economia e cultura crea il tessuto connettivo di ogni città, e questo vale soprattutto per una grande metropoli come Milano.

Un'area deteriorata tuttavia può creare come uno strappo nella trama urbana, spezzandone i legami sociali, economici e culturali. Abitare In si pone l'obiettivo di ricucire il tessuto urbano per influire positivamente sull'intera struttura cittadina.

L'ethos di Abitare In è fondato su Valori sociali, condivisibili da tutta la cittadinanza, poiché in grado di coinvolgerla complessivamente. Secondo la filosofia progettuale dell'azienda riqualificare un isolato "deteriorato" può impattare direttamente e positivamente sul quartiere che lo occupa e di conseguenza sull'intera città.

Se la morfologia urbana può essere paragonata ad un intreccio o un tessuto, come può essere quello di un abito, si può di conseguenza paragonare un'area urbana degradata, abbandonata o devitalizzata, ad

uno strappo, ovvero alla lacerazione del tessuto connettivo cittadino. L'attività di recupero svolta, è quindi simile a quella di un sarto, o uno stilista, che ricuce la trama del vestito infondendogli nuova vita.

L'intento è sempre più quello di porre l'essere umano al centro dei Valori aziendali, così da focalizzare lo sviluppo edilizio sulla persona in quanto abitante e cittadino perché, come disse Martin Heidegger, "l'essenza del costruire è far abitare". I Valori offerti risultano così condivisibili non solo da chi fa attivamente parte del progetto ma anche da tutto il resto della cittadinanza.



Abitare In®

Obiettivo degli interventi di Abitare In è dunque quello di rinnovare il tessuto urbano, ricucendolo come fosse un abito logoro, come un organo che rigenerandosi torna a vivere pienamente. Milano City Village, così come anche i progetti Abitare in Maggiolina e Abitare in Poste, si presentano come interventi edilizi che impattino energeticamente sul tessuto urbano e quindi sui suoi abitanti.



Location:
Piazza Duomo,
Milano

FLUSSO CONTINUO

di relazioni, scambi culturali, merci e persone



Human **Centric** *Philosophy*

Lo studio del delicato rapporto tra individuo e ambiente risale al Rinascimento, all'interno di quel formidabile movimento culturale che ha caratterizzato l'Italia del XIV e XV secolo: l'Umanesimo. È all'interno del pensiero umanistico che grandi artisti, come Leonardo da Vinci o Brunelleschi, hanno donato alle città italiane vere meraviglie dell'architettura. Recuperare questa antica sensibilità, l'attenzione al profondo rapporto tra architettura e persona, è proprio al centro del pensiero progettuale di Abitare In. Un approccio umanistico all'abitare è il suo vero valore originario.

*Non si può pensare un'architettura
senza pensare alla persone.*

Richard Rogers, architetto



*Location:
Piazza Gae Aulenti,
Milano*

Un approccio multidisciplinare

RICERCA *e sviluppo*

Abitare In ha scelto di investire sulla ricerca, collaborando con l'équipe di Psicologia dell'Abitare™ e Tecma Solutions S.p.A. valorizzando un approccio intimamente multidisciplinare. Con il coinvolgimento di architetti, psicologi ed esperti di interior design vengono definiti gli elementi progettuali in grado di migliorare la condizione di benessere psicofisico all'interno dei progetti immobiliari ma anche all'esterno di essi. Con ricerche sociologiche quotidiane, osservando con assiduità i continui cambiamenti dei bisogni della cittadinanza, analizzando i piccoli e grandi trend dei nostri giorni, Abitare In è alla continua ricerca di indizi che consentano di introdurre nel mercato residenziale le grandi innovazioni del futuro.



*Un ambiente smart che continua
a mutare nel tempo a seconda
dell'evoluzione delle esigenze
del consumatore.*



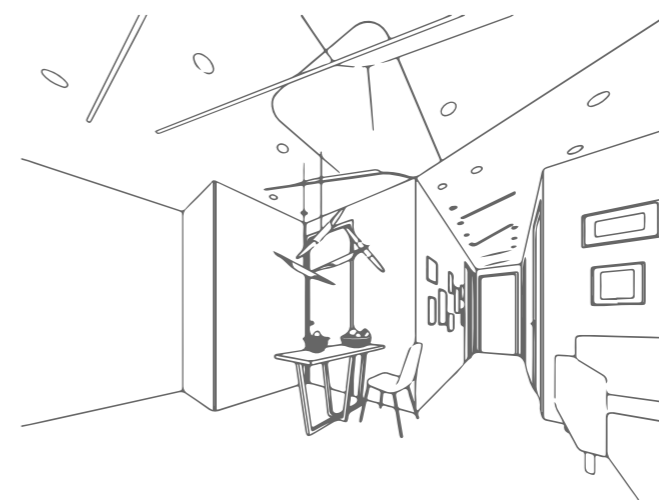
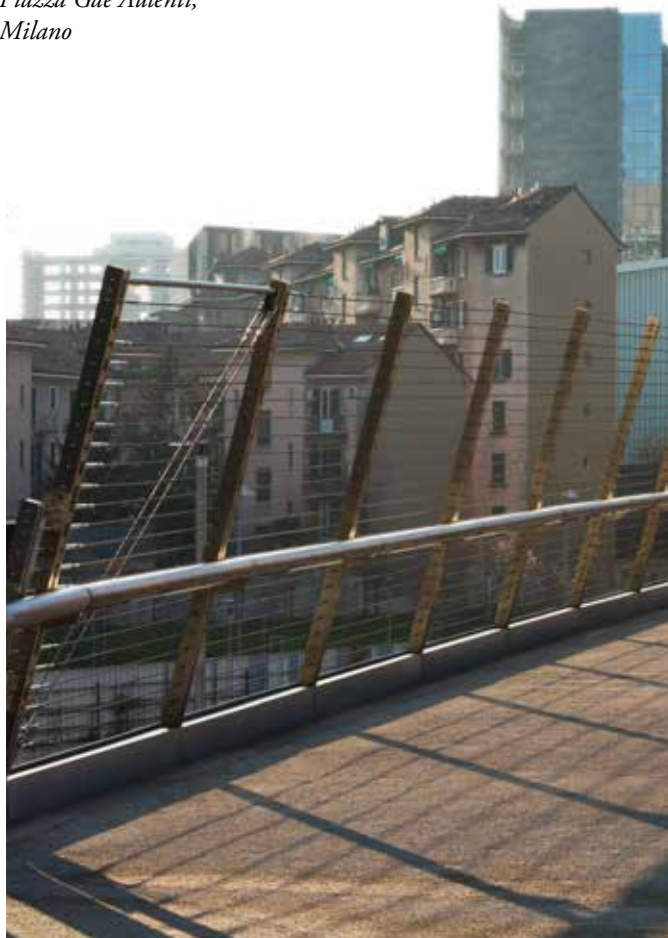
Location:
Piazza Gae Aulenti,
Milano

Prima di pensare ad un nuovo progetto è fondamentale l'ascolto dei desideri di chi acquista casa. I nuovi spazi si plasmano anche attraverso la parola ed il pensiero delle persone e dalle famiglie. Se da un lato i BIG DATA raccolti on line rappresentano sempre di più la base di partenza dello sviluppo di prodotti di ogni azienda, il focus è decisamente orientato sui piccoli dettagli,

sui dati reali, a ciò che non è ancora catalogato, evitando di diventare un osservatore passivo. Ciò è possibile ad esempio tramite uno Showroom dedicato all'acquisto della propria casa, con ambienti reali e modulabili da toccare con mano e sperimentare. Un ambiente smart, che continua a mutare nel tempo, a seconda dell'evoluzione delle esigenze del consumatore.



Location:
Piazza Gae Aulenti,
Milano



*Interpretare le emozioni per progettare case
che ci fanno stare bene.*

ABITARE IN ANTICIPA LE TENDENZE,

*non si limita a proporre
idee.*

I progetti nascono da una attenta analisi della realtà globale e cittadina, delle esigenze, dei bisogni e dei desideri. Il viaggio dell'innovazione ha origine da chi abita in un quartiere, dalle persone e dalle tecnologie, e il percorso continua attraverso lo studio dell'intera città, dell'architettura e del tessuto urbano. I dati raccolti dai ricercatori di Abitare In e Psicologia dell'Abitare™ permettono di elaborare e progettare realtà abitative sempre più efficienti, intelligenti, ecologiche, in linea con il sentire delle persone. Se i dati freddi sono facilmente reperibili, più complesso è invece accostarsi ad informazioni più delicate, impalpabili, perché connesse alle emozioni e ai desideri dei clienti.



La dimensione umana e il dialogo diventano il punto di partenza per il processo di sviluppo degli spazi e poi di configurazione dell'ambiente abitativo. Le soluzioni architettoniche diventano una triangolazione soprattutto di dati off line, basati su percezioni, comportamenti ed emozioni.

Abitare In diventa dunque un esploratore ma allo stesso tempo un narratore del mondo abitativo. Ascolto ed evocazione allo stesso tempo, dialogo e ricerca scientifica, solo così potremo rendere migliori le città e le nostre case.



Abitare In per la Collettività

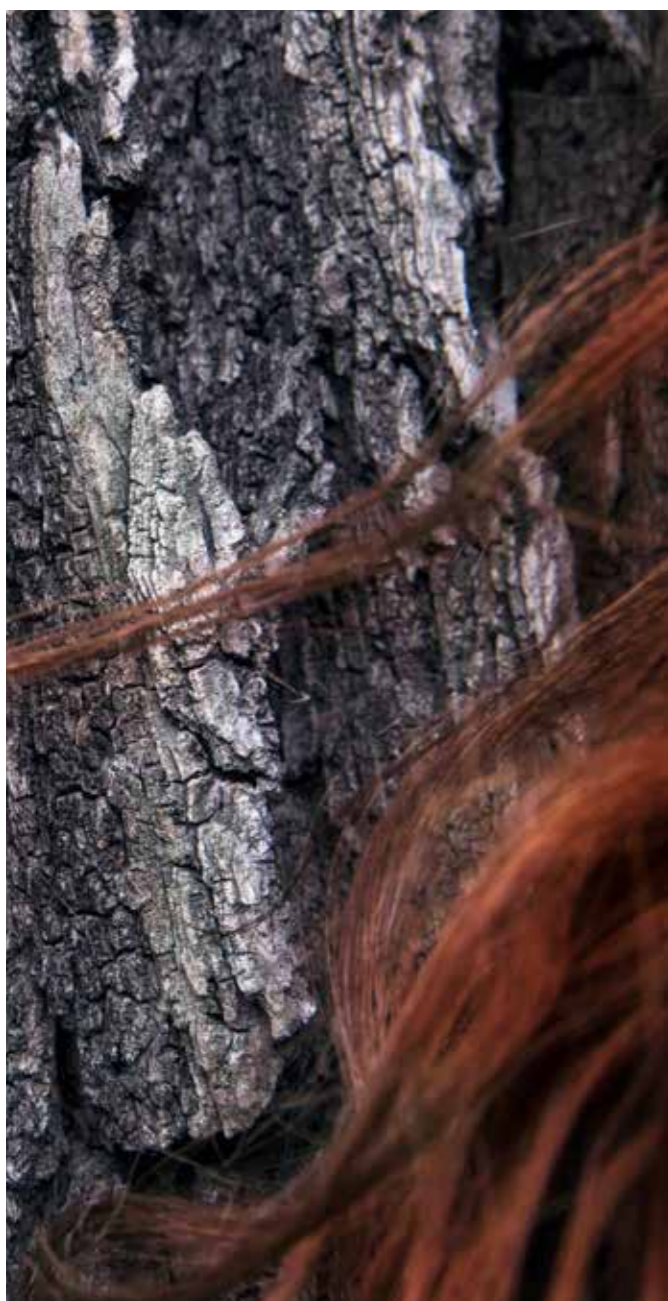
AFFORDABLE *Housing*

La costante e profonda dedizione di Abitare In nel promuovere uno sviluppo immobiliare al centro del quale vi siano l'uomo e la collettività, con i suoi bisogni e desideri, si concretizza in progetti che fanno dell'approccio human-centered il loro driver principale. Vivere immersi in un progetto straordinario, circondato da servizi moderni e all'avanguardia e completamente adornato da una natura rigogliosa è un sogno al quale tutte le persone dovrebbero poter accedere.

Con Abitare In questo non solo è auspicabile ma è addirittura possibile. Tutti coltivano il desiderio di poter realizzare la casa dei sogni, a propria immagine e somiglianza, desiderio nel quale l'individualità gioca un ruolo fondamentale. Grazie all'innovativo Sistema Casa le persone potranno conoscere e selezionare le componenti che andranno a comporre le loro abitazioni, accompagnate e supportate in questo percorso dal meglio delle aziende di settore.



La Milano del futuro
sta prendendo *forma*.



C

Milano è una città che non ama apparire ma è capace di incantare. Arte, design, cucina, moda e artigianalità, il capoluogo meneghino è sempre stato una fucina di idee, all'avanguardia rispetto al resto d'Italia.

Non solo è una delle metropoli più attrattive d'Europa, ma è anche una città sempre più smart grazie ai traguardi raggiunti in termini di innovazione tecnologica, sostenibilità ambientale, mobilità, inclusività e vivibilità.

Per il quarto anno consecutivo si è aggiudicata infatti il primo posto nell'City Rate, il Rapporto annuale di Forum PA (FPA), che stila la classifica delle Smart Cities italiane.

Il termine città intelligente - si ricollega al concetto di "città ideale" risalente al Rinascimento quale vero e proprio inno all'Uomo - è in continua evoluzione. Dalla città digitale degli anni 2000 (con una particolare enfasi sulle infrastrutture tecnologiche), alla città socialmente inclusiva della metà del decennio scorso, fino alla città di oggi che ha l'obiettivo di migliorare la Quality of Life (QOL) collimando entrambi gli aspetti, quello tecnologico e quello sociale. Quando si parla di smart city, infatti, ci si riferisce sostanzialmente ad una città per i cittadini, o meglio, ad una città in grado di garantire un'elevata qualità di vita ai suoi abitanti riuscendo a soddisfare le loro esigenze ma anche quelle di imprese e associazioni.

Ne consegue che la trasformazione di una città in una smart city è un processo eterogeneo poiché richie-

de una profonda innovazione a più livelli: dalle infrastrutture al modo di vivere della collettività, dalla riqualificazione del territorio alla progettazione di spazi urbani, dall'economia alle istituzioni.

La Milano del futuro sta sempre più prendendo forma: è una città che ha il coraggio di cambiare, di diventare più verde, efficiente e aperta alle esigenze di tutti. I numerosi progetti approvati nei mesi scorsi, quali ad esempio Rotaie Verdi e Sharing Cities, ne sono la riprova. Il primo si prefigge di ridare vita agli scali ferroviari dismessi di San Cristoforo, Porta Genova e Porta Romana, trasformandoli in oasi verdi su ispirazione dei progetti già realizzati alla Promenade Plantée di Parigi e all'High Line di New York.

Il secondo, invece, è un progetto di ricerca di durata quinquennale finanziato dal programma Horizon 2020 dell'Unione europea, che mira alla realizzazione di un quartiere smart a consumo energetico quasi zero. L'iniziativa coinvolge Milano, Lisbona e Londra - quest'ultima capofila del progetto - e si propone di adottare un approccio inedito per rispondere ad alcune delle principali sfide ambientali delle città.

Interventi urbanistici mai realizzati prima a Milano, destinati a trainare il futuro sviluppo della città. Aree urbane "intelligenti", che fanno della tecnologia e dell'ecologia i loro drivers principali per condurre il cambiamento, non smettendo però mai di essere a misura d'uomo.



*Location:
Abitare in Maggiolina - Penthouse
(virtual photo)
quartiere Maggiolina,
Milano*



Abitare In®

PROGETTI ICONICI

Questo report è interattivo

**GUARDA I
NOSTRI VIDEO**



Con il tuo smartphone o tablet, inquadra il codice QR code per scoprire i contenuti multimediali



Abitare in Maggiolina - le Penthouse

SCOPRI

**I CONTENUTI
MULTIMEDIALI**

Con il tuo smartphone o tablet, inquadra il codice QR code per scoprire i contenuti multimediali



i nostri sviluppi



*Location:
Abitare in Maggiolina - Parco serale
(virtual photo)
quartiere Maggiolina,
Milano*



Ricerca del Bello

Abitare In si inserisce all'interno di un panorama innovativo prefiggendosi l'ambizioso obiettivo di perseguire l'arte dello stilista urbano.

Unendo assieme le ispirazioni stilistiche della moda e le innovazioni architettoniche più all'avanguardia, Abitare In contribuisce a ridare nuova vita agli spazi della città, impreziosendoli con progetti architettonici di iconica bellezza.

La ricerca del bello si unisce alla volontà di rendere gli spazi abitativi e di socializzazione funzionali e allo stesso tempo moderni, rispecchiando in profondità i nuovi trend globali dell'abitare.



*Location:
via Cornelio Tacito,
zona Viale Umbria,
Milano*

Costruire per Rigenerare

MILANO CITY VILLAGE

L'intervento, nel pieno spirito di rigenerazione urbana che contraddistingue tutte le iniziative di Abitare In, prevede la realizzazione di un nuovo complesso residenziale, grazie al recupero dell'area dismessa "ex-Telecom" di via Tacito, nella zona Viale Umbria a Milano. L'area, abbandonata da anni e totalmente cementificata, è all'interno di un contesto prettamente residenziale, costituendo da tempo un problema per il quartiere sia in termini di sicurezza che di decoro.

Il progetto prevede la completa demolizione degli immobili dismessi e la realizzazione, in un sistema di corte aperta, di due edifici, il City Plaza e il City Garden. Il complesso residenziale è dotato di uno parco-giardino interno di 6.000 mq che restituirà a verde oltre il 70% della superficie oggi cementificata.

Il progetto, studiato come un vero prodotto sartoriale, si rifà ai valori del "Made in Milano". Ogni appartamento diventa così un prodotto "tailor made" che rappresenta a pieno ciascun cliente e il progetto, grazie alla scelta di





materiali ricercati e allo studio di forme iconiche, contribuisce alla riqualificazione del tessuto urbano della Città.

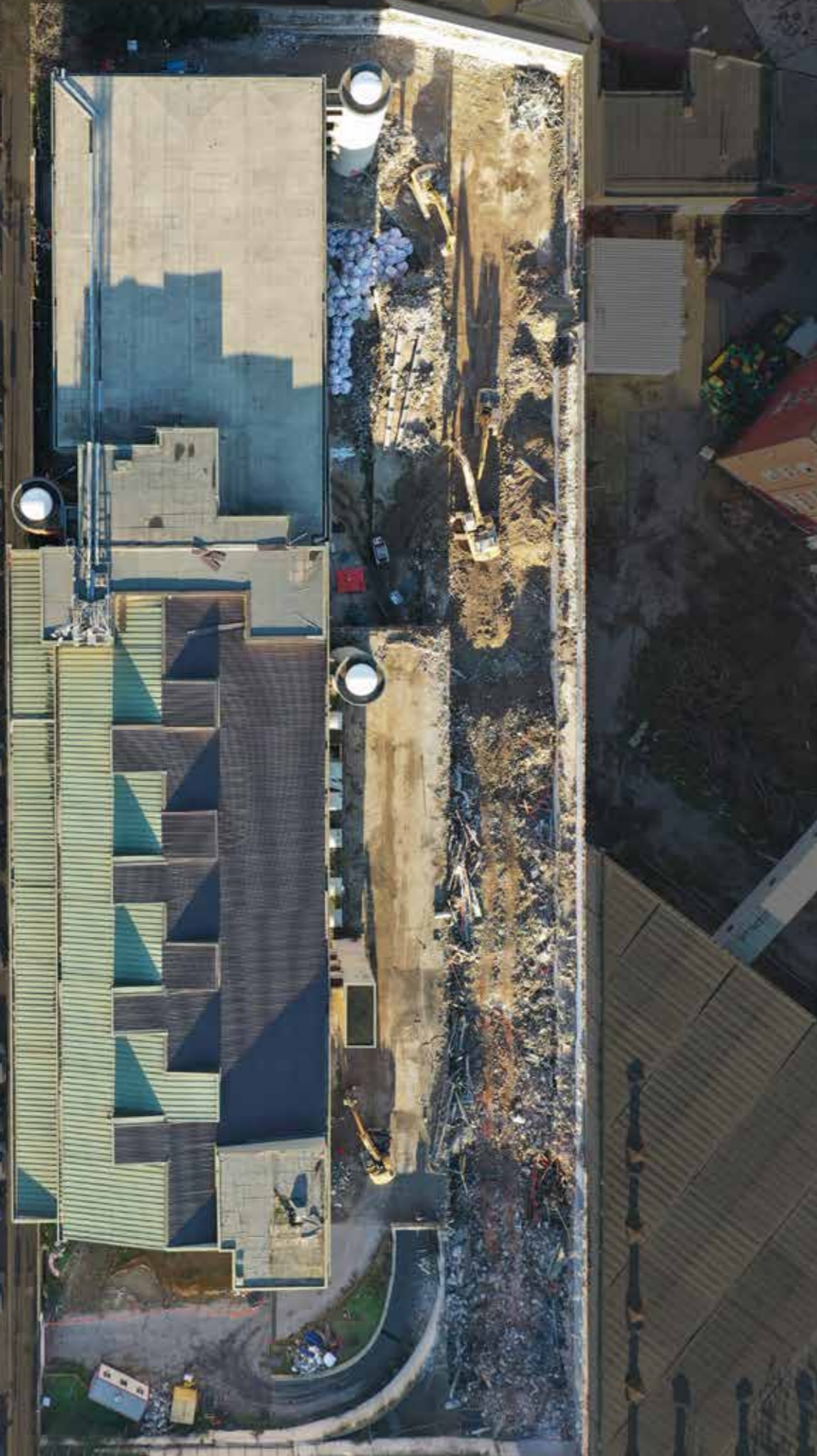
L'elemento generativo di Milano City Village risiede nella piazza, intesa nella sua più ampia accezione, come spazio connettore e stimolatore di dinamiche sociologiche, di incontri, di spostamenti e soste, di suoni e profumi, di senso di comunità.

Lo spazio pubblico si rinnova, accoglie la natura e si declina in tre livelli differenti: il bosco, naturale e variegato, il verde organizzato, ordinato e delimitato, e il verde urbano, in cui prevale il disegno materico del parterre. Altri elementi naturali, come specchi d'acqua e fontane, si alternano al design urbano. La piazza e gli spazi aperti diventano il sistema di connessione tra casa e servizi. Le funzioni selezionate per gli spazi pubblici ricalcano la filosofia di città rigenerata e offrono strutture dedite allo sport e al tempo libero.

