



**Dott. CLAUDIO CARUSO**  
**Notaio in Milano**

Repertorio n. 18.176

Raccolta n. 11.532

## **VERBALE DI ASSEMBLEA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove, il giorno trenta del mese di gennaio,  
alle ore , 14:30,

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

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

si è riunita l'assemblea della società per azioni

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

con sede legale in Milano, Via Degli Olivetani n. 10/12, P.IVA: 09281610965, con capitale sociale sottoscritto e versato di Euro 127.728,00 (centoventisette-milasettecentoventotto virgola zero zero), rappresentato da n. 2.554.560 azioni ordinarie, prive del valore nominale iscritta nel Registro Imprese della CCIAA di MILANO-MONZA-BRIANZA-LODI al n. 09281610965 e al R.E.A. al n. 2080582, (qui di seguito anche la **"Società"**), per discutere e deliberare sul seguente

### **ordine del giorno**

*1. Approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 30 settembre 2018. Presentazione del bilancio consolidato al 30 settembre 2018. Delibere inerenti e conseguenti.*

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

### **Presidenza dell'Assemblea**

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

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

Il Presidente

### **verifica e dà atto che:**

- il capitale sociale sottoscritto e versato è di euro 127.728,00 (centoventisette-milasettecentoventotto virgola zero zero) ed è suddiviso in n. 2.554.560 azioni ordinarie, senza espressione del valore nominale, ammesse alle negoziazioni sull' AIM Italia organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.;

- la Società non detiene azioni proprie;

- l'Assemblea è stata regolarmente convocata in questo giorno, luogo e alle ore 14.30 in seconda convocazione, a norma di legge e di Statuto, come da avviso recante tutte le indicazioni richieste dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari ed in conformità alle stesse, pubblicato nei termini di legge sul sito internet della Società alla sezione (<http://abitareinspa.com/abitare-in-spa-investors-relations-documenti-societari.html>) sulla Gazzetta Ufficiale, Parte Seconda n.4 del 10 gennaio 2019.

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

Il Presidente

### **dà quindi atto che:**

Registrato a MILANO 4

il 06/02/2019

n. 5386

serie 1T

Esatti Euro 356,00

- del Consiglio di Amministrazione è presente, oltre ad esso comparente, il consigliere Mario Benito Mazzoleni, assenti giustificati gli altri consiglieri;

- del Collegio Sindacale sono presenti, il signor Ivano Passoni (presidente), il signor Marco Dorizzi e il signor Matteo Ceravolo;

- sono state eseguite a norma di legge e di statuto e nei termini previsti, le comunicazioni utili ai sensi dell'art. 18 dello Statuto sociale, a legittimare l'intervento in Assemblea da parte degli Azionisti presenti o rappresentati;

- sono intervenuti numero n. 3 persone per un totale di n. 4 soggetti aventi diritto al voto rappresentanti complessivamente, in proprio o per delega, n. 1.239.085 azioni ordinarie pari al 48,5 % delle n. 2.554.560 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale e precisamente gli azionisti:

- Gozzini Francesco Luigi, titolare di n. 609.230 azioni ordinarie, pari al 23,84% del capitale sociale, in proprio;

- Grillo Marco Claudio, titolare di n. 468.610 azioni ordinarie, pari al 18,34% del capitale sociale, a mezzo di delega al signor Starace Marco nato a Manfredonia il 9 aprile 1982;

- Eurizon Capital Sgr, titolare di n. 89.950 azioni ordinarie pari al 3,52 % del capitale sociale, per conto dei singoli fondi meglio individuati nella scheda allegata sotto la lettera "A", a mezzo di delega alla signora Martina Teodoro nata a Milano il 6 luglio 1993;

- Government of Norway, titolare di n. 71.295 azioni ordinarie, pari al 2,79 % del capitale sociale, a mezzo di delega alla signora Martina Teodoro;

onde il Presidente dichiara la Assemblea validamente costituita in prima convocazione ed idonea a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno, come sopra indicati.

Il Presidente

**comunica che:**

- non è pervenuta alla Società alcuna richiesta di integrazione dell'ordine del giorno dell'Assemblea ai sensi dell' art. 16 dello Statuto Sociale;

- un modulo di delega è stato messo a disposizione del pubblico presso la sede sociale e sul sito internet della Società, alla sezione <http://abitareinspa.com/abitare-in-spa-investors-relations-documenti-societari.html>.

