

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 soprapprezzo 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 continuazione 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.



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 <u>immob.</u>	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 <u>rettif.</u> 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 acconti

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).



	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 sovrapprezzo 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 sovrapprezzo 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)			-
Uti 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 <u>Inail</u>	2.425	249	-2.176
Altri debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	5.402	5.022	-380
Totale debiti <u>previd.</u> 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 <u>ReS</u>	(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

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 (<u>A</u> - B + b9 + b10 <u>lett.</u> 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 <u>coll.</u> Occasionali	1.649	
- sopravvenienze passive	19.522	
- multe e ammende	918	
- costi indeducibili	7.781	
- altre variazioni in aumento	45.856	
Totale	405.432	

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

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.



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:



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

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

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

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.		
Oneri finanziari es. ----- Debiti onerosi es.		0,06	103,80
Return on sales (R.O.S.)	L'indice misura l'efficienza operativa in % della gestione corrente caratteristica rispetto alle vendite.		
Risultato operativo es. ----- Ricavi netti es.		7,32	15,67
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.		
Risultato operativo ----- Capitale investito es.		1,66	1,46
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.		
Risultato esercizio ----- Patrimonio Netto		1,85	1,93

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.



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 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 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