La verticalità di Milano City Village viene enfatizzata dal contrasto dei due rivestimenti in travertino chiaro e scuro che slancia la figura e le dona eleganza. Milano City Village si inserisce nell'immaginario collettivo della città che si evolve, partendo dalle sue tradizioni e aggiungendo dettagli contemporanei: materiali naturali come il legno delle facciate e materiali riflettenti come il metallo color ottone dei piani terra. Ultimo elemento identitario le logge: profonde, aggettanti rispetto alle cornici, sparse, come piccole note di colore in una tela di tessuto, di relazioni, di movimento, di città.



Location:
cantiere Milano City Village
(Dic 2018)
via Cornelio Tacito,
zona Viale Umbria,
Milano





Location:
via privata Tarvisio,
quartiere Maggiolina,
Milano

Costruire per Rigenerare

ABITARE IN MAGGIOLINA

Abitare in Maggiolina è un progetto nel quale architettura e natura dialogano e si fondono, regalando uno scenario inedito, unico nel cuore del quartiere Maggiolina, conosciuto per i suoi affascinanti scorci naturali sulla Martesana e per i suoi frutteti e ville padronali.

Abitare in Maggiolina ha trasformato del tutto un'area abbandonata e degradata - dove un tempo sorgeva la sede del quotidiano Il Giorno - con un intervento che sposa l'idea di coniugare accanto al residenziale il valore ritrovato della natura, privata e comune, per grandi e piccoli.

L'icona del progetto è l'insieme di piani sospesi, bianchi, di un'evidente chiarezza formale, che si susseguono in altezza e lasciano libero e flessibile lo spazio tra di essi.

Ogni terrazza diventa sostegno per la Natura. Una serie di vasche esterne, integrate e non, colorano di verde questi angoli privati esterni, convertendoli in veri e propri giardini in quota, attrazioni irresistibili, angoli paradisiaci dove godere dello skyline di Milano.





*Location:
via privata Tarvisio,
quartiere Maggiolina,
Milano*



Anche i materiali selezionati per i rivestimenti esterni ed interni ricalcano nell'estetica l'effetto e la forma della natura.

Tutte le parti vetrate, dalle generose aperture ai parapetti, concorrono ad alleggerire i volumi degli edifici costitutivi, la Sky Tower e il Maggiolina Gardens e a renderli leggeri, contemporanei.

A connettere la residenza alla città, un grandissimo parco che regala un'esperienza totalmente immersiva: aree a prato raso, aree pavimentate, altre in cui la varietà di arbusti compone la scenografia naturale, ed altre ancora in cui pergolati sorreggono piante fiorite.





*Location:
cantiere Abitare in Maggiolina
(Gen 2019)
via privata Tarvisio,
quartiere Maggiolina,
Milano*



Location:
Abitare in Poste,
quartiere Ortica,
Milano

Costruire per Rigenerare

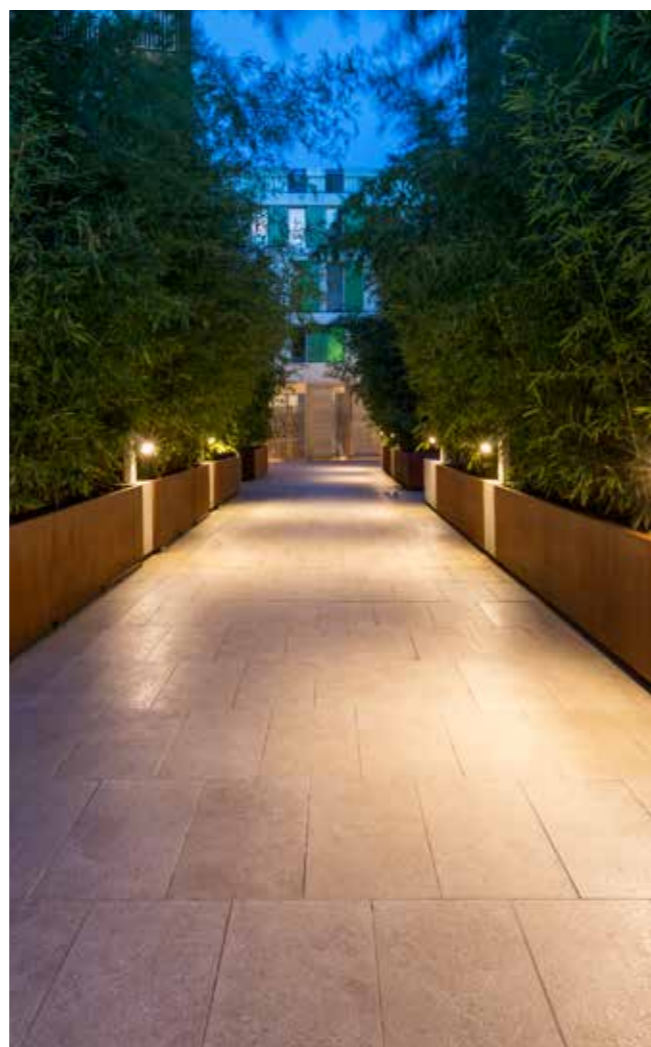
ABITARE IN POSTE

Il complesso residenziale nasce laddove un tempo sorgeva il centro di distribuzione Milano Est di Poste Italiane risalente agli anni '60/'70.

Abitare In Poste conserva il carattere tipico di un "borgo": tre volumi architettonici vengono accostati a formare una corte interna ospitante la vecchia insegna dell'edificio postale - in omaggio alla storia del luogo - e un'area verde ad uso comune.

I volumi sono netti, puliti, di una tinta scura che minimizza la massa architettonica.

A contrasto, i dettagli in legno chiaro dei parapetti scivolano fuori come cassette. La disposizione di parapetti e aperture è libera e segue logiche compositive che mirano ai principi di equilibrio, simmetria, proporzione. Tutto il piano terra nasce invece come un gioco di dislivelli, zone coperte e non, vasche di verde che diventano fioriere, gradini e rampe, elementi monumentali che insieme alla scenografia della luce rendono attrattivi lo spazio comune e i percorsi.





*Location:
Abitare in Poste,
quartiere Ortica,
Milano*



Abitare In Poste è un complesso residenziale nato da una forte volontà di rigenerazione urbana e dalla voglia di ridare a un borgo storico di Milano - il quartiere Ortica - la propria dignità di luogo. Un territorio pieno di storia e arte raccontato nelle canzoni di grandi artisti quali Enzo Jannacci e Giorgio Gaber nonché da registi del calibro di Vittorio de Sica. Lo storico quartiere ricco di cascine e osterie non esiste più, ma ha conservato intatto il suo fascino, la sua autenticità: qui si respira ancora la "milanesità" originaria. Questo quartiere così ricco di tradizioni e Valori, si è trasformato in un "quartiere museo", dove la storia del Novecento milanese viene raccontata attraverso i murales. Un percorso per immagini, dai Martinitt alle donne della Resistenza, dal Cardinal Ferrari al partigiano Morandi. Un racconto d'arte muraria che narra le storie del secolo breve che hanno fatto l'identità del quartiere e di Milano.

C

Il primo Showroom dell'Abitare

ABITARE IN *Showroom*



Abitare In®



Il primo Showroom dell'Abitare



UN PROGETTO **INEDITO**

un vero e proprio Showroom dell'Abitare,

Si può toccare con
mano la propria
futura casa.



Abitare In®



Abitare In Showroom è il pilastro portante del progetto di accompagnamento della persona verso l'acquisto della propria abitazione.

Un progetto inedito e innovativo, un vero e proprio Showroom dell'abitare, in cui si può toccare con mano la propria futura casa.

Abitare In Showroom permette di svolgere un percorso esperienziale ed emotivo tra i vari ambienti, moduli in cui sperimentare dinamicamente lo spazio lasciandosi coinvolgere dai propri sensi.



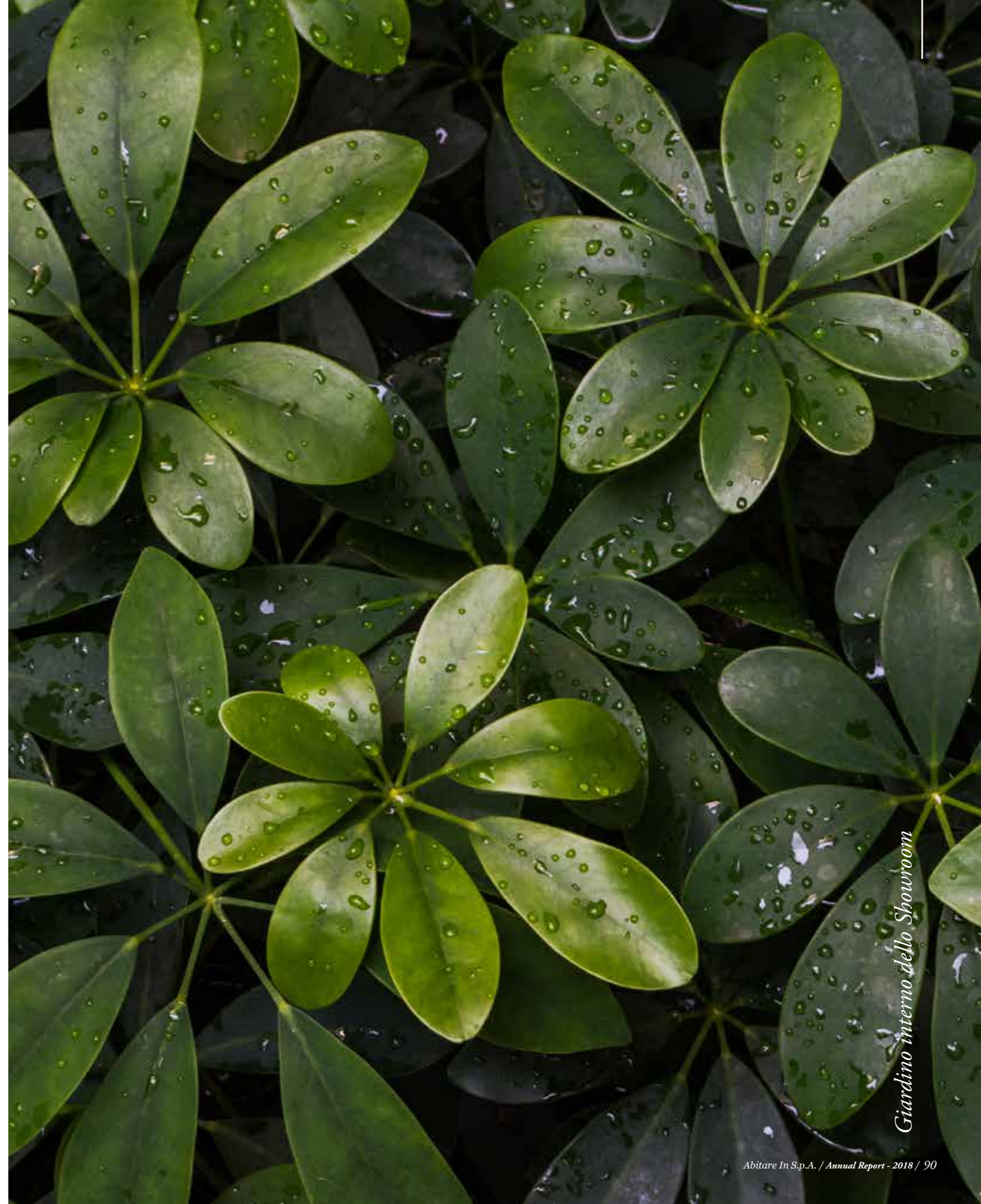
Restituire il verde alla città

GIARDINO INTERNO

Lounge Garden



Un giardino interno in cui il verde e il legno sono protagonisti per rendere l'esperienza del primo Showroom dell'Abitare unica e indimenticabile.



Giardino interno dello Showroom



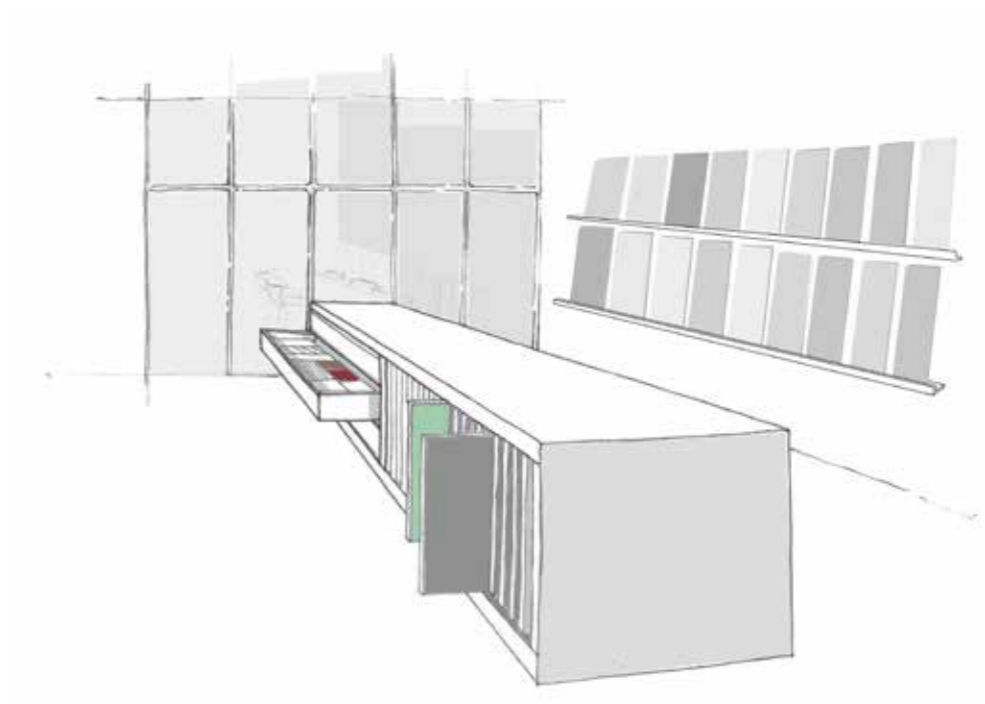
*Location:
Abitare In Showroom*



Toccare e scegliere i materiali

MATERIOTECA ESPOSITIVA

Sartoria



Materiali naturali e materici da toccare con mano per la personalizzazione dei tuoi ambienti.



Un'esperienza sensoriale

AMBIENTI REALI

Fedeli alla realtà



Le aree sono studiate per simulare fedelmente gli ambienti domestici permettendo così alle persone di sperimentarli in anteprima. Esplorare un ambiente creato appositamente, scorgerne i dettagli e familiarizzare con esso è una possibilità unica.





Location:
Abitare In Showroom







*Stilisti
Urbani
Made in Milano*



Location:
Abitare in Poste,
quartiere Ortica,
Milano

Annual Report at September 30, 2018

BILANCIO *Consolidato*

Principi Generali

Il bilancio consolidato del Gruppo Abitare In relativo all'esercizio chiuso al 30 settembre 2018 rappresenta il primo bilancio predisposto, su base volontaria, in conformità agli International Financial Reporting Standards, emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea (IFRS). La volontarietà dell'applicazione dei Principi è legata al fatto che il Gruppo non è obbligato a redigere il bilancio consolidato secondo il D. Lgs 127/1991 e la facoltà di applicare i Principi Contabili Internazionali è concessa dall'art. 19, Parte Prima, del Regolamento Emittenti AIM Italia. Ai fini comparativi il Bilancio consolidato al 30 settembre 2017 è stato oggetto di conversione ai principi contabili internazionali IFRS in conformità a quanto disciplinato dall'IFRS1 "Prima Adozione degli International Financial Reporting Standards"; a tale fine, è stata identificata quale data di transizione agli IFRS il 1° ottobre 2016 ("Data di Transizione"). Per IFRS si intendono tutti gli "International Financial Reporting Standards", tutti gli "International Accounting Standards" (IAS), tutte le interpretazioni dell'International Reporting Interpretations Committee (IFRIC), precedentemente

denominate "Standards Interpretations Committee (SIC) che, alla data di approvazione dei Bilanci Consolidati, siano state oggetto di omologa da parte dell'Unione Europea secondo la procedura prevista dal Regolamento (CE) n. 1606/2002 dal Parlamento Europeo e dal Consiglio Europeo del 19 luglio 2002. In particolare si rileva che gli IFRS sono stati applicati in modo coerente a tutti i periodi presentati nel presente documento. Nessuna deroga all'applicazione degli IFRS è stata applicata nella redazione del presente bilancio consolidato.

Il presente bilancio è basato sul presupposto della continuità aziendale.



Abitare In®

Prospetti di Bilancio

Il bilancio consolidato del Gruppo Abitare In al 30 settembre 2018 è costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note illustrative, predisposti in conformità con gli IFRS. Gli schemi di presentazione della situazione patrimoniale-finanziaria presentano una classificazione delle attività correnti e non correnti e delle passività correnti e non correnti dove: (i) le attività non correnti comprendono i saldi attivi

con il normale ciclo operativo oltre i 12 mesi ed includono le imposte differite attive; (ii) le attività correnti comprendono i saldi attivi con il normale ciclo operativo entro i 12 mesi e le disponibilità liquide; (iii) le passività non correnti comprendono i debiti esigibili oltre i 12 mesi; (iv) le passività correnti comprendono i debiti esigibili entro i 12 mesi. Infine, il rendiconto finanziario, è stato predisposto utilizzando il metodo indiretto per la determinazione dei flussi finanziari derivanti dall'attività operativa. Con tale metodo l'utile d'esercizio viene rettificato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria. Se non diversamente specificato, gli importi del bilancio consolidato e delle note illustrative sono esposti in unità di Euro. Gli arrotondamenti nei dati contenuti negli schemi di bilancio e nelle note illustrative sono effettuati in modo da assicurare la coerenza con gli importi figuranti negli schemi di situazione patrimoniale-finanziaria e conto economico. Ai sensi dello IAS 8 - non viene fornita l'informativa relativa ai settori operativi in quanto non rilevante.

Uso di stime

Nel processo di predisposizione del Bilancio Consolidato, il calcolo di alcune voci di Stato Patrimoniale e Conto Economico necessita dell'utilizzo di stime e valutazioni da parte degli Amministratori che si basano principalmente sui piani economici e finanziari relativi ai progetti immobiliari sviluppati. Queste vengono utilizzate per calcolare il margine operativo, l'attivo immobilizzato, gli accantonamenti, la valutazione delle rimanenze e i costi maturati. Queste valutazioni e stime sono fissate e riviste periodicamente sulla base delle informazioni disponibili e della situazione in cui si trova la società al momento della redazione del bilancio, in considerazione dell'esperienza passata o di altri fattori di rilievo. I valori reali potrebbero differire in modo significativo dalle stime effettuate a causa di cambiamenti di condizioni sottostanti. Le supposizioni, le stime e le valutazioni utilizzate per la predisposizione del bilancio chiuso al 30 settembre 2018 sono state effettuate in un momento in cui il mercato immobiliare nei contesti di riferimento è caratterizzato da una

fase espansiva. In generale è probabile che anche per l'esercizio 2018/2019 le stime e le valutazioni vengano confermate date le prospettive di crescita economica e una migliore previsione rispetto al contesto politico e fiscale.



Location:
Abitare in Poste,
quartiere Ortica,
Milano

	Nota	30.09.2018	30.09.2017
<i>Immobili</i>		4.951.591	-
<i>Impianti e macchinari</i>		12.919	-
<i>Altri beni materiali</i>		431.858	23.577
<i>Attività materiali</i>	1	5.396.368	23.577
<i>Costi di sviluppo</i>		492.899	145.724
<i>Concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>		1.030	515
<i>Immobilizzazioni in corso e acconti</i>		4.244	523.140
<i>Altre immobilizzazioni immateriali</i>		66.007	43.285
<i>Attività immateriali</i>	2	564.180	712.664
<i>Attività per imposte anticipate</i>	3	744.691	405.746
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI		6.705.239	1.141.987
<i>Magazzino</i>	4	66.650.087	18.167.688
<i>Crediti commerciali</i>	5	185.200	131.006
<i>Altre attività correnti</i>	6	3.186.005	2.674.120
<i>Attività per imposte correnti</i>	7	1.120.571	734.800
<i>Attività finanziarie correnti</i>	8	104.790	439.578
<i>Disponibilità liquide</i>	9	17.951.186	4.594.509
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI		89.197.839	26.741.701
TOTALE ATTIVITÀ		95.903.078	27.883.688
<i>Capitale sociale</i>		127.728	81.633
<i>Riserve</i>		35.633.732	9.636.055
<i>Utili/(perdite) a nuovo</i>		2.445.887	1.314.964
<i>Utile/(perdita) d'esercizio</i>		2.588.809	1.132.708
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		40.796.156	12.165.360
<i>Utile e riserve di terzi</i>		-	-
PATRIMONIO NETTO	10	40.796.156	12.165.360
<i>Passività finanziarie non correnti</i>	11	26.643.093	4.604.971
<i>Benefici a dipendenti</i>	12	62.260	35.765
<i>Altre passività non correnti</i>	13	2.679.340	638.276
<i>Caparre e acconti da clienti</i>	14	15.798.571	6.485.016
<i>Passività per imposte differite</i>	3	1.124.787	184.145
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI		46.308.051	11.948.173
<i>Passività finanziarie correnti</i>	11	189.739	528.402
<i>Debiti commerciali</i>	15	4.290.867	1.758.600
<i>Altre passività correnti</i>	16	4.039.605	639.240
<i>Passività per imposte correnti</i>	17	278.660	843.913
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI		8.798.871	3.770.155
TOTALE PASSIVITÀ		55.106.922	15.718.328
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		95.903.078	27.883.688

Prospetto di Conto Economico consolidato

	Nota	30.09.2018	30.09.2017
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	18	601.540	19.523.862
Variatione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti	18	48.232.963	(10.354.905)
Altri ricavi	18	214.961	95.997
TOTALE RICAVI		49.049.464	9.264.954
Acquisti immobiliari allo sviluppo	19	(28.932.417)	-
Costi di produzione	19	(14.790.394)	(5.832.755)
Costi per il personale	19	(787.138)	(574.914)
Ammortamenti	19	(134.712)	(16.072)
Svalutazioni e accantonamenti	19	(46.906)	(28.105)
Altri costi operativi	19	(274.020)	(475.308)
TOTALE COSTI OPERATIVI		(44.965.587)	(6.927.154)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		4.083.877	2.337.800
Proventi finanziari	20	5.263	1.102
Oneri finanziari	20	(389.738)	(180.381)
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)		3.699.402	2.158.521
Imposte	21	(1.110.593)	(1.025.813)
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO		2.588.809	1.132.708
Risultato per azione*	22	1,01	0,69
	22	1,01	0,69

*Il valore "Utile netto per azione" è determinato: a) per il periodo al 30.09.2017 come rapporto tra l'Utile di pertinenza del Gruppo e il numero delle azioni al 30 settembre 2017 moltiplicato per 10; b) per il periodo al 30.09.2018 come rapporto tra l'Utile di pertinenza del Gruppo e il numero delle azioni al 30 settembre 2018. Si rimanda alla Nota 22 del presente documento.