Il Presidente quindi informa che oltre all'elenco nominativo dei partecipanti, in proprio o per delega all'Assemblea, con l'indicazione del relativo numero delle azioni per le quali è stata effettuata la comunicazione da parte dell'intermediario alla Società, saranno indicati nel verbale dell'Assemblea e/o in allegato allo stesso, i nominativi dei soggetti che abbiano espresso voto contrario, si siano astenuti o si siano allontanati prima di una votazione, con indicazione del relativo numero di azioni rappresentate in proprio o per delega.

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

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

**Il Presidente comunica inoltre che:**

(i) in base alle risultanze del Libro dei Soci e tenuto conto degli aggiornamenti relativi all'odierna Assemblea, delle comunicazioni ricevute ai sensi dello Statuto e delle altre informazioni a disposizione, i soggetti che risultano, direttamen-

te o indirettamente, possessori di azioni con diritto di voto in misura superiore al 5% del capitale sociale sottoscritto e versato, sono i seguenti azionisti: Luigi Francesco Gozzini e Marco Claudio Grillo, titolari del numero azioni sopra indicato, nonché Kairos Partners SGR SPA, titolare di n. 150.640 azioni pari al 5,89% del capitale sociale;

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

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

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

Il Presidente passa alla trattazione del primo argomento all'ordine del giorno e precisamente:

**1. Approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 30 settembre 2018. Presentazione del bilancio consolidato al 30 settembre 2018. Delibere inerenti e conseguenti.**

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

Il Presidente precisa come il bilancio dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2018, redatto secondo i principi contabili italiani, chiuda con utile pari a Euro 733.572,00 (settecentotrentatremilacinquecentosettantadue virgola zero zero).

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

- a riserva legale: Euro 9.220,00 (novemiladuecentoventi virgola zero zero)
- a nuovo: Euro 724.352,00 (settecentoventiquattromilatrecentocinquantadue virgola zero zero).

Il Presidente prosegue nella trattazione del primo punto all'ordine del giorno illustrando ai presenti i risultati di cui al bilancio consolidato al 30 settembre 2018, già messo a disposizione dei soci.

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

*"Signori Azionisti Vi proponiamo:*

*1) di approvare il bilancio di esercizio di Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2018 corredato dalle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, della Società di Revisione e del Collegio Sindacale;*

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

- a riserva legale: Euro 9.220,00 (novemiladuecentoventi virgola zero zero);*
- a nuovo: Euro 724.352,00 (settecentoventiquattromilatrecentocinquantadue virgola zero zero)".*

Il Presidente rileva in primo luogo che, rispetto alle presenze dichiarate in aper-

tura, nessuno si è assentato.

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

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

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

Il Presidente, dopo avere rinnovato la richiesta agli aventi diritto al voto di dichiarare la sussistenza di eventuali cause che comportino la sospensione del diritto di voto e di non assentarsi dalla riunione fino a quando non siano terminate le procedure di votazione, apre la votazione essendo le ore 14:45.

Il Presidente dà atto che tutti gli Azionisti, in proprio e per delega, hanno espresso voto favorevole e che il testo di delibera di cui sopra si intende approvato e null'altro essendovi da deliberare e nessuno dei presenti chiedendo la parola, il Presidente dichiara sciolta l'adunanza alle ore 14:48.

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

Scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia e da me personalmente completato su un foglio per quattro pagine sin qui.

Firmato: Luigi Francesco Gozzini

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

Società: 259 ABITARE IN S.p.A.

