

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 Sviluppo 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.

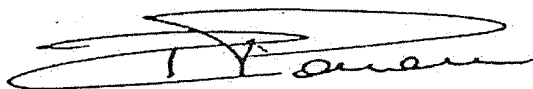
Aggiungiamo che non è stata derogata alcuna norma di legge relativa ai principi di redazione o agli schemi di bilancio obbligatori ed ai criteri di valutazione.

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.=.

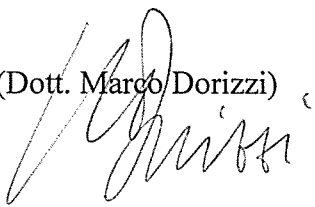
Milano, 11 gennaio 2019

Il Collegio Sindacale

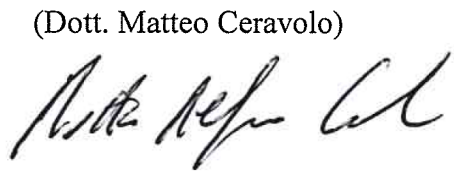
(Dott. Ivano Passoni)



(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.

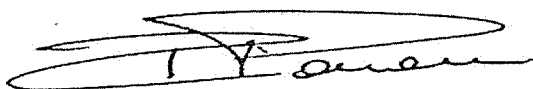
Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

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.

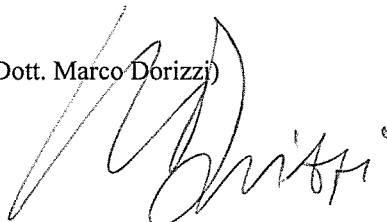
Non sussistono peraltro osservazioni in merito alla proposta dell'Organo Amministrativo circa la destinazione del risultato d'esercizio.

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

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.

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.

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