Prospetto di Conto Economico complessivo

	Nota	30.09.2018	30.09.2017
Utile (perdita) dell'esercizio		2.588.809	1.132.708
Altre componenti di conto economico complessivo			
<i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>			
Benefici ai dipendenti		(3.851)	(8.836)
Effetto fiscale		925	2.121
Totale		(2.926)	(6.715)
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>			
Attività finanziarie AFS		(41.385)	-
Effetto fiscale		9.932	-
Totale		(31.453)	-
Totale variazione riserva oci		(34.379)	(6.715)
Risultato del periodo complessivo		2.554.430	1.125.993
Risultato per azione*	22	1,00	0,69
Risultato per azione diluito*	22	1,00	0,69

*Il valore "Utile netto per azione" è determinato: a) per il periodo al 30.09.2017 come rapporto tra l'Utile di pertinenza del Gruppo e il numero delle azioni al 30 settembre 2017 moltiplicato per 10; b) per il periodo al 30.09.2018 come rapporto tra l'Utile di pertinenza del Gruppo e il numero delle azioni al 30 settembre 2018. Si rimanda alla Nota 22 del presente documento.

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Riserva FTA	Riserva OCI	Utili a nuovo esercizi precedenti	Utile d'esercizio	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2016	72.708	5.868.943	10.821	165.761	282.731		1.415.543	(96.856)	7.719.651
Risultato d'esercizio								1.132.708	1.132.708
Valutazione attuariale TFR						(6.715)			(6.715)
Aumento di capitale	8.925	3.314.885							3.323.810
Costi correlati all'aumento di capitale		(37.831)							(37.831)
Versamento in conto aumento di capitale arrondamenti				33.739					33.739
Destinazione risultato d'esercizio			3.721				(100.577)	96.856	-
Patrimonio netto 30 settembre 2017	81.633	9.145.997	14.542	199.500	282.731	(6.715)	1.314.964	1.132.708	12.165.360
Patrimonio netto 1 ottobre 2017	81.633	9.145.997	14.542	199.500	282.731	(6.715)	1.314.964	1.132.708	12.165.360
Risultato d'esercizio								2.588.809	2.588.809
Valutazione attuariale TFR						(2.926)			(2.926)
Valutazione Attività finanziaria						(31.453)			(31.453)
Aumento di capitale	46.095	27.138.822							27.184.917
Costi correlati all'aumento di capitale		(1.108.554)							(1.108.554)
Giroconto versamento in conto futuro aumento di capitale arrondamenti		199.500		(199.500)					-
Destinazione risultato d'esercizio			1.785				1.130.923	(1.132.708)	3
Patrimonio netto 30 settembre 2018	127.728	35.375.765	16.327	-	282.731	(41.094)	2.445.890	2.588.809	40.796.156



	30.09.2018	30.09.2017
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	2.588.809	1.132.708
Imposte sul reddito	126.723	845.516
Proventi finanziari	(5.263)	(1.102)
Oneri finanziari	391.261	180.769
Accantonamenti netti	70.102	45.231
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	134.712	16.072
Subtotale	3.306.344	2.219.194
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(48.306.563)	10.544.552
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	2.743.571	(774.283)
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(54.194)	(48.050)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	14.608.472	(1.816.040)
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(384.475)	(179.279)
Imposte pagate	(705.495)	(2.547)
Utilizzo dei fondi	(4.108)	(4.611)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	(28.796.448)	9.938.936
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	(5.426.905)	(9.016)
Dismissioni di attività materiali	-	-
Investimenti in attività immateriali	(107.950)	(579.016)
Dismissioni di attività immateriali	-	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)	(5.534.855)	(588.032)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	22.111.933	-
Rimborso finanziamenti bancari	(73.811)	(9.655.173)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(338.663)	528.402
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	293.403	(13.034)
Aumento di capitale a pagamento	25.695.118	3.273.809
Versamento soci in conto aumento di capitale	-	33.738
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	47.687.980	(5.832.258)
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	13.356.677	3.518.646
Disponibilità liquide di inizio periodo	4.594.509	1.075.863
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 settembre	13.356.677	3.518.646
Disponibilità liquide di fine periodo	17.951.186	4.594.509

PRINCIPI CONTABILI DI RIFERIMENTO e criteri di valutazione

Area di consolidamento

Il bilancio consolidato include la situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società e delle società nelle quali la stessa detiene la maggioranza dei diritti di voto. Di seguito l'elenco delle 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.;
- Milano Progetti 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.;
- Milano City Village 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 3 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.;
- Milano Sviluppo 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.;
- MyCity 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 controllate redigono i propri bilanci d'esercizio in accordo con le norme applicabili in Italia

ed i Principi Contabili Italiani ed è stato pertanto necessario effettuare un processo di conversione da tali principi contabili agli IFRS per allinearli ai principi contabili di Gruppo.; a tale fine è stata identificata quale data di transizione agli IFRS il 1° ottobre 2016 ("Data di Transizione").

Criteri di valutazione

Immobilizzazioni materiali

Le attività materiali sono inizialmente rilevate al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei costi accessori direttamente imputabili. Gli eventuali interessi passivi relativi alla costruzione di immobilizzazioni materiali sono capitalizzati e ammortizzati sulla base della vita utile residua del cespite a cui si riferiscono. I costi sostenuti successivamente all'acquisto dei beni ed il costo di sostituzione di alcune parti dei beni iscritti in questa categoria sono capitalizzati solo se incrementano i benefici economici futuri attesi dal bene cui si riferiscono. Tutti gli altri costi sono rilevati a conto economico quando sostenuti. Quando il costo di sostituzione di alcune parti è capitalizzato, il valore residuo delle parti sostituite è imputato a conto economico. Qualora parti significative di tali attività materiali abbiano differenti vite utili, tali componenti sono contabilizzate separatamente, secondo il criterio del "component approach". Le attività materiali sono espone al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate secondo quanto previsto dallo IAS 36. L'ammortamento è calcolato in quote costanti in base alla vita utile stimata del bene per l'impresa, che è riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove necessari, sono apportati con applicazione prospettica. Le principali aliquote economico tecniche utilizzate sono le seguenti:

Categoria	Aliquote di ammortamento
Immobili	3%
Impianti e macchinari	30%
Mobili e arredi	10%
Altri beni	20%

Immobilizzazioni immateriali

Tali elementi sono rilevati inizialmente al costo di acquisto e/o di produzione, comprensivo delle spese direttamente attribuibili per predisporre l'attività al suo utilizzo nel luogo e nella condizione necessaria affinché essi siano in grado di funzionare nel modo atteso dalla direzione aziendale. Gli eventuali interessi passivi maturati durante e per lo sviluppo delle altre attività immateriali sono rilevati direttamente a conto economico. Nel costo di produzione non sono compresi i costi di ricerca i quali sono rilevati direttamente a conto economico nel periodo in cui vengono sostenuti.

Viceversa, possono essere capitalizzati i costi di sviluppo sempreché rispettino tutte le seguenti condizioni: i) il progetto è chiaramente identificato ed i costi ad esso riferiti sono identificabili e misurabili in maniera attendibile; ii) è dimostrata la fattibilità tecnica del progetto; iii) è dimostrata l'intenzione di completare il progetto e di vendere i beni immateriali generati dal progetto; iv) esiste un mercato potenziale o, in caso di uso interno, è dimostrata l'utilità dell'immobilizzazione immateriale per la produzione dei beni immateriali generati dal progetto; v) sono disponibili le risorse tecniche e finanziarie necessarie per il completamento del progetto.

Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore equo ("Fair Value") definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile. Le licenze acquistate e relative a software vengono capitalizzate sulla base dei costi sostenuti per il loro acquisto e per portarle in uso. L'ammortamento è calcolato col metodo lineare sulla loro stimata vita utile.

Le attività immateriali a vita utile definita sono esposte al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate secondo le modalità descritte nella successiva Sezione.

Le principali aliquote economico tecniche utilizzate sono le seguenti:

Categoria	Aliquote di ammortamento
Costi di sviluppo	20%
Marchi	5,56%
Altri beni	20%

Riduzione di valore delle attività

Al termine di ogni esercizio, il Gruppo rivede il valore contabile delle proprie attività materiali e immateriali per determinare se vi siano indicazioni che queste attività abbiano subito riduzioni di valore. Qualora queste indicazioni esistano, viene stimato l'ammontare recuperabile di tali attività per determinare l'eventuale importo della svalutazione.

Aggregazioni di imprese

Le operazioni di aggregazione aziendale (business combination), in forza delle quali viene acquisito il controllo di un business, sono rilevate in accordo con l'IFRS 3, applicando il cosiddetto acquisition method. In particolare, le attività identificabili acquisite, le passività e le passività potenziali assunte sono iscritte al relativo valore equo (Fair Value) alla data di acquisizione e cioè alla data in cui viene acquisito il controllo, fatta eccezione per le imposte differite attive e passive, le attività e passività relative ai benefici per i dipendenti e le attività destinate alla vendita che sono iscritte in base ai relativi principi contabili di riferimento. La differenza tra il costo di acquisizione e il Fair Value delle attività e passività, se positiva, è iscritta nelle attività immateriali come avviamento, o, se negativa, dopo aver verificato la corretta misurazione dei valori correnti

delle attività e passività acquisite e del costo di acquisizione, è contabilizzata direttamente a conto economico complessivo, come provento. Quando la determinazione dei valori delle attività e passività del business acquisito è operata in via provvisoria, essa deve essere conclusa entro un periodo massimo di dodici mesi dalla data di acquisizione, tenendo conto delle sole informazioni relative a fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione. Nell'esercizio in cui la summenzionata determinazione è conclusa, i valori provvisoriamente rilevati sono rettificati con effetto retroattivo. Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati nel conto economico complessivo nel momento in cui sono sostenuti.

Il costo di acquisizione è rappresentato dal Fair Value alla data di acquisizione delle attività trasferite, delle passività assunte e degli strumenti di capitale emessi ai fini dell'acquisizione, e include anche il corrispettivo potenziale, ossia quella parte di corrispettivo il cui ammontare e la cui erogazione sono dipendenti da eventi futuri. Il corrispettivo potenziale è rilevato in base al relativo Fair Value alla Data di Acquisizione e le variazioni successive del Fair Value sono riconosciute nel conto economico complessivo se il corrispettivo potenziale è un'attività o passività finanziaria, mentre i corrispettivi potenziali classificati come patrimonio netto non vengono rideterminati e la successiva estinzione è contabilizzata direttamente nel patrimonio.

Nel caso di assunzione del controllo in fasi successive, il costo di acquisto è determinato sommando il Fair Value della partecipazione precedentemente detenuta nell'acquisita e l'ammontare corrisposto per l'ulteriore quota. L'eventuale differenza tra il Fair Value della partecipazione precedentemente detenuta e il relativo valore di iscrizione è imputata a conto economico complessivo. In sede di assunzione del controllo, eventuali ammontari precedentemente rilevati nelle altre componenti dell'utile complessivo sono imputati a conto economico complessivo, oppure in un'altra posta del

patrimonio netto, nel caso in cui non ne sia prevista la riclassifica a conto economico complessivo.

Rimanenze e Revenues Recognition

I ricavi consolidati comprendono i ricavi complessivi del Gruppo derivanti dalla vendita di immobili e dalla prestazione dei servizi, dopo l'eliminazione delle transazioni infragruppo. I ricavi legati ai servizi ed altre attività sono rilevati quando le transazioni si sono concluse e con riguardo al periodo in cui vengono forniti.

Sviluppo di complessi immobiliari

In applicazione del principio IFRS 15 - Ricavi da contratti con clienti (si rimanda al successivo paragrafo Principi contabili adottati anticipatamente per dettagli derivanti dall'applicazione anticipata) i ricavi e gli utili che derivano da operazioni di sviluppo immobiliare intrapresi sono rilevati sulla base degli immobili venduti o preliminarizzati utilizzando il metodo della percentuale di completamento in relazione ai costi di costruzione. Le operazioni parzialmente completate a chiusura del periodo sono registrate utilizzando il metodo della percentuale di completamento basandosi sulle stime più aggiornate sullo stato di avanzamento secondo principio di prudenza.

Le variazioni al contratto, le revisioni prezzi e gli incentivi sono inclusi nella misura in cui essi sono stati concordati con il committente. Quando il risultato di un contratto non può essere stimato con attendibilità, i ricavi riferibili alla relativa commessa sono rilevati solo nei limiti dei costi di commessa sostenuti che probabilmente saranno recuperati. I costi di commessa sono rilevati come spese nell'esercizio nel quale essi sono sostenuti. Quando è probabile che i costi totali di commessa siano superiori rispetto ai ricavi contrattuali, la perdita attesa è immediatamente rilevata come costo. I ricavi sono rilevati solo tenendo conto dei costi recuperabili. Il margine operativo delle attività di sviluppo del Gruppo

comprendono tutti quei costi direttamente attribuibili alle iniziative immobiliari:

- Costi di acquisizione dei terreni;
- Costi di costruzione e di sviluppo dell'area;
- Costi di urbanizzazione;
- Costi di progettazione pre-operativi: che sono capitalizzati solo se vi è elevata probabilità di concludere il contratto;
- Commissioni interne per la stipula di contratti operativi;

Attività finanziarie correnti e non correnti

In accordo con lo IAS 39 - Financial Instruments: Recognition and Measurement le attività finanziarie sono suddivise in quattro categorie: (i) strumenti finanziari valutati al Fair Value, rilevati a conto economico, (ii) investimenti posseduti fino a scadenza, (iii) finanziamenti e crediti, valutati al costo ammortizzato, e (iv) attività finanziarie classificate come disponibili per la vendita, valutate al Fair Value.

Crediti commerciali e altri crediti

I crediti, la cui scadenza rientra nei normali termini commerciali o che maturano interessi a valori di mercato, non sono attualizzati e sono iscritti al valore nominale. I crediti ceduti pro soluto sono rimossi dalla situazione patrimoniale-finanziaria in quanto tutti i rischi ed i benefici connessi a tali crediti sono sostanzialmente trasferiti al cessionario. L'iscrizione dei crediti verso clienti rivenienti in via esclusiva dalla prestazione di servizi è connessa con il momento in cui la prestazione del servizio è ultimata, cioè con il momento in cui sorge il diritto alla ricezione del corrispettivo. Le attività finanziarie diverse dai crediti verso clienti sono iscritte alla data di regolamento. All'atto della rilevazione iniziale, le attività finanziarie accolte in tale categoria sono valutate al costo, inteso come il Fair Value dello strumento, comprensivo dei costi o proventi di transizione direttamente attribuibili. I crediti con scadenza superiore ad un

anno, infruttiferi o sui quali maturano interessi inferiori al mercato, sono attualizzati utilizzando i tassi di remunerazione offerti da strumenti, che per caratteristiche tecniche e per profilo di rischio/rendimento, sono comparabili. Le attività finanziarie accolte in tale voce sono valutate successivamente alla prima iscrizione secondo il metodo del costo ammortizzato. Il valore di iscrizione iniziale è, pertanto, rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse interno effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato). I crediti commerciali, viceversa, sono valutati al costo storico e non sono soggetti al processo di ammortamento vista la loro breve scadenza. Qualora vi sia una obiettiva evidenza di indicatori di riduzioni di valore, l'attività viene ridotta in misura tale da risultare pari al valore scontato dei flussi ottenibili in futuro. Le perdite di valore sono rilevate a conto economico. Se nei periodi successivi vengono meno le motivazioni delle precedenti svalutazioni, il valore delle attività viene ripristinato fino a concorrenza del valore che sarebbe derivato dall'applicazione del costo ammortizzato qualora non fosse stata effettuata la svalutazione.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide includono cassa e conti correnti bancari e depositi rimborsabili a domanda e altri investimenti finanziari a breve termine ad elevata liquidità, che sono prontamente convertibili in cassa e sono soggetti ad un rischio non significativo di variazione di valore.

Patrimonio netto

Capitale sociale

Il capitale sociale è rappresentato dal

capitale sottoscritto e versato dalla Società. I costi strettamente correlati alla emissione di nuove quote sono classificati a riduzione della riserva sovrapprezzo azioni, al netto dell'eventuale effetto fiscale differito.

Riserve

Sono costituite da riserve di capitale a destinazione specifica. Includono, altresì, la riserva creata in occasione della prima applicazione dei principi contabili internazionali.

Riserve da utili (perdite) esercizi precedenti

Includono i risultati economici dei precedenti esercizi per la parte non distribuita né accantonata a riserva (in caso di utili) o ripianata (in caso di perdita).

Benefici ai dipendenti

Nei programmi con benefici definiti, tra i quali rientra anche il trattamento di fine rapporto dovuto ai dipendenti ai sensi dell'articolo 2120 del Codice Civile Italiano, l'ammontare del beneficio da erogare ai dipendenti è quantificabile soltanto dopo la cessazione del rapporto di lavoro, ed è legato a uno o più fattori quali l'età, gli anni di servizio e la retribuzione. Pertanto il relativo onere è imputato al conto economico di competenza in base a un calcolo attuariale. La passività iscritta nel bilancio per i piani a benefici definiti corrisponde al valore attuale dell'obbligazione alla data di bilancio. Gli obblighi per i piani a benefici definiti sono determinati annualmente da un attuario indipendente utilizzando il "projected unit credit method". Il valore attuale del piano a benefici definiti è determinato scontando i futuri flussi di cassa a un tasso d'interesse pari a quello di obbligazioni (high-quality corporate) emesse in Euro e che tenga conto della durata del relativo piano pensionistico. Gli utili e le perdite attuariali derivanti dai suddetti aggiustamenti e le variazioni delle ipotesi attuariali sono imputate nel conto economico complessivo.

A partire dal 1° gennaio 2007, la cd. Legge

Finanziaria 2007 e i relativi decreti attuativi hanno introdotto modificazioni rilevanti alla disciplina del TFR, tra cui la scelta del lavoratore in merito alla destinazione del proprio TFR maturando. In particolare, i nuovi flussi del TFR possono essere indirizzati dal lavoratore a forme pensionistiche prescelte oppure mantenuti in azienda. Nel caso di destinazione a forme pensionistiche esterne la società è soggetta solamente al versamento di un contributo definito al fondo prescelto, e a partire da tale data le quote di nuova maturazione hanno natura di piani a contribuzione definita e pertanto non sono assoggettate a valutazione attuariale.

Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono classificate all'interno dello IAS 39 - Financial Instruments: Recognition and Measurement in passività finanziarie valutate al Fair Value con imputazione delle variazioni a conto economico e passività finanziarie al costo ammortizzato. I finanziamenti sono strumenti finanziari, non-derivati e non quotati in un mercato attivo, dai quali sono attesi pagamenti fissi o determinabili.

Fondi rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono costi ed oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura dell'esercizio sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Sono stanziati esclusivamente in presenza di una obbligazione attuale, conseguente a eventi passati, che può essere di tipo legale, contrattuale oppure derivare da dichiarazioni o comportamenti dell'impresa che determinano valide aspettative nelle persone coinvolte (obbligazioni implicite). Gli accantonamenti sono iscritti in bilancio quando il Gruppo ha un'obbligazione presente quale risultato di un evento passato ed è probabile che sarà richiesto di adempiere all'obbligazione. Gli accantonamenti sono stanziati sulla base della miglior stima dei costi richiesti per adempiere all'obbligazione alla data di bilancio

e sono attualizzati quando l'effetto è significativo.

Imposte

Le imposte sul reddito includono imposte correnti e differite. Le imposte sul reddito sono generalmente imputate a conto economico, salvo quando sono relative a fattispecie contabilizzate direttamente a patrimonio netto.

Le imposte correnti sono calcolate applicando al reddito imponibile dell'esercizio l'aliquota fiscale in vigore alla data di bilancio.

Le imposte differite sono calcolate utilizzando il cosiddetto liability method sulle differenze temporanee fra l'ammontare delle attività e passività di bilancio e di corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. Le imposte differite sono calcolate in base all'aliquota fiscale che si prevede sarà in vigore al momento del realizzo dell'attività o dell'estinzione della passività.

Le attività fiscali differite sono rilevate soltanto nel caso sia probabile che negli esercizi successivi si generino imponibili fiscali sufficienti per il realizzo di tali attività. Le attività e passività fiscali differite sono compensate solo quando vi è un diritto legale alla compensazione e quando si riferiscono ad imposte dovute alla medesima autorità fiscale.

Principi contabili adottati anticipatamente

L'attuazione dell'IFRS 15 "Rilevazione dei Ricavi" diventerà obbligatoria dagli esercizi che iniziato in data successiva al 1 gennaio 2018 (nel caso del Gruppo Abitare In esercizio 2018/2019) tuttavia il Gruppo ha deciso di esercitare la facoltà di anticipare l'applicazione del principio a partire dall'esercizio precedente ovvero quello in chiusura al 30 settembre 2018.

Non si è resa necessaria la predisposizione retrospettiva degli effetti sull'esercizio precedente in quanto è stata già incluso nel successivo paragrafo "Prima applicazione degli IFRS".

Il nuovo IFRS 15, al par. 35, prevede il ricorso a alla modalità di revenue recognition sopra citata a patto che "la prestazione dell'entità non crea un'attività che presenta un uso alternativo per l'entità e l'entità ha il diritto esigibile al pagamento della prestazione completata fino alla data considerata". Anche se il venditore fosse in grado di sostituire un appartamento senza rompere il contratto, ma incorrendo in costi significativi, si considera che l'entità abbia una limitazione di carattere pratico sulla capacità di dirigere un asset (l'appartamento) ad un altro uso (la vendita ad un cliente differente). Di conseguenza, l'entità dovrà porre maggior attenzione al fatto che il venditore abbia, a tutte le fasi del contratto, un inderogabile diritto ad essere pagato per il lavoro che è stato fatto a tale data.

Tali presupposti risultano verificati nel business model del gruppo Abitare In.