## Riepilogo MT60/Documenti

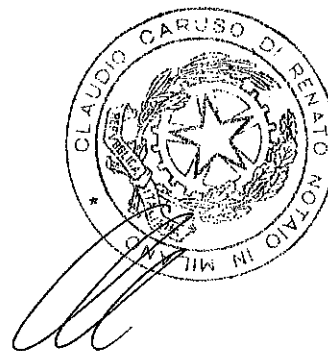
Operazione Speciale M.T.: 280273545 Assemblea 29 gennaio 2019

Titolo: Az. Ordinarie frazionate

Cedola: 1

| Depos. | Oper. / Doc.to | Azionista                                | Progr. / Canc.Pr. | Azioni  | Formulario   |
|--------|----------------|------------------------------------------|-------------------|---------|--------------|
| 03069  | 106 / 105668   | EURIZON CAPITAL SGR - EURIZON PMI ITALIA | 24067294          | 46.200  | 19 / 2019    |
| 03069  | 106 / 105669   | EURIZON PIR ITALIA 30                    | 24067295          | 3.640   | 19 / 2019    |
| 03069  | 106 / 105667   | EURIZON PIR ITALIA AZIONI                | 24067293          | 840     | 19 / 2019    |
| 03069  | 106 / 105670   | EURIZON PROGETTO ITALIA 20               | 24067296          | 7.280   | 19 / 2019    |
| 03069  | 106 / 105671   | EURIZON PROGETTO ITALIA 40               | 24067297          | 24.430  | 19 / 2019    |
| 03069  | 106 / 105672   | EURIZON PROGETTO ITALIA 70               | 24067298          | 7.560   | 19 / 2019    |
| 03566  | 106 / 105664   | GOVERNMENT OF NORWAY                     | 19000020          | 71.295  | 12 / 2019    |
| 03069  | 106 / 105663   | GOZZINI LUIGI FRANCESCO                  | 19000004          | 120.300 | 16 / 2019    |
| 63015  | 106 / 105665   | GOZZINI LUIGI FRANCESCO                  | 4                 | 8.930   | 8120 / 2019  |
| 86022  | 106 / 108390   | GOZZINI LUIGI FRANCESCO                  | 1                 | 480.000 | 1 / 2019     |
| 03069  | 106 / 105662   | GRILLO MARCO CLAUDIO                     | 19000003          | 120.000 | 16 / 2019    |
| 63311  | 106 / 105666   | GRILLO MARCO CLAUDIO                     | 2                 | 348.610 | 10161 / 2019 |

Totale Op. Spec. MT 280273545 : (Distinte : 12) 1.239.085



PAGINA ANNULLATA

*Annual Report at September 30, 2018*

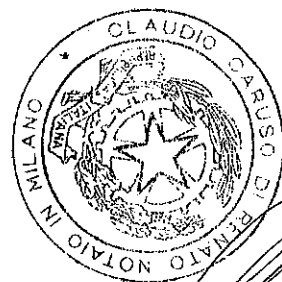
# BILANCIO

## *di Esercizio*

### Informazioni generali sull'Impresa

#### DATI ANAGRAFICI

|                                                                                          |                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denominazione:                                                                           | ABITARE IN S.P.A.                                                                                                           |
| Sede:                                                                                    | VIA DEGLI OLIVETANI 10/12 20123 MILANO MI                                                                                   |
| Capitale sociale:                                                                        | 127.728                                                                                                                     |
| Capitale sociale interamente versato:                                                    | si                                                                                                                          |
| Codice CCIAA:                                                                            | Milano                                                                                                                      |
| Partita IVA:                                                                             | 09281610965                                                                                                                 |
| Codice fiscale:                                                                          | 09281610965                                                                                                                 |
| Numero REA:                                                                              | 2080582                                                                                                                     |
| Forma giuridica:                                                                         | Società per azioni                                                                                                          |
| Settore di attività prevalente (ATECO):                                                  | 702209 Altre attività di consulenza imprenditoriale e altra consulenza amministrativo-gestionale e pianificazione aziendale |
| Società in liquidazione:                                                                 | no                                                                                                                          |
| Società con socio unico:                                                                 | no                                                                                                                          |
| Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento:                      | no                                                                                                                          |
| Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento: |                                                                                                                             |
| Appartenenza a un gruppo:                                                                | si                                                                                                                          |
| Denominazione della società capogruppo:                                                  | Abitare In S.p.a                                                                                                            |
| Paese della capogruppo:                                                                  | Italia                                                                                                                      |
| Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:                                         |                                                                                                                             |