Principi contabili di recente emanazione

Il processo di elaborazione ed omologazione dei principi contabili internazionali produce costantemente la revisione di alcuni documenti. I principi contabili e le modifiche emesse dallo IASB, non omologati dall'Unione Europea o omologati ma non ancora applicabili al Bilancio Consolidato, sono riportati nella seguente tabella:



	Omologato dall'UE	Data di efficacia
IFRS 9 Financial Instruments	Si	Esercizi con decorrenza dal 01.01.2018
Amendments to IFRS 10 and IAS 28: Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture	NO	Non determinata
IFRS 16 Leases	Si	Esercizi con decorrenza dal 01.01.2019
IFRIC 23 - Uncertainty over income Tax Treatment	Si	Esercizi con decorrenza dal 01.01.2019
Clarifications to IFRS 15 Revenue from Contracts with customers	Si	Esercizi con decorrenza dal 01.01.2018
Amendments to IFRS 2: Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions	NO	Esercizi con decorrenza dal 01.01.2018
IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards	NO	Esercizi con decorrenza dal 01.01.2018
IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures	NO	Esercizi con decorrenza dal 01.01.2019
Amendments to IAS 40 Investment Property: Transfers of Investment Property	Si	Esercizi con decorrenza dal 01.01.2018
IAS 19 Plant Amendment, Curtailment or Settlement	Si	Esercizi con decorrenza dal 01.01.2019
Annual improvements to IFRS 2015-2017 Cycle	Si	Esercizi con decorrenza dal 01.01.2019
IFRIC Interpretation 22 Foreign Currency Transaction and Advance Consideration	NO	Esercizi con decorrenza dal 01.01.2018

Lo IASB ha pubblicato nel luglio 2015 la versione definitiva dell'IFRS 9 Strumenti Finanziari, che sostituisce lo IAS 39 Strumenti Finanziari: rilevazione e valutazione, e tutte le precedenti versioni dell'IFRS 9. L'IFRS 9 riunisce tutti e tre gli aspetti relativi al progetto sulla contabilizzazione degli strumenti finanziari: classificazione e valutazione, perdita di valore ed hedge accounting. L'IFRS 9 è efficace per gli esercizi che iniziano al 1 gennaio 2018 o successivamente. Con l'eccezione dell'hedge accounting è richiesta l'applicazione retrospettiva del principio, ma non è obbligatorio fornire l'informativa comparativa. Per quanto riguarda l'hedge accounting, il principio si applica in linea generale in modo prospettico, con alcune limitate eccezioni. Il Gruppo adotterà il nuovo principio dalla data di entrata in vigore. Il Gruppo non prevede impatti significativi sul proprio bilancio e patrimonio

netto.

L'IFRS 16 - Leases è stato pubblicato nel gennaio 2016 e sostituisce lo IAS 17 - Leasing, l'IFRIC 4 Determinare se un accordo contiene un leasing, il SIC-15 Leasing operativo - Incentivi e il SIC-27 La valutazione della sostanza delle operazioni nella forma legale del leasing. L'ambito di applicazione del nuovo principio è rivolto a tutti i contratti di leasing, salvo alcune eccezioni. Un leasing è un contratto che attribuisce il diritto di utilizzo di un asset ("l'asset sottostante") per un certo periodo di tempo a fronte del pagamento di un corrispettivo. Il metodo di contabilizzazione di tutti i leasing ricalca il modello previsto dallo IAS 17, pur escludendo i leasing che hanno ad oggetto beni di scarso valore (es: computer) e contratti di breve termine (es: inferiori ai 12 mesi).



Location:
Abitare in Poste,
quartiere Ortica,
Milano

Alla data di iscrizione del *leasing* deve dunque essere iscritta la passività per i canoni da pagare e l'asset su cui l'entità ha un diritto di utilizzo, contabilizzando separatamente gli oneri finanziari e gli ammortamenti relativi all'asset. La passività può essere oggetto di ri-determinazione (per esempio, per variazioni nei termini contrattuali o per la variazione di indici a cui è legato il pagamento dei canoni sull'utilizzo) e tale variazione deve essere contabilizzata sull'asset sottostante. Dal punto di vista del locatore, infine, il modello di contabilizzazione risulta sostanzialmente invariato rispetto alle previsioni dello IAS 17.

Il Gruppo adotterà il nuovo principio dalla data di entrata in vigore. Il Gruppo non prevede impatti significativi sul proprio bilancio e patrimonio netto.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA e del prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio consolidato

Nota 1. Attività materiali

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce attività materiali al 30 settembre 2018 e al 30 settembre 2017.

	30.09.2018	30.09.2017	Variazione
Immobili	4.951.591		4.951.591
Impianti e macchinari	12.919		12.919
Altri beni materiali	431.858	23.577	408.281
Totale	5.396.368	23.577	5.372.791

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Materiali per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2018 e l'esercizio chiuso al 30 settembre 2017, esposti per singola categoria di attività.

	Immobili	Impianti e macchinari	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo		0	41.685	41.685
Ammortamenti (Fondo ammortamento)		0	18.108	18.108
Valore di bilancio		0	23.577	23.577
Variazioni nell'esercizio				0
Incrementi per acquisizioni	4.985.960	14.300	426.644	5.426.904
Ammortamento dell'esercizio	34.369	1.381	18.363	54.113
Totale variazioni	4.951.591	12.919	408.281	5.372.791
Valore di fine esercizio				0
Costo	4.985.960	14.300	468.329	5.468.589
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	34.369	1.381	36.471	72.221
Valore di bilancio	4.951.591	12.919	431.858	5.396.368

La voce "Immobili" si riferisce all'immobile sito in Viale Umbria n. 32, acquistato in data 22/06/2018 al prezzo di Euro 3.700.000 e destinato a showroom e uffici per le attività del Gruppo Abitare In. L'importo iscritto a bilancio è comprensivo degli oneri accessori e dei costi di diretta imputazione riferibili alle spese di ristrutturazione sostenute. Il costo complessivo del fabbricato è assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo attribuito alle predette aree è pari al 20% del costo di acquisto complessivo dell'immobile. Le quote di ammortamento sono calcolate con aliquota del 3% e si riferiscono, pertanto, al solo valore del fabbricato al netto della quota del terreno come sopra descritto.

La voce "altri beni" è composta dai costi sostenuti per l'acquisizione di Mobili e arredi e di Macchine di ufficio elettroniche per un ammontare rispettivamente pari a Euro 325.291 e Euro 106.567.

Nota 1. Attività materiali

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Attività Immateriali al 30 settembre 2018 e al 30 settembre 2017.

	30.09.2018	30.09.2017	Variazione
Costi di sviluppo	492.899	145.724	347.175
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.030	515	515
Immobilizzazioni in corso e acconti	4.244	523.140	(518.896)
Altre immobilizzazioni immateriali	66.007	43.285	22.722
Totale	564.180	712.664	(148.484)

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Immateriali per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2018 e l'esercizio chiuso al 30 settembre 2017, esposti per singola categoria di attività.

	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	153.027	565	523.140	47.360	724.092
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.303	50	0	4.075	11.428
Valore di bilancio	145.724	515	523.140	43.285	712.664
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	415.404	565	0	35.042	451.011
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	(518.896)	0	(518.896)
Ammortamento dell'esercizio	68.229	50	0	12.320	80.599
Totale variazioni	347.175	515	(518.896)	22.722	(148.484)
Valore di fine esercizio					
Costo	568.431	1.130	4.244	82.402	656.207
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	75.532	100	0	16.395	92.027
Valore di bilancio	492.899	1.030	4.244	66.007	564.180

I costi di sviluppo sostenuti dal Gruppo sono relativi a progetti che rispettano i requisiti previsti dallo IAS 38. Il saldo netto ammonta a Euro 492.899 (Euro 145.724 alla fine dell'esercizio precedente) ed è rappresentato dai costi sostenuti per lo svolgimento della seguenti attività:

- MODELLO UNO e "BIM"
- VIRTUAL REALITY

Le Immobilizzazioni immateriali in corso ammontano a Euro 4.244 e sono costituite dai costi sostenuti per la realizzazione di nuove iniziative immobiliari non ancora intraprese alla data di riferimento del presente bilancio.

Le altre immobilizzazioni immateriali sono rappresentate dai costi sostenuti per l'acquisizione di software.

Nota 3. Attività e Passività per imposte differite

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Attività e Passività per imposte differite al 30 settembre 2018 ed al 30 settembre 2017.

	30.09.2018	30.09.2017	Variazione
Attività per imposte anticipate	744.691	405.746	338.945
Debiti per imposte differite passive	(1.124.787)	(184.145)	(940.642)

La voce in oggetto accoglie il saldo delle imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili ad esercizi futuri, di importo pari a Euro 249 migliaia, della controllata Abitare in Maggiolina S.r.l. e sulle differenze temporanee tra il valore attribuito ad un'attività o passività in bilancio e il valore attribuito a quella stessa attività o passività ai fini fiscali.

Nota 4. Rimanenze

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Rimanenze al 30 settembre 2018 ed al 30 settembre 2017.

	30.09.2018	30.09.2017	Variazione
Sviluppi Immobiliari in corso	65.687.093	16.832.653	48.854.440
Prodotti finiti	962.994	1.335.035	(372.041)
Totale	66.650.087	18.167.688	48.482.399

	Sviluppi Immobiliari in corso	Prodotti finiti
Abitare in Maggiolina S.r.l.	25.212.319	
Abitare in Poste S.r.l.		962.994
Milano Progetti S.r.l.	17.384.212	
Milano City Village S.r.l.	22.841.127	
Milano Sviluppi S.r.l.	249.435	
Totale	65.687.093	962.994

La voce "Sviluppi immobiliari in corso" si riferisce principalmente a progetti in fase iniziale e sono costituiti dai costi sostenuti per l'acquisizione di Immobili da sviluppare per un ammontare complessivo pari a Euro 37.645 migliaia.

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 880.544. Il valore dei prodotti finiti recepisce l'allocatione della differenza positiva di consolidamento, pari a Euro 82.450, 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'allocatione 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.

Nota 5. Crediti Commerciali

I crediti commerciali ammontano ad Euro 185.200 rispetto ad Euro 131.006 al termine dell'esercizio precedente. I crediti in oggetto sono iscritti al netto del fondo svalutazione crediti al 30 settembre 2017.

Nota 6. Altre attività correnti

La voce Altre attività correnti ammonta ad Euro 3.186.005 rispetto ad Euro 2.674.120 al termine dell'esercizio precedente. La voce in oggetto è costituita principalmente da:

- versamento di Euro 300.000 quale caparra per la compravendita di una unità immobiliare ad uso magazzino detenuta dalla società Immofin Srl;
- versamento di Euro 73.000 quale caparra per la compravendita di una unità immobiliare ad uso magazzino detenuta dalla società T Property Management Srl;
- versamento di Euro 500.000 quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, via Somalia;
- attività inerenti ai costi sostenuti per l'acquisizione dei contratti di vendita, quali provvigioni, per un ammontare pari a Euro 699.890;
- risconti dei costi di fideiussione pluriennali per Euro 944.403.

Nota 7. Attività per imposte correnti

Le attività per imposte correnti sono principalmente rappresentate dal credito IVA pari a Euro 1.037.977.

Nota 8. Attività finanziaria correnti

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

Nota 9. Disponibilità liquide

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce disponibilità liquide al 30 settembre 2018 ed al 30 settembre 2017.

	30.09.2018	30.09.2017	Variazione
Depositi bancari e postali	17.815.859	4.593.778	13.222.081
Denaro e valori in cassa	135.327	731	134.596
Disponibilità liquide	17.951.186	4.594.509	13.356.677

Il saldo della voce disponibilità liquide e mezzi equivalenti, interamente denominato in Euro, rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alle date di chiusura degli esercizi.

Le disponibilità liquide al 30 settembre 2018 sono libere da vincoli o restrizioni all'utilizzo.

Nota 10. Patrimonio netto

Il patrimonio netto si è incrementato per effetto degli aumenti di capitale mediante apporti finanziari da parte dei soci e del risultato di periodo, mentre si è decrementato per effetto della variazione della riserva OCI.

I costi strettamente correlati alla emissione di nuove quote, sostenuti nel corso dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2018 e classificati a riduzione della riserva sovrapprezzo azioni al netto dell'eventuale effetto fiscale differito, ammontano a Euro 1.108.554.

Nella tabella di seguito riportata si riporta la riconciliazione tra il patrimonio netto ed il risultato della controllante, riesposto secondo i principi contabili internazionali, rispetto al dato consolidato al 30 settembre 2018.

	Risultato	Patrimonio netto
Abitare In SpA	733.572	38.086.532
Rettifiche ifrs sul risultato e patrimonio netto di Abitare in spa	267.065	(1.274.384)
Risultato ifrs delle controllate	2.011.149	2.011.149
Differenza tra valore di carico e loro patrimonio netto		281.532
Storno parziale differenza di consolidamento allocata su magazzino Abitare in Poste	(31.854)	82.450
Storno svalutazione partecipazione Abitare in Poste	1.608.877	1.608.877
Storno dividendo da controllata	(2.000.000)	
Gruppo Abitare In	2.588.809	40.796.156

Nota 11. Passività finanziarie correnti e non correnti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce passività finanziarie non correnti al 30 giugno 2018 ed al 31 dicembre 2017.

	30.09.2018			30.09.2017			VARIAZIONE
	quota non corrente	quota corrente	Totale	quota non corrente	quota corrente	Totale	
Finanziamenti bancari a medio-lungo termine	26.643.093	174.733	26.817.826	4.604.971	525.075	5.130.046	21.687.780
Finanziamenti bancari a breve termine		6.936	6.936		3.327	3.327	3.609
Altri debiti finanziari		8.070	8.070			0	8.070
Totale	26.643.093	189.739	26.832.832	4.604.971	528.402	5.133.373	21.699.459

I finanziamenti bancari a medio lungo termine sono costituiti rappresentati:

- per Euro 9.232.534 dal finanziamento in capo alla controllata Milano City Village S.r.l. di massimi Euro 50.000.000 ottenuto per la costruzione del complesso immobiliare di Via Tacito. Il finanziamento ha scadenza 31/12/2028 e sarà rimborsato in 14 rate semestrali a partire dal 30/06/2022;
- per Euro 7.500.000 dall'apertura di credito con garanzia fondiaria in capo alla controllata Milano Progetti S.r.l., concessa in data 29 giugno 2018 per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, Via Cadolini, con scadenza 29 giugno 2020;
- per Euro 7.008.629 dal finanziamento in capo alla controllata Abitare In Maggiolina S.r.l. per complessivi Euro 31.200.000, scadenza 30 giugno 2030, rimborso in 40 rate trimestrali a partire dal 30 settembre 2020;
- per Euro 145.330 dalla quota residua finanziamento in capo alla controllata Abitare In Poste S.r.l. con scadenza il 30 giugno 2046 e rimborso in n. 60 rate semestrali a partire dal 31 dicembre 2016;
- per Euro 2.931.332 dal finanziamento in capo alla controllata Abitare in Development 3, di Euro 3.000.000, concesso in data 22 giugno 2018 per l'acquisto e la ristrutturazione dell'immobile commerciale sito nel Comune di Milano, Viale Umbria, scadenza 30 giugno 2033, rimborso in n. 180 rate mensili a partire dal 31 luglio 2018. A garanzia dell'importo mutuato è stata rilasciata ipoteca di primo grado sull'immobile.

Nota 12. Benefici ai dipendenti

Ai sensi del principio IAS 19R, di seguito si riporta il dettaglio delle principali assunzioni economico-finanziarie utilizzate ai fini delle valutazioni attuariali:

	30.09.2018	30.09.2017	30.09.2016
Tasso annuo di inflazione	1,50%	1,50%	1,50%
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	1,55%	1,55%	0,80%
Tasso annuo di incremento delle retribuzioni	3,50%	3,50%	3,50%

I benefici a favore dei dipendenti risultano così movimentati nel corso degli esercizi:

	TFR
Saldo al 1 ottobre 2016	18.077
Oneri finanziari	145
Anticipi e liquidazioni	(4.611)
Accantonamento del fondo	17.126
Utile / (Perdite) attuariali	5.028
Saldo al 30 settembre 2017	35.765
Oneri finanziari	554
Anticipi e liquidazioni	(4.108)
Accantonamento del fondo	23.196
Utile / (Perdite) attuariali	6.853
Saldo al 30 settembre 2018	62.260

Nota 13. Altre passività non correnti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Altre passività non correnti al 30 settembre 2018 ed al 30 settembre 2017.

	30.09.2018	30.09.2017	Variazione
Fondo trattamento di fine mandato	107.413	62.540	44.873
Altri debiti	2.571.927	575.736	1.996.191
Altri passività non correnti	2.679.340	638.276	2.041.064

La movimentazione del Fondo per trattamento di fine mandato degli amministratori è la seguente:

	TFM
Saldo al 1 ottobre 2016	30.384
Oneri finanziari	243
Anticipi e liquidazioni	
Accantonamento del fondo	28.105
Utile / (Perdite) attuariali	3.808
Saldo al 30 settembre 2017	62.540
Oneri finanziari	969
Anticipi e liquidazioni	
Accantonamento del fondo	46.906
Utile / (Perdite) attuariali	(3.002)
Saldo al 30 settembre 2018	107.413

La voce altri debiti è principalmente costituita da:

- oneri di urbanizzazione sostenuti in relazione all'operazione di sviluppo immobiliare in corso da parte delle controllate Milano City Village e Abitare in Maggiolina per un importo pari a rispettivamente Euro 984.608 e ad Euro 864.333;
- debito residuo in relazione all'acquisto delle partecipazioni in Abitare In Maggiolina Srl pari a Euro 511.682.

Nota 14. Caparre e acconti clienti

La voce acconti è composta da anticipi e caparre incassate a fronte dei contratti stipulati per la cessione delle unità immobiliari in corso di costruzione. In particolare il debito per acconti è in capo alle controllate Milano City Village S.r.l., Abitare in Maggiolina S.r.l e Abitare in Poste S.r.l, rispettivamente per un ammontare pari a Euro 4.201.06, Euro 11.393.107 ed Euro 204.404.

Nota 15. Debiti commerciali

I debiti commerciali sono pari ad Euro 4.290.867 (Euro 1.758.600 al 30 settembre 2017) e sono iscritti al valore nominale. Tutti i debiti hanno scadenza entro l'esercizio successivo, quindi non vi sono debiti da aggiornare. I debiti si riferiscono principalmente ai fornitori impegnati nell'attività produttiva. Non sussistono debiti per importi significativi in valuta diversa dall'Euro.

Nota 16. Altre passività correnti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Altre passività correnti al 30 settembre 2018 ed al 30 settembre 2017.

	30.09.2018	30.09.2017	Variazione
Oneri di urbanizzazione	3.753.743	383.876	3.369.867
Altri debiti	187.416	228.541	(41.125)
Ratei e risconti passivi	72.295		
Debiti verso Istituti Previdenziali	26.151	26.823	(672)
Altre passività correnti	4.039.605	612.417	3.427.188

I debiti derivanti dalla rateizzazione degli oneri di urbanizzazione in capo alle controllate Milano City Village S.r.l., Abitare In Maggiolina S.r.l. e Abitare In Poste, ammontano rispettivamente a Euro 1.964.853, Euro 1.724.835 ed Euro 64.054.

Nota 17. Passività per imposte correnti

Si riporta di seguito il dettaglio della voce Passività per imposte correnti:

	30.09.2018	30.09.2017
Debito IRPEF/IRES		645.495
Debito IRAP	31.888	135.831
Imposte e tributi comunali	160.404	35.559
Erario c.to ritenute dipendenti	18.107	12.306
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	65.612	14.023
Addizionale comunale	293	245
Addizionale regionale	549	398
Imposte sostitutive	181	56
Debiti per altre imposte	1626	0
TOTALE	278.660	843.913

Nota 18. Ricavi e variazione lavori in corso e prodotti finiti

Si riporta di seguito il dettaglio della voce ricavi per i semestri chiusi al al 30 settembre 2018 ed al 30 settembre 2017.

	30.09.2018	30.09.2017	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	601.540	19.523.862	-18.922.322
Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione	48.232.963	-	10.354.905
Altri Ricavi Operativi	214.961	95.997	118.964
TOTALE RICAVI	49.049.464	9.264.954	39.784.510

La composizione della variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione è la seguente:

	30.09.2018	30.09.2017
Milano City Village S.r.l.	22.841.127	
Abitare in Poste S.r.l.	-372.041	-16.150.918
Milano Progetti S.r.l.	16.314.196	1.070.016
Abitare in Maggiolina S.r.l.	9.449.681	4.725.997
TOTALE	48.232.963	-10.354.905

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

Nota 19. Costi operativi

Si riporta di seguito il dettaglio dei costi operativi al 30 settembre 2018 e 30 settembre 2017.

	30.09.2018	30.09.2017	Variazione
Acquisti complessi immobiliari	28.932.417	-	28.932.417
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	11.196	11.672	(476)
Costi per Servizi	14.516.504	5.690.928	8.825.576
Noleggi ed altri	262.694	130.155	132.539
Costi per Servizi	14.779.198	5.821.083	8.958.115
Salari e stipendi	525.346	453.190	72.156
Oneri sociali	138.441	101.000	37.441
TFR	24.422	20.724	3.698
Altri costi	98.929		98.929
Costi per il personale	787.138	574.914	212.224
Ammortamenti imm. Immateriali	80.598	11.410	69.188
Ammortamenti imm. Materiali	54.114	4.662	49.452
Ammortamenti	134.712	16.072	118.640
Svalutazioni e accantonamenti	46.906	28.105	18.801
Altri costi operativi	274.020	475.308	(201.288)
Totale costi operativi	44.965.587	6.927.154	38.038.433

Nota 20. Oneri e Proventi finanziari

I proventi finanziari ammontano ad Euro 5.263 ed Euro 1.121, rispettivamente per gli esercizi chiusi al 30 settembre 2018 e al 30 settembre 2017.

Gli oneri finanziari ammontano ad Euro 389.738 ed Euro 180.381, rispettivamente per gli esercizi chiusi al 30 settembre 2018 e al 30 settembre 2017.

Nota 21. Imposte

Si riporta di seguito la composizione della voce imposte sul reddito al 30 settembre 2018 ed al 30 settembre 2017.

	30.09.2018	30.09.2017	Variazione
correnti	126.723	845.516	-718.793
differite	983.870	180.297	803.573
Imposte	1.110.593	1.025.813	84.780

Le imposte rappresentano la migliore stima del costo calcolata sulla base dell'aliquota media attesa per l'esercizio 2018.

Nota 22. Utile per azioni base e diluito

Si riporta di seguito la composizione della voce utile per operazioni base e diluito per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2018 ed al 30 settembre 2017.

	30.09.2018	30.09.2017	VARIAZIONE
Risultato netto di gruppo	2.588.809	1.132.708	1.456.101
N° medio di azioni	2.554.560	1.632.660	921.900
Utile base per azioni	1,01	0,69	0,32

Nel corso del periodo di riferimento del presente bilancio hanno avuto esecuzione aumenti di capitale mediante emissione di n. 91.490 nuove azioni.

In data 30 maggio 2018 l'assemblea ordinaria dei soci di Abitare In Spa ha deliberato il frazionamento azionario mediante assegnazione di 10 azioni ogni 1 azione posseduta. Alla data del 30 settembre 2018 le azioni ammontano a n. 2.554.560.

Pertanto il valore "Utile base per azione" è determinato:

a) per il periodo al 30.09.2017 come rapporto tra il Risultato netto di Gruppo e il numero delle azioni al 30 settembre 2017 moltiplicato per 10;

b) per il periodo al 30.09.2018 come rapporto tra il Risultato netto di Gruppo e il numero delle azioni al 30 settembre.

Operazioni con parti correlate

Ai sensi dello IAS 24 le parti correlate del Gruppo sono le imprese e le persone che sono in grado di esercitare il controllo, il controllo congiunto o un'influenza significativa sul Gruppo e sulle sue controllate.

I rapporti tra le società hanno natura commerciale e finanziaria e sono tendenzialmente formalizzati da contratti. Tali rapporti sono effettuati a valore di mercato e attentamente monitorati dal Consiglio di Amministrazione. Con le controparti in oggetto sono state poste operazioni relative alla normale operatività delle singole entità; non si evidenziano operazioni di carattere atipico o inusuale. Operazioni con società appartenenti al Gruppo.

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 S.r.l.	AiP S.r.l.	MP S.r.l.	MCV S.r.l.	AiD3 S.r.l.	MS S.r.l.	MC S.r.l.	Totale
Ricavi	237.003	-	1.157.052	2.194.412	48.497	91.604	-	3.728.567
Crediti commerciali	2.796.559	-	2.514.312	2.518.213	48.497	91.604	-	7.969.185
Crediti finanziari	-	73.000	9.605.311	6.670.600	1.280.000	310	310	17.629.531
Ricavi	-	394.059	437	-	-	240	54	394.790
Crediti commerciali	-	-	20.595	3.644	167.853	4.000	3.000	199.092
Crediti finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-
Crediti finanziari	31.400	-	3.140	5.733	51.309	-	-	91.582

Si riporta di seguito l'elenco delle operazioni con parti correlate concluse nel periodo di riferimento:

- In data 21 novembre 2017 la Società ha sottoscritto un impegno alla capitalizzazione in favore della Banca Popolare di Milano a garanzia del finanziamento concesso da quest'ultima ad Abitare In Maggiolina s.r.l. per la realizzazione dell'omonimo complesso immobiliare.

- In data 1 giugno 2018 il Consiglio di Amministrazione di Abitare In ha approvato la sottoscrizione dei contratti di "service" con le società Milano Progetti s.r.l. e Milano City Village s.r.l.

- Sempre in data 1 giugno 2018, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la concessione da parte di Abitare In di una garanzia fideiussoria per l'adempimento delle obbligazioni assunte dalla società Milano Progetti s.r.l. con riferimento all'apertura di credito fondiaria concessa da Intesa San Paolo.

- In data 21 giugno 2018 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la concessione di una garanzia fideiussoria per l'adempimento delle obbligazioni assunte dalla società Abitare In Development 3 s.r.l. relative al contratto di mutuo sottoscritto da quest'ultima con Banca Reale S.p.A.

- In data 30 luglio 2018 il Consiglio di Amministrazione di Abitare In ha approvato la concessione di una fideiussione, in favore di BPM, per il finanziamento concesso da quest'ultima in favore di Milano City Village s.r.l. ed ha sottoscritto un impegno alla capitalizzazione sempre in favore di BPM a garanzia del finanziamento concesso a Milano City Village s.r.l.

- Nella stessa data, il Consiglio ha altresì ratificato la coobbligazione a garanzia degli impegni assunti da Milano City Village s.r.l. nell'ambito di una convenzione sottoscritta con Reale Mutua assicurazioni per il rilascio di fideiussioni per immobili in corso di costruzione.

Non si rilevano rapporti con parti correlate al di fuori delle società appartenente al Gruppo.

Impegni e garanzie prestate dal Gruppo

Non vi sono impegni o garanzie prestate da società del Gruppo a favore di soggetti terzi.

Politica di gestione dei rischi finanziari

Si rimanda alla relazione sulla gestione consolidata.

Informativa relativa al valore contabile e fair value degli strumenti finanziari

L'IFRS 7 e l'IFRS 13 richiedono che la classificazione degli strumenti finanziari valutati al fair value sia effettuata sulla base della qualità delle fonti degli input utilizzati nella determinazione del fair value stesso. In particolare l'IFRS 7 e l'IFRS 13 definiscono 3 livelli di fair value:

- livello 1: sono classificate in tale livello le attività/passività finanziarie il cui fair value è determinato sulla base di prezzi quotati (non modificati) su mercati attivi, sia Ufficiali che Over the Counter di attività o passività identiche;
- livello 2: sono classificate in tale livello le attività/passività finanziarie il cui fair value è determinato sulla base di input diversi da prezzi quotati di cui al livello 1, ma che per tali attività/passività, sono osservabili direttamente o indirettamente sul mercato;
- livello 3: sono classificate in tale livello le attività/passività finanziarie il cui fair value è determinato sulla base di dati di mercato non osservabili. Rientrano in questa categoria gli strumenti valutati sulla base di stime interne, effettuate con metodi proprietari sulla base delle best practices di settore.

Non vi sono stati trasferimenti tra i diversi livelli della gerarchia del fair value nei periodi considerati.

La tabella di seguito riportata riepiloga le attività e le passività che sono misurate al fair value al 30 settembre 2018 sulla base del livello che riflette gli input utilizzati nella determinazione del fair value:

	Nota	Valore contabile	Livello 1	Livello 2	Livello 3
Attività					
Crediti commerciali	5	185.200			185.200
Altre attività correnti	6	3.438.364			3.438.364
Attività finanziarie correnti	8	104.790	104.790		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	9	3.543.154	3.543.154		
Passività					
Passività finanziarie non correnti	11	26.643.093	26.643.093		
Altre passività non correnti	13	2.679.340			2.679.340
Caparre e acconti clienti	14	15.798.571			15.798.571
Debiti commerciali	15	4.290.867			4.290.867
Altre passività correnti	16	4.039.605			4.039.605

Passività potenziali

Non sono state identificate passività potenziali che necessitassero lo stanziamento di fondi rischi ulteriori rispetto a quanto accantonato o menzione nelle presenti note illustrative.

Compensi alla Società di Revisione

Il compenso corrisposto alla società di revisione relativo alla revisione legale del bilancio consolidato e dei bilanci di esercizio delle società del Gruppo è stato pari a 12.000 Euro.

Prima applicazione degli IFRS

Nella presente nota vengono riportate le informazioni richieste dall'IFRS 1 e, in particolare, la descrizione degli impatti che la transizione agli IFRS ha determinato sulla situazione patrimoniale ed economica del Gruppo.

A tale scopo sono stati predisposti:

- il prospetto di riconciliazione tra le situazioni patrimoniali e finanziarie del Gruppo al 1° ottobre 2016 (Data di Transizione) e al 30 settembre 2017 (data di chiusura dell'ultimo bilancio redatto in base ai precedenti principi contabili) redatte secondo i precedenti principi contabili e quelle redatte in base agli IFRS;
- il prospetto di riconciliazione tra il conto economico complessivo dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2017 redatto secondo i precedenti principi contabili e quello redatto in base agli IFRS;
- il prospetto di riconciliazione del patrimonio netto al 1° ottobre 2016 e al 30 settembre 2017 determinato secondo i precedenti principi contabili con il patrimonio netto determinato in base agli IFRS;
- il prospetto di riconciliazione del risultato netto complessivo per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2017 determinato secondo i precedenti principi contabili con il medesimo risultato determinato in base agli IFRS;
- le note esplicative relative alle rettifiche e alle riclassifiche incluse nei precitati prospetti di riconciliazione, che descrivono gli effetti significativi della transizione, sia con riguardo alla classificazione delle varie voci di bilancio sia alla loro diversa valutazione e, quindi, ai conseguenti effetti sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

La situazione patrimoniale e finanziaria alla Data di Transizione agli IFRS è stata redatta in base ai seguenti criteri:

- sono state rilevate tutte le attività e le passività la cui iscrizione è richiesta dai principi IFRS;
- non sono state rilevate le attività e le passività la cui iscrizione non è permessa dai principi IFRS;
- gli IFRS sono stati applicati nella valutazione di tutte le attività e le passività rilevate.

Trattamenti prescelti nell'ambito delle opzioni contabili previste dagli IFRS

Gli IFRS consentono alcune opzioni contabili. Di seguito si evidenziano le scelte del Gruppo:

- Valutazione delle attività materiali ed immateriali: successivamente all'iscrizione iniziale al costo, lo IAS 16 - Immobili impianti e macchinari, Par. 29, e lo IAS 38 - Attività immateriali Par. 72, prevedono che le attività materiali ed immateriali, che hanno un mercato attivo, possano essere valutate al costo al netto degli ammortamenti cumulati e delle perdite di valore, ovvero determinando periodicamente il valore di mercato ed adeguando il saldo contabile a tale valore (cd "Revaluation Model"). Il Gruppo ha deciso di mantenere il costo come criterio di valutazione delle immobilizzazioni materiali ed immateriali.

Situazione patrimoniale e finanziaria al 1° ottobre 2016

Di seguito si riporta la riconciliazione tra la situazione patrimoniale e finanziaria al 1° ottobre 2016 del Gruppo predisposta in conformità ai Principi Contabili Italiani e riclassificata in base ai criteri scelti dal Gruppo per il bilancio IFRS e la situazione patrimoniale e finanziaria predisposta in conformità agli IFRS.

	Situazione patrimoniale e finanziaria al 01.10.2016 redatta in accordo con i principi contabili italiani	Rettifiche/riclassifiche IFRS	Situazione patrimoniale e finanziaria al 1.10.2016 redatta in accordo con gli IFRS
Attività Immateriali	805.818	(660.760)	145.058
Attività materiali	19.223	-	19.223
Attività per imposte anticipate	332.854	184.352	517.206
Attività non correnti	1.157.895	(476.408)	681.487
Rimanenze	28.308.310	403.930	28.712.240
Crediti commerciali	82.956	-	82.956
Altre attività correnti	413.306	-	413.306
Attività per imposte correnti	746.800	-	746.800
Attività finanziarie disponibili per la vendita	426.544	-	426.544
Disponibilità liquide	1.075.863	-	1.075.863
Attività Correnti	31.053.779	403.930	31.457.709
TOTALE ATTIVITÀ	32.211.674	(72.478)	32.139.196
Capitale sociale	72.708	-	72.708
Riserve	6.512.758	(184.502)	6.328.256
Utile/(perdite) a nuovo	1.415.543	-	1.415.543
Utile/(perdite) d'esercizio	(96.856)	-	(96.856)
Patrimonio netto di gruppo	7.904.153	(184.502)	7.719.651
PATRIMONIO NETTO	7.904.153	(184.502)	7.719.651
Passività finanziarie non correnti	14.260.144	-	14.260.144
Benefici a dipendenti	49.347	(886)	48.461
Altri passività non correnti	511.682	-	511.682
Passività per imposte differite	-	112.910	112.910
Passività non correnti	14.821.173	112.024	14.933.197
Debiti commerciali	2.532.883	-	2.532.883
Acconti	5.506.050	-	5.506.050
Altri debiti e passività correnti	1.311.495	-	1.311.495
Passività per imposte correnti	135.920	-	135.920
Passività correnti	9.486.348	-	9.486.348
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	32.211.674	(72.478)	32.139.196

Situazione patrimoniale e finanziaria al 30 settembre 2017

Di seguito si riporta la riconciliazione tra la situazione patrimoniale e finanziaria al 30 settembre 2017 del Gruppo predisposta in conformità ai Principi Contabili Italiani e riclassificata in base ai criteri scelti dal Gruppo per il bilancio IFRS e la situazione patrimoniale e finanziaria predisposta in conformità agli IFRS.

	Situazione patrimoniale e finanziaria al 30.09.2017 redatta in accordo con i principi contabili italiani	Rettifiche/riclassifiche IFRS	Situazione patrimoniale e finanziaria al 30.09.2017 redatta in accordo con gli IFRS
Attività Immateriali	1.274.895	(562.231)	712.664
Attività materiali	23.577	-	23.577
Attività per imposte anticipate	248.884	156.862	405.746
Attività non correnti	1.547.356	405.369	1.141.987
Rimanenze	17.460.082	707.606	18.167.688
Crediti commerciali	131.006	-	131.006
Altre attività correnti	2.726.957	(52.837)	2.674.120
Attività per imposte correnti	734.800	-	734.800
Attività finanziarie disponibili per la vendita	439.578	-	439.578
Disponibilità liquide	4.594.509	-	4.594.509
Attività Correnti	26.086.932	654.769	26.741.701
TOTALE ATTIVITÀ	27.634.288	249.400	27.883.688
Capitale sociale	81.633	-	81.633
Riserve	9.865.103	(229.048)	9.636.055
Utile/(perdite) a nuovo	1.314.964	-	1.314.964
Utile/(perdite) d'esercizio	832.305	300.403	1.132.708
PATRIMONIO NETTO	12.094.005	71.355	12.165.360
Passività finanziarie non correnti	4.604.971	-	4.604.971
Benefici ai dipendenti	41.171	(5.406)	35.765
Altri passività non correnti	638.970	(694)	638.276
Caparre e acconti da clienti	6.485.016	-	6.485.016
Passività per imposte differite	-	184.145	184.145
Passività non correnti	11.770.128	178.045	11.948.173
Passività finanziarie correnti	528.402	-	528.402
Debiti commerciali	1.758.600	-	1.758.600
Altri debiti e passività correnti	639.240	-	639.240
Passività per imposte correnti	843.913	-	843.913
Passività correnti	3.770.155	-	3.770.155
TOTALE PASSIVITÀ	15.540.283	178.045	15.718.328
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	27.634.288	249.400	27.883.688

Conto economico complessivo per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2017

Di seguito si riporta la riconciliazione tra il conto economico complessivo al 30 settembre 2017 del Gruppo predisposto in conformità ai Principi Contabili Italiani e riclassificata in base ai criteri scelti dal Gruppo per il bilancio IFRS e il conto economico complessivo predisposto in conformità agli IFRS.

	Situazione economica al 30.09.2017 redatta in accordo con i principi	Rettifiche/riclassifiche IFRS	Situazione economica al 30.09.2017 redatta in accordo con gli IFRS
Ricavi delle vendite	19.523.862	-	19.523.862
Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti	(10.658.581)	303.676	(10.354.905)
Altri Ricavi Operativi	95.997	-	95.997
Acquisti complessi immobiliari	-	-	-
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	(11.672)	-	(11.672)
Costi per Servizi	(5.772.510)	(48.573)	(5.821.083)
Costi per il personale	(583.101)	8.187	(574.914)
Ammortamenti	(166.588)	150.516	(16.072)
Svalutazioni e accantonamenti	(28.105)	-	(28.105)
Altri costi operativi	(475.308)	-	(475.308)
Risultato Operativo (EBIT)	1.923.994	413.806	2.337.800
Proventi Finanziari	1.102	-	1.102
Oneri Finanziari	(179.993)	(388)	(180.381)
Utile ante imposte	1.745.103	413.418	2.158.521
Imposte	(912.798)	(113.015)	(1.025.813)
Utile (perdita) dell'esercizio	832.305	300.403	1.132.708
Altre componenti di conto economico complessivo	-	-	-
<i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>	-	-	-
Benefici ai dipendenti	-	(8.836)	(8.836)
Effetto fiscale	-	2.121	2.121
Totale	-	(6.715)	(6.715)
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>	-	-	-
Totale variazione riserva oci	-	(6.715)	(6.715)
Risultato del periodo complessivo	832.305	293.688	1.125.993

Patrimonio netto al 1 ottobre 2016 e al 30 settembre 2016 e risultato netto complessivo per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2017

Di seguito si riportano le riconciliazioni tra il patrimonio netto del Gruppo al 1 ottobre 2016 e al 30 settembre 2017 e il risultato netto complessivo per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2017 predisposti in conformità ai Principi Contabili Italiani con i corrispondenti valori predisposti in conformità agli IFRS.

	al 01.10.2016	
	Patrimonio Netto	
Note Principi contabili Italiani - Bilancio Consolidato	7.904.153	
1 Eliminazione Immobilizzazioni Immateriali	(12.726)	
2 Transaction cost	(648.034)	
3 Benefici ai dipendenti	673	
4 Revenue Recognition	291.233	
5 Imposte	184.352	
IFRS - Bilancio Consolidato	7.719.651	

	al 30.09.2017	
	Risultato d'esercizio	Patrimonio Netto
Note Principi contabili Italiani - Bilancio Consolidato	832.305	12.094.005
1 Eliminazione Immobilizzazioni Immateriali	1.149	(11.524)
2 Transaction cost	147.380	(550.654)
3 Benefici ai dipendenti	14.050	6.100
4 Revenue Recognition	250.839	472.035
5 Imposte	(113.015)	155.398
IFRS - Bilancio Consolidato	1.132.708	12.165.360

Note ai prospetti di riconciliazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica al 1 ottobre 2016 e al 30 settembre 2017 e del risultato netto complessivo per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2017

Di seguito si riporta la descrizione delle rettifiche alla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica al 1 ottobre 2016 e al 30 settembre 2017 ai fini dell'adozione degli IFRS.

Si precisa che per ognuna delle sotto descritte rettifiche è stato iscritto il relativo effetto fiscale, ove applicabile.

1) Eliminazione immobilizzazioni immateriali non capitalizzabili

Le immobilizzazioni immateriali che non soddisfano i requisiti previsti dallo IAS 38 sono imputate a conto economico quando è sostenuto il relativo costo di acquisto. Nell'ambito della transizione agli IFRS sono pertanto stati eliminati taluni costi capitalizzati in esercizi precedenti o nell'esercizio 2016/2017. Sono stati inoltre eliminati dal conto economico i relativi ammortamenti.

2) Transaction cost

I costi di transazione relativi a un'operazione sul capitale sono contabilizzati in diminuzione del patrimonio netto nella misura in cui hanno natura di costi marginali direttamente attribuibili all'operazione sul capitale.

3) Benefici ai dipendenti

In accordo con le norme ed i Principi Contabili Italiani, i benefici successivi al rapporto di lavoro sono rilevati per competenza durante il periodo di rapporto di lavoro dei dipendenti, in conformità alla legislazione e ai contratti di lavoro applicabili.

I benefici successivi al rapporto di lavoro (es. pensioni, assicurazioni sulla vita e assistenza medica, etc.) sono distinti dagli IFRS (IAS 19R) in programmi "a contributi definiti" e programmi "a benefici definiti".

Il Fondo di Trattamento di Fine Rapporto (in seguito "TFR") è assimilabile ad un programma a benefici definiti fino al 31 dicembre 2006, da valutarsi sulla base di assunzioni statistiche e demografiche, nonché metodologie attuariali di valutazione. A seguito della modifica subita dalla legislazione italiana, il Fondo TFR maturato a partire dal 1 gennaio 2007 è stato assimilato, qualora ne ricorressero i presupposti previsti dalle modifiche normative occorse, ad un programma a contribuzione definita. In sede di transizione agli IFRS è stato pertanto rideterminato il valore del suddetto fondo, nonché il costo relativo per ciascun esercizio. In particolare gli utili e le perdite attuariali sono state iscritte nelle altre componenti del conto economico complessivo, il service cost è stato iscritto nella voce del "costo del personale" e l'interest cost è stato iscritto tra gli "oneri finanziari".

4) Revenue recognition

Trattasi degli effetti derivanti dall'applicazione dello IFRS 15 relativo ai ricavi.

5) Effetto fiscale rettifiche IFRS

Trattasi degli effetti fiscali derivanti dalle rettifiche apportate a seguito dell'applicazione degli IFRS.

Il legale rappresentante



Location:
Abitare in Maggiolina - Sky Tower View
(virtual photo)
quartiere Maggiolina,



RELAZIONE SULLA GESTIONE al Bilancio Consolidato

Signori Azionisti,

La presente Relazione sulla gestione al 30/09/2018 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.

I ricavi consolidati, pari a € 49.049.464, sono composti principalmente dalla variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti legati alle iniziative immobiliari. In particolare, l'incremento dei ricavi è dovuto all'acquisto, avvenuto nel periodo di riferimento, di due aree destinate alla realizzazione di due progetti immobiliari (via Tacito - Milano City Village - e via Cadolini), oltreché alla prosecuzione dei lavori di costruzione del progetto "Abitare In Maggiolina" e all'avvio delle fasi preparatorie per la realizzazione dei nuovi progetti. Il bilancio consolidato, redatto per la prima volta secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS, comprende il bilancio di esercizio

della capogruppo Abitare In e quelli delle seguenti società incluse nell'area di consolidamento in quanto 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.;
- Milano Progetti 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.;
- Milano City Village 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 3 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.;
- Milano Sviluppi 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.;
- MyCity 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.

Situazione della Società e andamento della gestione

L'esercizio si è chiuso con un utile pari a Euro 2.588.809. 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 sopraesposti:

Descrizione	30.09.2018	31.09.2017
Attività non correnti	6.705.239	1.141.987
Attività correnti	89.197.839	26.741.701
TOTALE ATTIVO	95.903.078	27.883.688
Patrimonio netto:	40.796.156	12.165.360
- di cui utile (perdita)	2.588.809	1.132.708
Passività non correnti	46.308.051	84.759
Passività correnti	8.798.871	3.770.155
TOTALE ATTIVO	95.903.078	27.883.688



Location:
Abitare in Maggiolina,
Sky Tower detail
(virtual photo)
quartiere Maggiolina,
Milano

Descrizione	30/09/18	% sui ricavi	30/09/17	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	601.540		19.523.862	
Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti	48.232.963		(10.354.905)	
Acquisti immobiliari allo sviluppo	(28.932.417)	-59,25%	0	0,00%
costi di produzione	(14.790.394)	-30,29%	(5.832.755)	-63,61%
VALORE AGGIUNTO	5.111.692	10,47%	3.336.202	36,39%
Ricavi della gestione accessoria	214.961	0,44%	95.997	1,05%
Costo del lavoro	(787.138)	-1,61%	(574.914)	-6,27%
Altri costi operativi	(274.020)	-0,56%	(475.308)	-5,18%
MARGINE OPERATIVO LORDO	4.265.495	8,73%	2.381.977	25,98%
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	(181.618)	-0,37%	(44.177)	-0,48%
RISULTATO OPERATIVO	4.083.877	8,36%	2.337.800	25,50%
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	(384.475)	-0,79%	(179.279)	-1,96%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	3.699.402	7,58%	2.158.521	23,54%
Imposte sul reddito	(1.110.593)	-2,27%	(1.025.813)	-11,19%
Utile (perdita) dell'esercizio	2.588.809	5,30%	1.132.708	12,35%

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. L'esercizio chiuso al 30 settembre 2018 ha rappresentato per il gruppo AbitareIn un periodo eccellente, nel quale si è consolidato il trend di crescita e sviluppo avviato dall'Emittente con il processo di quotazione. È opportuno come prima cosa ricordare che la Società, per il tramite dei suoi veicoli operativi, ha rogitato due nuove aree (già oggetto di contratto preliminare). Nello specifico, alla fine del mese di giugno 2018 sono stati sottoscritti due contratti definitivi per l'acquisto delle aree di via Cadolini (ex "Plasmon"), su cui saranno realizzati circa 550 nuovi appartamenti, e di via Tacito (ex "Telecom"), destinata al progetto Milano City Village per 210 appartamenti. Sempre nel periodo di riferimento, il gruppo ha altresì sottoscritto il contratto preliminare per l'acquisto di un ulteriore complesso immobiliare, sito nella zona di Piazzale Accursio a Milano, il cui rogito è avvenuto successivamente alla data di chiusura dell'esercizio. Altro elemento di grande rilievo per l'esercizio 2018 è rappresentato dal consolidamento patrimoniale del Gruppo, grazie alla sottoscrizione di aumenti di capitale per oltre 27 milioni di Euro. Pur con un esborso di oltre 32 mln di Euro per l'acquisto delle nuove aree, la liquidità del Gruppo è salita dai 4,6 mln di Euro dell'esercizio precedente a 18 mln di Euro al 30 settembre, anche grazie alle banche, che hanno contribuito attraverso i mutui fondiari, e agli anticipi da clienti. Ricordiamo che la prima campagna commerciale del progetto Milano City Village, conclusasi il 9 giugno scorso, ha portato il portafoglio ordini a 248 unità promesse in vendita, per un controvalore di 90,2 mln di Euro e anticipi contrattualizzati per 26,5 mln di Euro. Merita altresì ricordare che alla fine di maggio 2018 la Società ha completato l'iter per

l'iscrizione alla sezione speciale del Registro delle Imprese, dedicata alle PMI Innovative. Infine, con riferimento agli sviluppi immobiliari attualmente in corso, procedono i lavori di costruzione del progetto "Abitare In Maggiolina" e si sono concluse le attività inerenti all'iter autorizzativo per la realizzazione del progetto "Milano City Village". Sono inoltre state avviate le attività propeedeutiche e preparatorie per l'avvio dei cantieri di Via Cadolini e di Piazzale Accursio.



Location:
Abitare in Maggiolina -
Maggiolina Gardens detail
(virtual photo)
quartiere Maggiolina,
Milano

Aspetti finanziari della gestione

Si fornisce di seguito il prospetto della Posizione Finanziaria Netta.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA 30.09.2018	Abitare In Consolidato 30.09.2018	Abitare In Consolidato 30.09.2017	Variazione
A. Cassa e depositi bancari	(17.951.186)	(4.594.509)	(13.356.677)
B. Altre disponibilità liquide			
C. Titoli detenuti per la negoziazione	(104.790)	(439.578)	334.788
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	(18.055.976)	(5.034.087)	(13.021.889)
E. Crediti finanziari correnti			
F. Debiti bancari a breve termine	189.739	528.402	(338.663)
G. Debiti verso altri finanziatori			
H. Altri debiti finanziari correnti			
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	189.739	528.402	(338.663)
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D)+(E)+(I)	(17.866.237)	(4.505.685)	(13.360.552)
K. Debiti bancari non correnti	26.643.093	4.604.971	22.038.122
L. Obbligazioni emesse			
M. Altri debiti non correnti			
N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	26.643.093	4.604.971	22.038.122
O. Posizione finanziaria netta (J)+(N)	8.776.856	99.286	8.677.570

Nota: valori in unità di Euro

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

Impieghi	Valori	% sugli impieghi
Liquidità immediate	17.951.186	18,72%
Liquidità differite	4.596.566	4,79%
Magazzino	66.650.087	69,50%
Totale attivo corrente	89.197.839	93,01%
Immobilizzazioni immateriali	564.180	0,59%
Immobilizzazioni materiali	5.396.368	5,63%
Attività per imposte anticipate	744.691	0,78%
Totale attivo immobilizzato	6.705.239	6,99%
TOTALE IMPIEGHI	95.903.078	100,00%
Fonti	Valori	% sugli impieghi
Passività correnti	8.798.871	9,17%
Passività consolidate	46.308.051	48,29%
Totale capitale di terzi	55.106.922	57,46%
Capitale sociale	127.728	0,13%
Riserve e utili (perdite) a nuovo	38.079.619	39,71%
Utile (perdita) d'esercizio	2.588.809	2,70%
Totale capitale proprio	40.796.156	42,54%
TOTALE FONTI	95.903.078	100,00%

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

INDICI DI STRUTTURA	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Quoziente primario di struttura		
PN / IMMOBILIZZAZIONI	6,08	10,65
Quoziente secondario di struttura		
PN + PASSIVITA' CONSOLIDATE / IMMOBILIZZAZIONI	12,99	21,12
INDICI PATRIMONIALI E FINANZIARI	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Leverage		
CAPITALE INVESTITO / PN	2,35	2,29
Elasticità degli impieghi		
ATTIVO CIRCOLANTE / CAPITALE INVESTITO	93,01%	95,90%
Quoziente di indebitamento complessivo		
MEZZI DI TERZI / PN	1,35	1,29
INDICI DI REDDITIVITA'	Esercizio corrente	Esercizio precedente
ROD		
ONERI FIN. / DEBITI ONEROSI	1,45%	3,51%
ROS		
RISULTATO OPERATIVO / RICAVI NETTI	8,33%	25,23%
ROI		
RISULTATO OPERATIVO / CAPITALE INVESTITO	4,26%	8,38%
ROE		
RISULTATO ESERCIZIO / PN	6,35%	9,31%

Descrizione dei principali rischi ed incertezze a cui la Società è esposta

Nell'effettuazione delle proprie attività, il Gruppo è esposto 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.

L'esposizione agli altri rischi indicati nella norma in esame è in linea con i normali livelli del mercato in cui opera il Gruppo, in particolare:

Rischi correlati al business della Società e del Gruppo

I risultati della Società e del Gruppo potrebbero essere altresì negativamente condizionati da eventuali ritardi nella realizzazione dei progetti di investimento, determinati per lo più da ritardi imputabili sia al rilascio di autorizzazioni e permessi, sia all'esecuzione di lavori da parte di terzi, da costi non

preventivati ed imputabili a fattori esogeni non previsti in uno stadio iniziale dei lavori.

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 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 il Gruppo ha reperito attraverso la quotazione al mercato AIM Italia/ Mercato Alternativo del Capitale, unitamente a quelle generate dall'attività sociale, soprattutto delle società partecipate, 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 capogruppo ha in essere investimenti in attività finanziarie per Euro 104.790 relative ad investimenti, in titoli a basso grado di rischio, della liquidità in eccesso rispetto alle esigenze di breve periodo.

Attività di Ricerca & Sviluppo

Il Gruppo attraverso la società controllante nel corso dell'esercizio ha effettuato investimenti di rilievo in Ricerca e Sviluppo per un importo complessivo di Euro 492.899 per lo sviluppo delle seguenti attività:

- MODELLO UNO e "BIM"
- VIRTUAL REALITY
- PSICOLOGIA DELL'ABITARE

Rapporti con Imprese controllate, collegate, controllanti e consociate

Come previsto dal regolamento Emittenti AIM

Italia, la società si è dotata di una "Procedura per le operazioni con parti correlate", si rimanda al sito www.abitareinspa.com sezione "Investor" per ulteriori informazioni.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22 quater) c.c., si segnala che dopo la chiusura del semestre sono avvenuti i seguenti fatti:

- in data 1° ottobre 2018 la società Milano Sviluppo s.r.l. ha sottoscritto il contratto definitivo per l'acquisto dell'area sita in Milano, nella zona di Piazzale Accursio;
- nel mese di ottobre, sono state avviate le attività per la rimozione delle passività ambientali e per la demolizione parziale degli immobili dismessi insistenti sull'area di via Tacito;
- il mese di novembre ha visto la conclusione, con ottimi risultati, della seconda campagna commerciale del progetto Milano City Village. La società sta procedendo con la trasformazione delle proposte ricevute in contratti preliminari;
- il 3 dicembre 2018 la società MyCity s.r.l. ha sottoscritto un contratto preliminare per l'acquisto di una nuova area sita in Milano, nel Porta Romana District;
- il 18 dicembre 2018 la Società ha costituito la società NovaCity Srl, avente il medesimo oggetto sociale e statuto delle altre società controllate;
- In data 20 dicembre 2018 l'Assemblea dei soci di AbitareIn ha approvato un piano di acquisto e disposizione di azioni proprie e un aumento gratuito del capitale, per massime 40.040 azioni ordinarie della Società, da destinarsi all'attribuzione gratuita a dipendenti e collaboratori della società e delle sue controllate.

Evoluzione prevedibile della gestione

L'esercizio in corso vedrà il gruppo AbitareIn operativo su diversi progetti. Innanzitutto, con l'esercizio 2018/2019, si avvieranno a conclusione i lavori per la realizzazione del progetto "Abitare In Maggolina".

Con riferimento a Milano City Village, saranno terminati i lavori di demolizione e saranno avviati gli scavi e le opere propeudetiche alla costruzione mentre sull'area di via Cadolini saranno completate le fasi di rimozione delle passività ambientale. Infine, con riferimento agli sviluppi immobiliari di via Cadolini, piazzale Accursio e Porta Romana District, AbitareIn proseguirà con le attività necessarie all'ottenimento dei titoli autorizzativi.

MILANO, 21 dicembre 2018

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente

Luigi Gozzini



Location:
Abitare in Maggiolina -
Penthouse Interior
(virtual photo)
quartiere Maggiolina,
Milano



Annual Report at September 30, 2018

BILANCIO di Esercizio

Informazioni generali sull'Impresa

DATI ANAGRAFICI

Denominazione:	ABITARE IN S.P.A.
Sede:	VIA DEGLI OLIVETANI 10/12 20123 MILANO MI
Capitale sociale:	127.728
Capitale sociale interamente versato:	si
Codice CCIAA:	Milano
Partita IVA:	09281610965
Codice fiscale:	09281610965
Numero REA:	2080582
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
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:	
Appartenenza a un gruppo:	si
Denominazione della società capogruppo:	Abitare In S.p.a
Paese della capogruppo:	Italia
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:	

Stato patrimoniale

	30-09-2018	30-09-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	1.772.160	559.156
2) costi di sviluppo	492.899	145.724
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	483	515
6) immobilizzazioni in corso e acconti	1.344	177.180
7) altre	66.007	43.285
Totale immobilizzazioni immateriali	2.332.893	925.860
II - Immobilizzazioni materiali		
2) impianti e macchinario	12.919	0
4) altri beni	426.377	15.859
Totale immobilizzazioni materiali	439.296	15.859
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	2.430.979	3.564.857
Totale partecipazioni	2.430.979	3.564.857
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	17.629.531	0
Totale crediti verso imprese controllate	17.629.531	0
Totale crediti	17.629.531	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	20.060.510	3.564.857
Totale immobilizzazioni (B)	22.832.699	4.506.576
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	8.363.974	8.312.826
Totale crediti verso imprese controllate	8.363.974	8.312.826
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	262.183	220.901
Totale crediti tributari	262.183	220.901
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	379.422	303.592
esigibili oltre l'esercizio successivo	21.101	21.157
Totale crediti verso altri	400.523	324.749
Totale crediti	9.041.607	8.873.403
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	104.790	439.578
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	104.790	439.578

	30-09-2018	30-09-2017
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	7.935.294	1.014.726
3) danaro e valori in cassa	28	85
Totale disponibilità liquide	7.935.322	1.014.811
Totale attivo circolante (C)	17.081.719	10.327.792
D) Ratei e risconti	131.469	68.773
Totale attivo	40.045.887	14.903.141
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	127.728	81.633
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	36.989.386	9.651.061
IV - Riserva legale	16.327	14.542
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	199.500
Varie altre riserve	(3)	0
Totale altre riserve	(3)	199.500
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	219.522	32.975
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	733.572	188.332
Totale patrimonio netto	38.086.532	10.168.043
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	105.897	63.234
Totale fondi per rischi ed oneri	105.897	63.234
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	68.175	41.171
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.869	3.327
Totale debiti verso banche	6.869	3.327
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.070	0
Totale debiti verso altri finanziatori	8.070	0
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	46.229
Totale acconti	0	46.229
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	817.367	551.815
Totale debiti verso fornitori	817.367	551.815
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	290.674	2.739.575
Totale debiti verso imprese controllate	290.674	2.739.575

	30-09-2018	30-09-2017
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	37.806	683.292
Totale debiti tributari	37.806	683.292
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	26.151	26.823
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.151	26.823
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	86.664	67.950
esigibili oltre l'esercizio successivo	511.682	511.682
Totale altri debiti	598.346	579.632
Totale debiti	1.785.283	4.630.693
Totale passivo	40.045.887	14.903.141

Conto economico

	30-09-2018	30-09-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.730.817	3.386.533
5) altri ricavi e proventi		
altri	66.141	33.773
Totale altri ricavi e proventi	66.141	33.773
Totale valore della produzione	3.796.958	3.420.306
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	11.196	9.711
7) per servizi	1.931.863	1.993.270
8) per godimento di beni di terzi	112.261	128.386
9) per il personale		
a) salari e stipendi	525.346	453.190
b) oneri sociali	138.441	101.000
c) trattamento di fine rapporto	32.338	28.911
e) altri costi	5.689	0
Totale costi per il personale	701.814	583.101
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	357.378	161.271
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	17.508	2.405
Totale ammortamenti e svalutazioni	374.886	163.676
14) oneri diversi di gestione	80.327	294.368
Totale costi della produzione	3.212.347	3.172.512
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	584.611	247.794

	30-09-2018	30-09-2017
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	2.000.000	0
Totale proventi da partecipazioni	2.000.000	0
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	5.197	1.093
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	5.197	1.093
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	66	3
Totale proventi diversi dai precedenti	66	3
Totale altri proventi finanziari	5.263	1.096
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	15.506	2
Totale interessi e altri oneri finanziari	15.506	2
17-bis) utili e perdite su cambi	(22)	(4)
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	1.989.735	1.090
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	1.608.877	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	41.385	0
Totale svalutazioni	1.650.262	0
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(1.650.262)	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	924.084	248.884
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	190.512	60.552
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	190.512	60.552
21) Utile (perdita) dell'esercizio	733.572	188.332

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	30-09-2018	30-09-2017
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	733.572	188.332
Imposte sul reddito	190.512	60.552
Interessi passivi/(attivi)	10.243	(1.094)
(Dividendi)	(2.000.000)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(1.065.673)	247.790

	30-09-2018	30-09-2017
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	42.662	34.356
Ammortamenti delle immobilizzazioni	374.886	163.676
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	31.091	25.335
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	448.639	223.367
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(617.034)	471.157
Variazioni del capitale circolante netto		
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	265.552	132.451
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(62.696)	(52.483)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-	(1.330)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(2.644.722)	(3.908.542)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(2.441.866)	(3.829.904)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(3.058.900)	(3.358.747)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(10.243)	1.094
(Imposte sul reddito pagate)	(836.568)	582.186
Dividendi incassati	2.000.000	-
(Utilizzo dei fondi)	1	-
Altri incassi/(pagamenti)	(4.087)	(4.633)
Totale altre rettifiche	1.149.103	578.647
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(1.909.797)	(2.780.100)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(440.945)	(8.116)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(1.764.411)	(283.056)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(16.495.653)	(25.000)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(205.879)	(13.034)
Disinvestimenti	540.667	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(18.366.221)	(329.206)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	3.542	3.327
Accensione finanziamenti	8.070	-

	30-09-2018	30-09-2017
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	46.095	42.665
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	27.138.822	3.314.884
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	27.196.529	3.360.876
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	6.920.511	251.570
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.014.726	763.021
Danaro e valori in cassa	85	220
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.014.811	763.241
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	7.935.294	1.014.726
Danaro e valori in cassa	28	85
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	7.935.322	1.014.811

NOTA INTEGRATIVA

parte iniziale

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 30/09/2018, 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 è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427-bis e da 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 a principi di prudenza e nella prospettiva della continuità dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;

- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata 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.

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.

Descrizione	Aliquote o criteri applicati
Costi di impianto e ampliamento	20%
Costi di sviluppo	20%
Marchi	5,56%
Altre	20%

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, con eccezione dell'avviamento.

Descrizione	Aliquote applicate
Impianti e macchinari	30%
Mobili e arredi	10%
Altri beni	20%

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 a una permanenza durevole nel portafoglio della società vengono classificate nell'attivo circolante tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni. I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo. Il criterio del costo ammortizzato non viene applicato in quanto il tasso di interesse effettivo non è significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato oppure quando gli effetti dell'applicazione di tale criterio sono irrilevanti rispetto al criterio adottato.

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.

Ratei 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. 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;
- 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.

Dividendi

I dividendi sono contabilizzati secondo il principio di competenza economica, al sorgere del relativo diritto alla riscossione, ai sensi dell'OIC 21.

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 Srl;
- Abitare In Poste Srl;
- Milano Progetti Srl (ex Abitare In Development Srl);
- Milano City Village (ex Abitare In Development 2 Srl);
- Abitare In Development 3 Srl;
- Milano Sviluppo Srl;
- Mycity Srl.

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 ha aderito altresì al consolidato IVA con la società controllata Abitare In Maggiolina Srl.

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.



*Location:
Abitare in Maggiolina -
Maggiolina Gardens ball detail
(virtual photo)
quartiere Maggiolina,
Milano*

Posizione finanziaria

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Attività a breve			
Depositi bancari	1.014.726	6.920.568	7.935.294
Danaro ed altri valori in cassa	85	-57	28
Azioni ed obbligazioni non immob.	439.578	-334.788	104.790
Altre attività a breve	2.661.311	-2.661.311	0
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	4.115.700	3.924.412	8.040.112
b) Passività a breve			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	3.327	3.542	6.869
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	0	8.070	8.070
Altre passività a breve	2.287.999	-2.287.999	0
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	2.291.326	-2.276.387	14.939
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	1.824.374	6.200.799	8.025.173
c) Attività di medio/lungo termine			
TOTALE ATTIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	0	0	0
d) Passività di medio/lungo termine			
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	0	0	0
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE	0	0	0
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	1.824.374	6.200.799	8.025.173

Conto economico riepilogativo

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	3.386.533		3.730.817	
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	9.711	0,29	11.196	0,30
Costi per servizi e godimento beni di terzi	2.121.656	62,65	2.044.124	54,79
VALORE AGGIUNTO	1.255.166	37,06	1.675.497	44,91
Ricavi della gestione accessoria	33.773	1,00	66.141	1,77
Costo del lavoro	583.101	17,22	701.814	18,81
Altri costi operativi	294.368	8,69	80.327	2,15
MARGINE OPERATIVO LORDO	411.470	12,15	959.497	25,72
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	163.676	4,83	374.886	10,05
RISULTATO OPERATIVO	247.794	7,32	584.611	15,67
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	1.090	0,03	339.473	9,10
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	248.884	7,35	924.084	24,77
Imposte sul reddito	60.552	1,79	190.512	5,11
UTILE (perdita) DELL'ESERCIZIO	188.332	5,56	733.572	19,66

NOTA INTEGRATIVA

Attivo

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

La composizione delle immobilizzazioni immateriali e le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono evidenziate nel seguente prospetto.

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Variazioni	Saldo finale
Costi di impianto e di ampliamento	559.156	1.213.004	1.772.160
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	145.724	347.175	492.899
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	515	-32	483
Immobilizzazioni in corso e acconti	177.180	-175.836	1.344
Altre immobilizzazioni immateriali	43.285	22.722	66.007
Arrotondamento			
Totali	925.860	1.407.033	2.332.893

Le immobilizzazioni immateriali al 30/09/2018 ammontano a Euro 2.332.893 (Euro 925.860 alla fine del precedente esercizio) al netto delle quote di ammortamento.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio						
Costo	767.391	153.027	565	177.180	47.360	1.145.523
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	208.235	7.303	50	-	4.075	219.663
Valore di bilancio	559.156	145.724	515	177.180	43.285	925.860
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	1.489.802	415.404	-	-	35.042	1.940.248
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	(175.836)	-	(175.836)
Ammortamento dell'esercizio	276.798	68.229	31	-	12.320	357.378
Totale variazioni	1.213.004	347.175	(32)	(175.836)	22.722	1.407.033
Valore di fine esercizio						
Costo	2.257.193	568.431	565	1.344	82.402	2.909.935
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	485.032	75.532	82	-	16.395	577.041
Valore di bilancio	1.772.160	492.899	483	1.344	66.007	2.332.893

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 2.257.193.

Costi di sviluppo

Il saldo netto ammonta a Euro 492.899 (Euro 145.724 alla fine dell'esercizio precedente) ed è rappresentato di costi sostenuti per lo svolgimento della seguenti attività:

- MODELLO UNO e "BIM"
- VIRTUAL REALITY
- PSICOLOGIA DELL'ABITARE

A tale proposito si segnala che nel corso del mese di maggio 2018 la Società è stata iscritta nella sezione speciale del Registro delle PMI Innovative della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi.

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

Il saldo netto ammonta a Euro 483 (Euro 515 alla fine dell'esercizio precedente) ed è rappresentato principalmente dai costi sostenuti per la registrazione del marchio "Abitare In".

Immobilizzazioni immateriali in corso e accenti

Il saldo ammonta a Euro 1.344 (Euro 177.180 alla fine dell'esercizio precedente) ed è rappresentato dai costi sostenuti per la realizzazione di nuove iniziative immobiliari non ancora intraprese alla data di riferimento del presente bilancio.

Altre immobilizzazioni immateriali

Il saldo netto ammonta a Euro 66.007 (Euro 43.285 alla fine dell'esercizio precedente) ed è rappresentato dai costi aventi utilità pluriennale

relativi ai servizi di consulenza per la gestione del software per il pacchetto clienti del Gruppo Abitare In.

Immobilizzazioni materiali

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).



Location:
Abitare in Maggiolina - garden detail
(virtual photo)
quartiere Ortica,
Milano

	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	-	18.773	18.773
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	2.914	2.914
Valore di bilancio	0	15.859	15.859
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	14.300	426.644	440.944
Ammortamento dell'esercizio	1.381	16.126	17.507
Totale variazioni	12.919	410.518	423.437
Valore di fine esercizio			
Costo	14.300	445.417	459.717
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.381	19.040	20.421
Valore di bilancio	12.919	426.377	439.296

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	14.254	18.773
Fondo ammortamento iniziale	795	2.119	2.914
Saldo a inizio esercizio	3.724	12.135	15.859
Acquisizioni dell'esercizio	322.237	104.408	426.645
Ammortamenti dell'esercizio	6.151	9.976	16.127
Saldo finale	319.810	106.567	426.377

Immobilizzazioni finanziarie

La voce immobilizzazioni finanziarie è composta da partecipazioni come evidenziato nel prospetto che segue.

Voci di bilancio	Saldo iniziale	Variazioni	Saldo finale
Partecipazioni in:			
a) Imprese controllate	3.564.857	-1.133.878	2.430.979
Totali	3.564.857	16.495.653	20.060.510

Di seguito si forniscono informazioni e prospetti di dettaglio delle singole voci.

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della Società. Il loro valore al 30/09/2018 ammonta complessivamente a Euro 2.430.979 (Euro 3.564.857 alla fine dell'esercizio precedente).

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).

	Partecipazioni in imprese controllate	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	3.564.857	3.564.857
Valore di bilancio	3.564.857	3.564.857
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	474.999	474.999
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	1.608.877	1.608.877
Totale variazioni	(1.133.878)	(1.133.878)
Valore di fine esercizio		
Costo	4.039.856	4.039.856
Svalutazioni	1.608.877	1.608.877
Valore di bilancio	2.430.979	2.430.979

La svalutazione delle partecipazioni di Euro 1.608.877 si riferisce esclusivamente alla svalutazione operata sulla partecipazione in AIP Srl; la società ha quasi interamente concluso il suo processo di vendita degli immobili realizzati con l'iniziativa di Via Marco Tullio, in Milano e nel corso dell'esercizio ha proceduto alla distribuzione del provento derivante dall'operazione di Euro 2.000.000.

Per questo motivo il valore è stato adeguato alla corrispondente frazione del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio dell'impresa partecipata.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Il seguente prospetto evidenzia la formazione e la composizione dei crediti immobilizzati (art. 2427, punto 2 del Codice Civile), nonché gli importi con scadenza superiore a 5 anni (art. 2427, punto 6 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	0	17.629.531	17.629.531	17.629.531
Totale crediti immobilizzati	0	17.629.531	17.629.531	17.629.531

I crediti finanziari si riferiscono agli importi erogati a favore della società controllate in relazione alle attività propedeutiche all'acquisto delle diverse aree immobiliari; detti importi sono infruttiferi di interessi.

Si evidenzia che a decorrere dal 1 ottobre 2018 gli importi saranno trasformati in finanziamenti fruttiferi con durata coerente con le esigenze finanziarie delle società partecipate e allineati al tasso di interesse di mercato.

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	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Abitare In Maggiolina Srl	Milano	05377590962	100.000	1.571	3.304.104	3.304.104	100,00%	1.981.657
Abitare In Poste Srl	Milano	09271160963	10.000	13.430	64.322	64.322	100,00%	64.322
Milano Progetti Srl	Milano	09766410964	10.000	1.219	12.703	12.703	100,00%	70.000
Milano City Village Srl	Milano	09945290964	10.000	3.567	15.175	15.175	100,00%	110.000
Abitare In Development 3 Srl	Milano	10198750969	10.000	4.903	14.903	14.903	100,00%	185.000
Milano Sviluppo Srl	Milano	10288320962	10.000	764	10.764	10.764	100,00%	10.000
Mycity Srl	Milano	10288300964	10.000	148	10.148	10.148	100,00%	10.000
Totale								2.430.979

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 3 Srl in data 22 giugno 2018 ha acquistato l'immobile sito in Viale Umbria n. 32, destinato a showroom per le attività del Gruppo Abitare In.

La società Milano Progetti Srl in data 29 giugno 2018 ha sottoscritto l'atto di compravendita per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, Via Cadolini.

La società Milano City Village Srl in data 28 giugno 2018 ha sottoscritto l'atto di acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, Via Tacito, per il quale ha iniziato i lavori propedeutici alla realizzazione del nuovo complesso immobiliare denominato "Milano City Village".

La società Abitare In Development 2 Srl (ora Milano City Village Srl) ha sottoscritto in data 22 febbraio 2018 l'accordo preliminare per l'acquisto dell'area sita in Milano, nella zona di Piazzale Accursio, il cui contratto definitivo è stato formalizzato dalla società Milano Sviluppi Srl in data 1 ottobre 2018.

La società MyCity Srl è stata costituita in data 21/03/2018 con atto a rogito del Notaio Claudio Caruso rep. n. 15373 ed iscritta al Registro Imprese di Milano in data 27/03/2018 al numero REA MI - 2519683.

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.

Ai sensi dell'art. 2426 n. 3) Cod. Civ. si segnala che l'iscrizione delle partecipazioni ad un valore superiore rispetto alla corrispondente quota di Patrimonio Netto è giustificata dal maggior valore delle società derivante dalle diverse iniziative immobiliari ancora in fase di start-up e per le quali si attendono risultati positivi nel lungo periodo.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	14.927	-	14.927	14.927	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	8.312.826	51.148	8.363.974	8.363.974	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	220.901	41.282	262.183	262.183	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	324.749	75.774	400.523	379.422	21.101
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	8.873.403	168.204	9.041.607	9.020.506	21.101

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

Crediti verso imprese controllate

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Finanziamenti infruttiferi a breve	2.661.311	0	-2.661.311
Crediti commerciali	5.000.038	7.969.184	2.969.146
Crediti da CNM	651.477	394.790	-256.687
Totale crediti verso imprese controllate	8.312.826	8.363.974	51.148

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 da CNM si riferiscono agli importi che la società consolidante deve riconoscere alle società consolidate ai sensi di quanto previsto nel contratto di consolidato, a fronte delle perdite fiscali trasferite alla consolidante.

Per il relativo dettaglio si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Crediti IRES	0	4.050	4.050
Crediti IVA	194.798	196.632	1.834
Altri crediti tributari	26.103	61.501	35.398
Totali	220.901	262.183	41.282

Altri crediti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Crediti verso altri esig. entro esercizio			
Crediti verso dipendenti	3.126	0	-3.126
Altri crediti:			
- anticipi a fornitori	300.466	379.422	78.956
b) Crediti verso altri esig. oltre esercizio			
Depositi cauzionali in denaro	21.157	21.101	-56
Totale altri crediti	324.749	400.523	75.774

La voce "Anticipi a fornitori" si riferisce a:

- versamento di Euro 300.000 quale caparra per la compravendita di una unità immobiliare ad uso magazzino detenuta dalla società ImmoFin Srl;
- versamento di Euro 73.000 quale caparra per la compravendita di una unità immobiliare ad uso magazzino detenuta dalla società T Property Management Srl.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Altri titoli

Il presente prospetto illustra la composizione della voce "Altri titoli", nonché la variazione intervenuta rispetto al precedente esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Totali al lordo del fondo svalutazione	439.578	146.175	-293.403
- Fondi svalutazione altri titoli	0	-41.385	-41.385
Totali	439.578	104.790	-334.788

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	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.014.726	6.920.568	7.935.294
Denaro e altri valori in cassa	85	(57)	28
Totale disponibilità liquide	1.014.811	6.920.511	7.935.322

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	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	68.773	62.696	131.469
Totale ratei e risconti attivi	68.773	62.696	131.469

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Risconti attivi:			
- su polizze assicurative	2.671	4.397	1.726
- su canoni di locazione	4.398	4.348	-50
- consulenze periodiche	10.975	51.344	40.369
- costi di licenza uso software	40.282	60.710	20.428
- altri	10.447	10.671	224
Totali	68.773	131.469	62.696

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 38.086.532 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Riclassifiche		
Capitale	81.633	-	46.095	-		127.728
Riserva da soprapprezzo delle azioni	9.651.061	-	27.338.325	-		36.989.386
Riserva legale	14.542	1.785	-	-		16.327
Altre riserve						
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	199.500	-	-	(199.500)		0
Varie altre riserve	0	-	(3)	-		(3)
Totale altre riserve	199.500	-	(3)	(199.500)		(3)
Utili (perdite) portati a nuovo	32.975	186.547	-	-		219.522
Utile (perdita) dell'esercizio	188.332	(188.332)	-	-	733.572	733.572
Totale patrimonio netto	10.168.043	-	27.384.417	(199.500)	733.572	38.086.532

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

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)

Legenda colonna "Origine / natura": C = Riserva di capitale; U = Riserva di utili

Legenda voci: A = per aumento di capitale; B = per copertura perdite; C = per distribuzione ai soci; D = per altri vincoli statutari; E = altro;

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	127.728	C	B	127.728
Riserva da soprapprezzo delle azioni	36.989.386	C	A B C	36.989.386
Riserva legale	16.327	U	B	16.327
Altre riserve				
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0			-
Varie altre riserve	(3)			-
Totale altre riserve	(3)			-
Utili portati a nuovo	219.522	U	A B C	219.522
Totale	37.352.960			37.352.963
Quota non distribuibile				2.409.114
Residua quota distribuibile				34.943.849

Al 30.09.2018 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	63.234	63.234
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	42.663	42.663
Totale variazioni	42.663	42.663
Valore di fine esercizio	105.897	105.897

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 30/09/2018 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	41.171
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	31.112
Utilizzo nell'esercizio	4.108
Totale variazioni	27.004
Valore di fine esercizio	68.175

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	3.327	3.542	6.869	6.869	-
Debiti verso altri finanziatori	0	8.070	8.070	8.070	-
Acconti	46.229	(46.229)	0	0	-
Debiti verso fornitori	551.815	265.552	817.367	817.367	-
Debiti verso imprese controllate	2.739.575	(2.448.901)	290.674	290.674	-
Debiti tributari	683.292	(645.486)	37.806	37.806	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.823	(672)	26.151	26.151	-
Altri debiti	579.632	18.714	598.346	86.664	511.682
Totale debiti	4.630.693	(2.845.410)	1.785.283	1.273.601	511.682

Debiti verso imprese controllate

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debiti commerciali	410.660	199.092	-211.568
Debiti finanziari	2.287.999	0	-2.287.999
Debiti da CNM	40.916	91.582	50.666
Totale debiti verso imprese controllate	2.739.575	290.674	-2.448.901

Per il relativo dettaglio si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

Per il relativo dettaglio si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

Debiti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito IRES	644.945	0	-644.945
Debito IRAP	12.401	15.340	2.939
Imposte e tributi comunali	38	36	-2
Erario c.to ritenute dipendenti	12.306	18.107	5.801
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	12.903	3.300	-9.603
Addizionale comunale	245	293	48
Addizionale regionale	398	549	151
Imposte sostitutive	56	181	125
Totale debiti tributari	683.292	37.806	-645.486

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito verso Inps	18.996	20.880	1.884
Debiti verso Inail	2.425	249	-2.176
Altri debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	5.402	5.022	-380
Totale debiti previd. e assicurativi	26.823	26.151	-672

Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio			
Debiti verso dipendenti/assimilati	47.545	72.196	24.651
Debiti verso amministratori e sindaci	18.462	13.297	-5.165
Altri debiti:			
- altri	1.943	1.171	-772
b) Altri debiti oltre l'esercizio			
Altri debiti:			
- altri	511.682	511.682	0
Totale Altri debiti	579.632	598.346	18.714

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 Srl pari a Euro 511.682.

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

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	Var. %
Ricavi vendite e prestazioni	3.386.533	3.730.817	344.284	10,17
Altri ricavi e proventi	33.773	66.141	32.368	95,84
Totali	3.420.306	3.796.958	376.652	

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	3.730.817
Totale	3.730.817

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	Var. %
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	9.711	11.196	1.485	15,29
Per servizi	1.993.270	1.931.863	-61.407	-3,08
Per godimento di beni di terzi	128.386	112.261	-16.125	-12,56
Per il personale:				
a) salari e stipendi	453.190	525.346	72.156	15,92
b) oneri sociali	101.000	138.441	37.441	37,07
c) trattamento di fine rapporto	28.911	32.338	3.427	11,85
e) altri costi	0	5.689	5.689	0
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali	161.271	357.378	196.107	121,60
b) immobilizzazioni materiali	2.405	17.508	15.103	627,98
Oneri diversi di gestione	294.368	80.327	-214.041	-72,71
Totali	3.172.512	3.212.347	39.835	

Proventi e oneri finanziari

Dividendi

Si segnala che nel corso dell'esercizio la partecipata Abitare In Poste Srl, a seguito della vendita di quasi tutte le unità immobiliari del complesso di Via Marco Tullio, ha distribuito alla Società un provento di Euro 2.000.000.

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	815
Altri	14.691
Totale	15.506

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie".

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Svalutazioni:			
a) di partecipazioni	0	1.608.877	1.608.877
c) di titoli iscritti all'attivo circolante	0	41.385	41.385
Totali	0	1.650.262	1.650.262

La svalutazione delle partecipazioni di Euro 1.608.877 si riferisce esclusivamente all'svalutazione operata sulla partecipazione in AIP Srl.

La svalutazione dei titoli iscritti nell'attivo circolante di Euro 41.385 è relativa all'adeguamento del valore dei titoli descritti in precedenza al loro valore di mercato al 30/09/2018.

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	Esercizio corrente
Imposte correnti:			
- IRES	31.617	114.620	146.237
- IRAP	28.935	15.340	44.275
Totali	60.552	129.960	190.512

Riconciliazione imposte - IRES

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	924.084	
Onere fiscale teorico %	24%	221.780
Variazioni in aumento:		
- spese rappresentanza	198	
- spese autovetture	2.294	
- sopravvenienze passive	19.522	
- spese telefoniche	3.236	
- svalutazione partecipazione	1.608.877	
- altre variazioni in aumento	57.037	

Descrizione	Valore	Imposte
Totale	1.691.164	
Variazioni in diminuzione:		
- deduzione IRAP	(24.823)	
- credito ReS	(60.062)	
- dividendi	(1.900.000)	
Totale	(1.984.885)	
Imponibile IRES	630.363	
ACE	(21.042)	
Imponibile IRES	609.321	
IRES corrente per l'esercizio		146.237
Quadratura IRES calcolata - IRES bilancio		75.543

Descrizione	Valore	Imposte
Variazioni in diminuzione		
- credito ReS	(60.062)	
Totale	(60.062)	
Deduzioni	(496.531)	
Imponibile IRAP	1.135.264	
IRAP corrente per l'esercizio	3,90%	44.275
Quadratura IRAP calcolata - IRAP bilancio		5.896

NOTA INTEGRATIVA *altre informazioni*

Riconciliazione imposte - IRAP

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

Descrizione	Valore	Imposte
Base imponibile IRAP (A - B + b9 + b10 lett. c) e d) + b12 + b13)	1.286.425	
Onere fiscale teorico %	3,9%	50.171
Costi non rilevanti ai fini IRAP		
- Compensi amministratori	235.180	
- TFM	42.662	
- INPS amministratori	43.739	
- Collaborazioni occasionali	8.125	
- INPS coll. Occasionali	1.649	
- sopravvenienze passive	19.522	
- multe e ammende	918	
- costi indeducibili	7.781	
- altre variazioni in aumento	45.856	
Totale	405.432	

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 media del personale dipendente alla data del 30/09/2018.

	Numero medio
Dirigenti	1
Impiegati	13
Totali dipendenti	14

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 30/09/2018, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	235.180	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	15.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	15.000

Categorie di azioni emesse dalla società

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

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Ordinarie	1.632.660	81.633	921.900	46.095	2.554.560	127.728
Totale	1.632.660	81.633	921.900	46.095	2.554.560	127.728

Si fa presente che l'Assemblea dei Soci in data 30 maggio 2018 ha deliberato il frazionamento delle azioni nella misura di 1:10 con lo scopo di migliorare la liquidità del titolo sul mercato.

Titoli emessi dalla società

In relazione a quanto richiesto dal punto 17 dell'art. 2427 del Codice Civile, si segnala che la Società ha emesso nel corso dell'esercizio n. 91.490 nuove azioni ordinarie, con godimento regolare e aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione.

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 i seguenti impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

- impegno alla capitalizzazione in favore della Banca Popolare di Milano a garanzia del finanziamento concesso da quest'ultima ad Abitare in Maggiolina Srl per la realizzazione dell'omo-

- nimo complesso immobiliare;
- garanzia fideiussoria per l'adempimento delle obbligazioni assunte dalla società Milano Progetti Srl con riferimento all'apertura di credito fondiaria concessa da Intesa San Paolo;
- concessione di una garanzia fideiussoria per l'adempimento delle obbligazioni assunte dalla società Abitare In Development 3 Srl relative al contratto di mutuo sottoscritto da quest'ultima con Banca Reale SpA;
- concessione di una fideiussione, in favore di BPM, per il finanziamento concesso da quest'ultima in favore di Milano City Village Srl sottoscrizione di un impegno alla capitalizzazione sempre in favore di BPM a garanzia del finanziamento concesso a Milano City Village Srl;
- coobbligazione a garanzia degli impegni assunti da Milano City Village Srl nell'ambito di una convenzione sottoscritta con Reale Mutua assicurazioni per il rilascio di fideiussioni per immobili in corso di costruzione.

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. Per il relativo dettaglio 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.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22-septies si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la seguente destinazione dell'utile di esercizio:

Descrizione	Valore
Utile dell'esercizio:	
- a Riserva legale	9.220
- a nuovo	724.352
Totale	733.572

Dichiarazione di conformità del bilancio

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.

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente

Luigi Gozzini

Il sottoscritto LUIGI GOZZINI, in qualità di Amministratore, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesta, ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 445/2000, la corrispondenza del documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, il Rendiconto Finanziario e la presente Nota integrativa a quelli conservati agli atti della società.



*Location:
Milano City Village -
garden detail
(virtual photo)
zona Vilae Umbria,
Milano*



Annual Report at September 30, 2018

RELAZIONE SULLA GESTIONE *del Bilancio al 30.09.2018*

Signori Azionisti,

a corredo del bilancio di esercizio relativo al periodo chiuso al 30/09/2018 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 risulta completata la realizzazione del complesso residenziale sito in zona "Ortica" a Milano, realizzato attraverso la società controllata Abitare in Poste Srl. È altresì in fase di costruzione il progetto "Abitare In Maggiolina", mediante il veicolo operativo Abitare In Maggiolina Srl ed è stata avviata la commercializzazione del progetto "Milano City Village", mediante il veicolo operativo Milano City Village Srl.

Situazione della Società e andamento della gestione

L'esercizio si è chiuso con un utile pari a Euro 733.572.

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:



*Location:
Milano City Village -
garden detail
(virtual photo)
zona Vilae Umbria,
Milano*

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Immobilizzazioni	4.506.576	18.326.123	22.832.699
Attivo circolante	10.327.792	6.753.927	17.081.719
Ratei e risconti	68.773	62.696	131.469
TOTALE ATTIVO	14.903.141	25.142.746	40.045.887
Patrimonio netto:	10.168.043	27.918.489	38.086.532
- di cui utile (perdita) di esercizio	188.332	545.240	733.572
Fondi rischi ed oneri futuri	63.234	42.663	105.897
TFR	41.171	27.004	68.175
Debiti a breve termine	4.119.011	-2.845.410	1.273.601
Debiti a lungo termine	511.682		511.682
TOTALE PASSIVO	14.903.141	25.142.746	40.045.887

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	3.386.533		3.730.817	
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	9.711	0,29	11.196	0,30
Costi per servizi e godimento beni di terzi	2.121.656	62,65	2.044.124	54,79
VALORE AGGIUNTO	1.255.166	37,06	1.675.497	44,91
Ricavi della gestione accessoria	33.773	1,00	66.141	1,77
Costo del lavoro	583.101	17,22	701.814	18,81
Altri costi operativi	294.368	8,69	80.327	2,15
MARGINE OPERATIVO LORDO	411.470	12,15	959.497	25,72
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	163.676	4,83	374.886	10,05
RISULTATO OPERATIVO	247.794	7,32	584.611	15,67
Proventi e oneri finanziari e rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	1.090	0,03	339.473	9,10
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	248.884	7,35	924.084	24,77
Imposte sul reddito	60.552	1,79	190.512	5,11
Utile (perdita) dell'esercizio	188.332	5,56	733.572	19,66

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 30 maggio 2018 l'Assemblea dei soci ha deliberato un aumento di capitale riservato agli investitori qualificati, con esclusione del diritto di opzione, per massimi euro 30 milioni, avente come termine ultimo il 30 maggio 2023.

Nel corso del periodo di riferimento del presente bilancio hanno avuto esecuzione aumenti di capitale mediante emissione di n. 91.490 nuove azioni (pre split) e apporti finanziari da parte dei soci per nominali Euro 45.747 con sovrapprezzo di Euro 27.139.173.

orico.

Aspetti finanziari della gestione

Si fornisce di seguito il prospetto della Posizione Finanziaria Netta.

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Attività a breve			
Depositi bancari	1.014.726	6.920.568	7.935.294
Danaro ed altri valori in cassa	85	-57	28
Azioni ed obbligazioni non <u>immob.</u>	439.578	-334.788	104.790
Altre attività a breve	2.661.311	-2.661.311	
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	4.115.700	3.924.412	8.040.112
b) Passività a breve			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	3.327	3.542	6.869
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)		8.070	8.070
Altre passività a breve	2.287.999	-2.287.999	
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	2.291.326	-2.276.387	14.939
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	1.824.374	6.200.799	8.025.173
c) Attività di medio/lungo termine			
TOTALE ATTIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE			
d) Passività di medio/lungo termine			
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE			
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE			
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	1.824.374	6.200.799	8.025.173

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

Impieghi	Valori	% sugli impieghi
Liquidità immediate	7.935.322	19,82
Liquidità differite	9.277.866	23,17
Totale attivo corrente	17.213.188	42,98
Immobilizzazioni immateriali	2.332.893	5,83
Immobilizzazioni materiali	439.296	1,10
Immobilizzazioni finanziarie	20.060.510	50,09
Totale attivo immobilizzato	22.832.699	57,02
TOTALE IMPIEGHI	40.045.887	100,00

Fonti	Valori	% sulle fonti
Passività correnti	1.273.601	3,18
Passività consolidate	685.754	1,71
Totale capitale di terzi	1.959.355	4,89
Capitale sociale	127.728	0,32
Riserve e utili (perdite) a nuovo	37.225.232	92,96
Utile (perdita) d'esercizio	733.572	1,83
Totale capitale proprio	38.086.532	95,11
TOTALE FONTI	40.045.887	100,00

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

Indici di struttura	Significato	Esercizio precedente	Esercizio corrente
Quoziente primario di struttura	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con mezzi propri.	2,26	1,67
$\frac{\text{Patrimonio Netto}}{\text{Immobilitazioni esercizio}}$			
Quoziente secondario di struttura	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con fonti a lungo termine.	2,39	1,70
$\frac{\text{Patrimonio Netto} + \text{Pass. consolidate}}{\text{Immobilitazioni esercizio}}$			

Indici patrimoniali e finanziari	Significato	Esercizio precedente	Esercizio corrente
Leverage (dipendenza finanz.)	L'indice misura l'intensità del ricorso all'indebitamento per la copertura del capitale investito.	1,47	1,05
$\frac{\text{Capitale Investito}}{\text{Patrimonio Netto}}$			
Elasticità degli impieghi	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.	69,76	42,98
$\frac{\text{Attivo circolante}}{\text{Capitale investito}}$			

Indici patrimoniali e finanziari	Significato	Esercizio precedente	Esercizio corrente
Quoziente di indebitamento complessivo	Esprime il grado di equilibrio delle fonti finanziarie.	0,47	0,05
$\frac{\text{Mezzi di terzi}}{\text{Patrimonio Netto}}$			

Indici di redditività	Significato	Esercizio precedente	Esercizio corrente
Return on debt (R.O.D.)	L'indice misura la remunerazione in % dei finanziatori esterni, espressa dagli interessi passivi maturati nel corso dell'esercizio sui debiti onerosi.	0,06	103,80
$\frac{\text{Oneri finanziari es.}}{\text{Debiti onerosi es.}}$			
Return on sales (R.O.S.)	L'indice misura l'efficienza operativa in % della gestione corrente caratteristica rispetto alle vendite.	7,32	15,67
$\frac{\text{Risultato operativo es.}}{\text{Ricavi netti es.}}$			
Return on investment (R.O.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.	1,66	1,46
$\frac{\text{Risultato operativo}}{\text{Capitale investito es.}}$			
Return on Equity (R.O.E.)	L'indice offre una misurazione sintetica in % dell'economicità globale della gestione aziendale nel suo complesso e della capacità di remunerare il capitale proprio.	1,85	1,93
$\frac{\text{Risultato esercizio}}{\text{Patrimonio Netto}}$			

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.

Informazione ex art. 2428 n. 6 bis

La Società ha in essere investimenti in attività finanziarie per Euro 146.175 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

La società detiene quote di partecipazione nelle seguenti società:

- 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..
- Milano Progetti 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.;
- Milano City Village 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 3 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.;
- Milano Sviluppi 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.;
- MyCity 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 diversi progetti immobiliari a Milano. Ad oggi risulta completata la realizzazione del progetto denominato "Abitare In Poste", per cui rimane da completare il rogito di una sola unità immobiliare, previsto entro l'esercizio 2019. Il progetto "Abitare In Maggiolina", le cui unità immobiliari sono tutte promesse in vendita, è in fase di costruzione, i lavori di demolizione si sono conclusi ad aprile 2018 ed attualmente sono in corso i lavori di elevazione.

Nel corso dell'esercizio le società controllate Milano Progetti Srl, Milano City Village Srl hanno sottoscritto l'atto di acquisto di due diversi complessi immobiliari, entrambi nella zona di Corso Lodi a Milano, per i quali hanno avviato le attività preliminari alla costruzione.

La società Abitare In Development 3 Srl ha acquistato l'immobile sito in Viale Umbria n. 32, destinato a showroom per le attività del Gruppo Abitare In.

Nel corso dell'esercizio la Società ha costituito anche la società MyCity Srl, avente il medesimo oggetto sociale e statuto delle altre società controllate. Essa sarà oggetto di specifiche attività immobiliari.

Attività di Ricerca e Sviluppo

La Società nel corso dell'esercizio ha effettuato investimenti di rilievo in Ricerca e Sviluppo per un importo complessivo di Euro 415.404 per lo sviluppo delle seguenti attività:

- MODELLO UNO e "BIM"
- VIRTUAL REALITY
- PSICOLOGIA DELL'ABITARE

A tale proposito si segnala che nel corso del mese di maggio 2018 la società è stata iscritta nella sezione speciale del Registro delle PMI Innovative della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi.



*Location:
Milano City Village -
architectural detail
(virtual photo)
zona Vilae Umbria,
Milano*

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	MP Srl	MCV Srl	AID3 Srl	MS Srl	MC Srl	Totale
Ricavi	237.003	-	1.157.052	2.194.412	48.497	91.604	-	3.728.567
Crediti commerciali	2.796.559	-	2.514.312	2.518.213	48.497	91.604	-	7.969.185
Crediti finanziari	-	73.000	9.605.311	6.670.600	1.280.000	310	310	17.629.531
Crediti da CNM	-	394.059	437	-	-	240	54	394.790
Debiti commerciali	-	-	20.595	3.644	167.853	4.000	3.000	199.092
Debiti finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti da CNM	31.400	-	3.140	5.733	51.309	-	-	91.582

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.

Si riporta di seguito l'elenco delle operazioni con parti correlate concluse nel periodo di riferimento:

- In data 21 novembre 2017 la Società ha sottoscritto un impegno alla capitalizzazione in favore della Banca Popolare di Milano a garanzia del finanziamento concesso da quest'ultima ad Abitare In Maggiolina s.r.l. per la realizzazione dell'omonimo complesso immobiliare.
- In data 1 giugno 2018 il Consiglio di Amministrazione di Abitare In ha approvato la sottoscrizione dei contratti di "service" con le società Milano Progetti s.r.l. e Milano City Village s.r.l..
- Sempre in data 1 giugno 2018, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la concessione da parte di Abitare In di una garanzia fideiussoria per l'adempimento delle obbligazioni assunte dalla società Milano Progetti s.r.l. con riferimento all'apertura di credito fondiaria concessa da Intesa San Paolo.
- In data 21 giugno 2018 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la concessione di una garanzia fideiussoria per l'adempimento delle obbligazioni assunte dalla società Abitare In Development 3 s.r.l. relative al contratto di mutuo sottoscritto da quest'ultima con Banca Reale S.p.A.
- In data 30 luglio 2018 il Consiglio di Amministrazione di Abitare In ha approvato la concessione di una fideiussione, in favore di BPM, per il finanziamento concesso da quest'ultima in favore di Milano City Village s.r.l. ed ha sottoscritto un impegno alla capitalizzazione sempre in favore di BPM a garanzia del finanziamento concesso a Milano City Village s.r.l.
- Nella stessa data, il Consiglio ha altresì ratificato la coobbligazione a garanzia degli impegni assunti da Milano City Village s.r.l. nell'ambito di una convenzione sottoscritta con Reale Mutua assicurazioni per il rilascio di fideiussioni per immobili in corso di 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 Srl;
- Abitare in Poste Srl;

- Milano Progetti Srl;
- Milano City Village Srl;
- Abitare in Development 3 Srl;
- Milano Sviluppo Srl;
- MyCity Srl.

Aspetti finanziari della gestione

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 1 ottobre 2018 la società Milano Sviluppi s.r.l. ha sottoscritto il contratto definitivo per l'acquisto dell'area sita in Milano, nella zona di Piazzale Accursio. Nel mese di ottobre 2018 è stata avviata la seconda campagna commerciale del progetto residenziale Milano City Village s.r.l.

In data 24 ottobre 2018 Abitare In ha portato a compimento l'operazione con parti correlate consistente nell'acquisto di un immobile di proprietà della società TPM s.r.l., mediante la sottoscrizione di un contratto di leasing con UBI leasing s.p.a.

In data 3 dicembre 2018, la società MyCity s.r.l. ha sottoscritto un contratto preliminare per l'acquisto di una nuova area sita in Milano, nel Porta Romana District. In data 18 dicembre 2018 la Società ha costituito la società NovaCity Srl, avente il medesimo oggetto sociale e statuto delle altre società controllate. Essa sarà oggetto di specifiche attività immobiliari.

In data 20 dicembre 2018 l'Assemblea dei soci di Abitare In ha approvato un piano di acquisto e disposizione di azioni proprie e un aumento gratuito del capitale, per massime 40.040 azioni ordinarie della Società, da destinarsi all'attribuzione gratuita a dipendenti e collaboratori della società e delle sue controllate.

Evoluzione prevedibile della gestione

In base alle informazioni a disposizione si prevede per l'esercizio in corso un risultato in linea con l'esercizio precedente.

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 9.220
A nuovo	Euro 724.352
Totale	Euro 733.572

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente

Luigi Gozzini

RELAZIONI

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

Relazione del Collegio Sindacale al bilancio consolidato al 30.09.2018

Signori Azionisti,

abbiamo esaminato il Bilancio Consolidato della società ABITARE IN Spa al 30 settembre 2018 redatto dagli Amministratori e approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 21/12/2018.

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 30/9/2018, 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 nell'area di consolidamento le seguenti società:

- Abitare In Poste S.r.l. a socio unico 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. a socio unico sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 100.000.= - posseduta al 100% da Abitare In Spa;
- Abitare in Development 3 S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Milano Sviluppi S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Milano Progetti S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Milano City Village S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- MyCity S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A..

La società ha adottato i principi contabili internazionali IAS/IFRS nella redazione del bilancio consolidato, su base volontaria, a partire dall'esercizio chiuso al 30 settembre 2018; l'utilizzo dei Principi contabili Internazionali IAS/IFRS, sebbene non obbligatori, è ampiamente diffuso tra le società quotate sul segmento AIM, nonché previsto dall'art 19 del Regolamento Emittenti AIM. L'adozione diventa peraltro obbligatoria per una società che eventualmente intenda passare al mercato primario, nonché opportuna per promuovere una più efficace comunicazione verso stakeholder internazionali.

La società ha effettuato una prima analisi degli impatti contabili, amministrativi e di processo derivanti dal progetto di passaggio dai principi contabili italiani (OIC) ai principi contabili internazionali (IAS/IFRS), dalla quale è emerso che:

(i) le rimanenze sono state iscritte secondo il principio IFRS 15 - *Revenue from contract with customers*.

(ii) si è verificato un effetto decrementativo del patrimonio netto in conseguenza della diversa contabilizzazione dei costi di quotazione e dei costi sostenuti per la raccolta di nuovi capitali (a titolo esemplificativo l'*Accelerated Bookbuilding* verificatosi nel 2018).

Il bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 30/9/2018 può essere così sintetizzato (importi in €/000):

STATO PATRIMONIALE	
ATTIVO	<u>30.09.18</u>
Attività materiali	5.396.368
Attività immateriali	564.180
Attività per imposte anticipate	744.691
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	6.705.239
Magazzino	66.650.087
Crediti commerciali	185.200
Altre attività correnti	3.186.005
Attività per imposte correnti	1.120.571
Attività finanziarie correnti	104.790
Disponibilità liquide	17.951.186

TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	89.197.839
TOTALE ATTIVITA'	95.903.078
Capitale sociale	127.728
Riserve	35.633.732
Utili/(Perdite) a nuovo	2.445.887
Utili/(Perdite) d'esercizio	2.588.809
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	40.796.156
TOTALE PATRIMONIO NETTO	40.796.156
Passività finanziarie non correnti	26.643.093
Benefici a dipendenti	62.260
Altre passività non correnti	2.679.340
Caparre e acconti	15.798.571
Passività per imposte differite	1.124.787
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	46.308.051
Passività finanziarie correnti	189.739
Debiti commerciali	4.290.867
Altre passività correnti	4.039.605
Passività per imposte correnti	278.660
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	8.798.871
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	95.903.078
CONTO ECONOMICO	
Totale ricavi	49.049.464
Totale costi operativi	44.965.587
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	4.083.877
Proventi e oneri fin.	-384.475
RISULTATO ANTE IMPOSTE	3.699.402
Imposte sul reddito d'Esercizio	-1.110.593

RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO **2.588.809**

Abbiamo appurato la corretta definizione dell'area di consolidamento, l'enunciazione dei principi di consolidamento, la corretta transizione ai principi contabili internazionali IAS/IFRS, e la predisposizione dei documenti richiesti dallo IAS 1, ovvero: una situazione patrimoniale finanziaria di fine periodo, un prospetto di "profit and loss" e delle altre componenti del conto economico complessivo del periodo, un prospetto delle variazioni del patrimonio netto del periodo, un rendiconto finanziario del periodo, le note al bilancio, e le informazioni comparative rispetto all'esercizio precedente, opportunamente riclassificato trattandosi del primo anno di applicazione dei principi IAS / IFRS.

Riteniamo che il bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 30/9/2018, composto dai documenti sopra esposti, 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 30/9/2018.

Si è verificato inoltre che il revisore della società ha rilasciato il proprio giudizio in ordine al bilancio consolidato chiuso al 30/09/2018, non ravvisando problematiche o cause ostative alla sua approvazione.

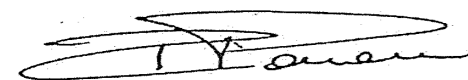
Aggiungiamo che non è stata derogata alcuna norma di legge relativa ai principi di redazione o agli schemi di bilancio obbligatori ed ai criteri di valutazione.

Esprimiamo pertanto parere favorevole all'approvazione del bilancio consolidato al 30.09.2018 chiusosi con un risultato per il Gruppo di Euro 2.588.809.=.

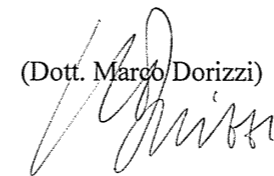
Milano, 11 gennaio 2019

Il Collegio Sindacale

(Dott. Ivano Passoni)



(Dott. Marco Dorizzi)



(Dott. Matteo Ceravolo)

ABITARE IN S.P.A.

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

Iscritta al Registro Imprese di: Milano

C.F. e numero iscrizione: 09281610965

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

Capitale Sociale sottoscritto €: 127.728,00 Interamente versato

Partita IVA: 09281610965

Relazione dell'Organo di controllo

Bilancio Ordinario al 30/09/2018

Signori Soci, premesso che, a norma dello Statuto sociale vigente, nella Vostra società è stata attribuita all'Organo di controllo esclusivamente l'attività di vigilanza amministrativa, mentre la funzione di revisione legale dei conti è stata attribuita alla società di revisione BDO Italia Spa, con la presente relazione si rende conto dell'operato per quanto riguarda la funzione di controllo legale.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso il 30/09/2018 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 30/09/2018, che l'Organo Amministrativo ci ha fatto pervenire ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile per il dovuto esame, è stato redatto secondo le disposizioni del D.L. n. 127/91 e si compone di:

- Stato patrimoniale
- Conto economico
- Rendiconto finanziario
- Nota integrativa

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

Stato Patrimoniale

Descrizione	Esercizio 2018	Esercizio 2017	Scostamento
IMMOBILIZZAZIONI	5.203.168	4.506.576	696.592

Descrizione	Esercizio 2018	Esercizio 2017	Scostamento
ATTIVO CIRCOLANTE	34.711.250	10.327.792	24.383.458
RATEI E RISCONTI	131.469	68.773	62.696
TOTALE ATTIVO	40.045.887	14.903.141	25.142.746

Descrizione	Esercizio 2018	Esercizio 2017	Scostamento
PATRIMONIO NETTO	38.086.532	10.168.043	27.918.489
FONDI PER RISCHI E ONERI	105.897	63.234	42.663
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	68.175	41.171	27.004
DEBITI	1.785.283	4.630.693	2.845.410-
TOTALE PASSIVO	40.045.887	14.903.141	25.142.746

Conto Economico

Descrizione	Esercizio 2018	Esercizio 2017	Scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE	3.796.958	3.420.306	376.652
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	3.730.817	3.386.533	344.284
COSTI DELLA PRODUZIONE	3.212.347	3.172.512	39.835
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	584.611	247.794	336.817
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	924.084	248.884	675.200
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	190.512	60.552	129.960
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	733.572	188.332	545.240

Nel corso dell'esercizio in esame si è vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Si è verificato che il revisore della società ha rilasciato il proprio giudizio in ordine al bilancio chiuso al 30/09/2018, non ravvisando problematiche o cause ostative alla sua approvazione.

Nello specifico dell'operato si riferisce quanto segue:

- per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.
- si sono ottenute dall'Organo amministrativo, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

- abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- non si è rilevata l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali, anche con riferimento a quelle svolte con società del gruppo o comunque con parti correlate.
- non sono pervenute denunce ex art. 2408 del Codice Civile né esposti da parte di terzi.
- nel corso dell'esercizio l'Organo di controllo ha rilasciato in data 19/03/2018 e 07/05/2018 n. 2 attestazioni previste dall'art. 2441 comma 6 c.c. inerenti la congruità del prezzo di emissione di azioni con esclusione del diritto di opzione
- si è partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni dell'Organo Amministrativo, tutte svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento e per le quali si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo Statuto sociale, e non sono tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- nel corso dell'attività di vigilanza svolta, e sulla base delle informazioni ottenute, non sono state rilevate altre omissioni, fatti censurabili, irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la denuncia o la sola menzione nella presente relazione.
- Per quanto sopra evidenziato l'Organo di controllo ritiene che l'esercizio sociale presenti nel complesso risultati in linea con le previsioni e con le valutazioni prospettiche esposte dall'Organo amministrativo.

Osservazioni in ordine al bilancio

Approfondendo l'esame del Bilancio d'esercizio chiuso al 30/09/2018, si riferisce quanto segue:

- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del Codice Civile, l'Organo di controllo dà atto che, con il consenso dello stesso, sono stati iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale costi di impianto e ampliamento per i quali è stato verificato il requisito dell'utilità pluriennale.
- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del Codice Civile, l'Organo di controllo dà atto che, con il consenso dello stesso, sono stati iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale costi di sviluppo per i quali è stato verificato il requisito dell'utilità pluriennale.
- ai sensi dell'art. 2426 n. 6 del Codice Civile, l'Organo di controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale costi di avviamento.
- si è vigilato sulla conformità dello stesso alla legge, sia per quanto riguarda la sua struttura sia in riferimento ai contenuti non esclusivamente formali.

- si è verificata altresì l'osservanza della legge in relazione alla predisposizione delle Relazione sulla gestione.
- nel procedimento di stesura del bilancio l'Organo amministrativo non si è avvalso della disposizione di cui all'art. 2423, c. 4 e 5 del Codice Civile per quanto riguarda le deroghe concesse nella redazione dello stesso.
- il bilancio è conforme ai fatti aziendali ed alle informazioni di cui si è venuti a conoscenza nello svolgimento delle nostre funzioni.
- Si attesta peraltro di aver adempiuto alla verifica dei criteri di valutazione previsti di cui all'art. 2426 del Codice Civile e di aver sempre indirizzato la propria opera di vigilanza nell'ottica della conservazione dell'integrità del patrimonio sociale.

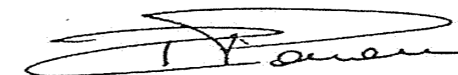
Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

In considerazione di quanto evidenziato e tenendo conto delle informazioni ricevute dalla società, nulla osta all'approvazione da parte dell'assemblea del Bilancio chiuso al 30/09/2018, così come formulato dall'Organo Amministrativo.

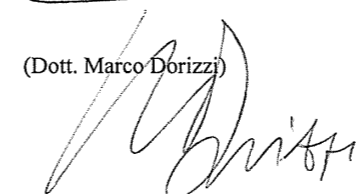
Non sussistono peraltro osservazioni in merito alla proposta dell'Organo Amministrativo circa la destinazione del risultato d'esercizio.

Milano, 11/01/2018

Il Collegio Sindacale
(Dott. Ivano Passoni)



(Dott. Marco Dorizzi)



(Dott. Matteo Ceravolo)

Abitare In S.p.A.

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

Bilancio consolidato al 30 settembre 2018



MCP/MML/cpo - RC058152018BD0543



Tel: +39 02 58.20.10
Fax: +39 02 58.20.14.01
www.bdo.it

Viale Abruzzi, 94
20131 Milano

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 dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 30 settembre 2018, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle altre note esplicative.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Gruppo al 30 settembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

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

Il bilancio consolidato presenta ai fini comparativi i dati corrispondenti dell'esercizio precedente predisposti in conformità ai principi contabili internazionali che derivano dal bilancio consolidato al 30 settembre 2017 predisposto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, sul quale avevamo emesso un giudizio senza modifica in data 12 gennaio 2018. Le note esplicative "Effetti dell'adozione dei principi contabili IAS/IFRS sulla situazione patrimoniale-finanziaria Consolidata al 1° ottobre 2016" inclusa nell'appendice 1 illustra gli effetti della transizione agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea ed include le informazioni relative ai prospetti di riconciliazione previsti dal principio contabile internazionale IFRS 1.

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.

Bari, Bergamo, Bologna, Brescia, Cagliari, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Pescara, Potenza, Roma, Torino, Treviso, Trieste, Verona, Vicenza

BDO Italia S.p.A. - Sede Legale: Viale Abruzzi, 94 - 20131 Milano - Capitale Sociale Euro 1.000.000 i.v.
Codice Fiscale, Partita IVA e Registro Imprese di Milano n. 07722780967 - R.E.A. Milano 1977842
Iscritta al Registro dei Revisori Legali al n. 167911 con D.M. del 15/03/2013 G.U. n. 26 del 02/04/2013
BDO Italia S.p.A., società per azioni italiana, è membro di BDO International Limited, società di diritto inglese (company limited by guarantee), e fa parte della rete internazionale BDO, network di società indipendenti.

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, 11 gennaio 2019

BDO Italia S.p.A.
Manuel Coppola
Socio

Abitare In S.p.A.

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

Bilancio d'esercizio al 30 settembre 2018

**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 2018, 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 2018, 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.

Bari, Bergamo, Bologna, Brescia, Cagliari, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Pescara, Potenza, Roma, Torino, Treviso, Trieste, Verona, Vicenza

BDO Italia S.p.A. - Sede Legale: Viale Abruzzi, 94 - 20131 Milano - Capitale Sociale Euro 1.000.000 I.v.
Codice Fiscale, Partita IVA e Registro Imprese di Milano n. 07722780967 - R.E.A. Milano 1977842
Iscritta al Registro dei Revisori Legali al n. 167911 con D.M. del 15/03/2013 G.U. n. 26 del 02/04/2013
BDO Italia S.p.A., società per azioni italiana, è membro di BDO International Limited, società di diritto inglese (company limited by guarantee), e fa parte della rete internazionale BDO, network di società indipendenti.

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 2018, 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 (ISA 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 2018 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 2018 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, 11 gennaio 2019

BDO Italia S.p.A.

Manuel Coppola
Socio