## Stato patrimoniale

|                                                                           | 30-09-2018        | 30-09-2017       |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Stato patrimoniale</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Attivo</b>                                                             |                   |                  |
| <b>B) Immobilizzazioni</b>                                                |                   |                  |
| <b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>                                   |                   |                  |
| 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           |
| <b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>                                | <b>2.332.693</b>  | <b>925.860</b>   |
| <b>II - Immobilizzazioni materiali</b>                                    |                   |                  |
| 2) impianti e macchinario                                                 | 12.919            | 0                |
| 4) altri beni                                                             | 426.377           | 15.859           |
| <b>Totale immobilizzazioni materiali</b>                                  | <b>439.296</b>    | <b>15.859</b>    |
| <b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>                                 |                   |                  |
| 1) partecipazioni in                                                      |                   |                  |
| a) imprese controllate                                                    | 2.430.979         | 3.564.857        |
| <b>Totale partecipazioni</b>                                              | <b>2.430.979</b>  | <b>3.564.857</b> |
| 2) crediti                                                                |                   |                  |
| a) verso imprese controllate                                              |                   |                  |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                    | 17.629.531        | 0                |
| <b>Totale crediti verso imprese controllate</b>                           | <b>17.629.531</b> | <b>0</b>         |
| <b>Totale crediti</b>                                                     | <b>17.629.531</b> | <b>0</b>         |
| <b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>                                | <b>20.060.510</b> | <b>3.564.857</b> |
| <b>Totale immobilizzazioni (B)</b>                                        | <b>22.832.699</b> | <b>4.506.576</b> |
| <b>C) Attivo circolante</b>                                               |                   |                  |
| <b>II - Crediti</b>                                                       |                   |                  |
| 1) verso clienti                                                          |                   |                  |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                    | 14.927            | 14.927           |
| <b>Totale crediti verso clienti</b>                                       | <b>14.927</b>     | <b>14.927</b>    |
| 2) verso imprese controllate                                              |                   |                  |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                    | 8.363.974         | 8.312.826        |
| <b>Totale crediti verso imprese controllate</b>                           | <b>8.363.974</b>  | <b>8.312.826</b> |
| 6-bis) crediti tributari                                                  |                   |                  |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                    | 262.183           | 220.901          |
| <b>Totale crediti tributari</b>                                           | <b>262.183</b>    | <b>220.901</b>   |
| 6-quater) verso altri                                                     |                   |                  |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                    | 379.422           | 303.592          |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                    | 21.101            | 21.157           |
| <b>Totale crediti verso altri</b>                                         | <b>400.523</b>    | <b>324.749</b>   |
| <b>Totale crediti</b>                                                     | <b>9.041.607</b>  | <b>8.873.403</b> |
| <b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>  |                   |                  |
| 6) altri titoli                                                           | 104.790           | 439.578          |
| <b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b> | <b>104.790</b>    | <b>439.578</b>   |

|                                                              | 30-09-2018        | 30-09-2017        |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>IV - Disponibilità liquide</b>                            |                   |                   |
| 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        |
| <b>D) Ratei e risconti</b>                                   | 131.469           | 68.773            |
| <b>Totale attivo</b>                                         | <b>40.045.887</b> | <b>14.903.141</b> |
| <b>Passivo</b>                                               |                   |                   |
| <b>A) Patrimonio netto</b>                                   |                   |                   |
| I - Capitale                                                 | 127.728           | 81.633            |
| II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni                    | 36.989.386        | 9.651.061         |
| IV - Riserva legale                                          | 16.327            | 14.542            |
| VI - Altre riserve, distintamente indicate                   |                   |                   |
| Versamenti in conto futuro aumento di capitale               | 0                 | 199.500           |
| Varie altre riserve                                          | (3)               | 0                 |
| Totale altre riserve                                         | (3)               | 199.500           |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo                       | 219.622           | 32.975            |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio                          | 733.672           | 188.332           |
| Totale patrimonio netto                                      | 38.086.532        | 10.168.043        |
| <b>B) Fondi per rischi e oneri</b>                           |                   |                   |
| 1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili           | 105.897           | 63.234            |
| Totale fondi per rischi ed oneri                             | 105.897           | 63.234            |
| <b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b> | 68.175            | 41.171            |
| <b>D) Debiti</b>                                             |                   |                   |
| 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           | 2.739.975         |
| Totale debiti verso imprese controllate                      | 290.674           | 2.739.975         |

|                                                                   | 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         |
| <b>Totale passivo</b>                                             | <b>40.045.887</b> | <b>14.903.141</b> |

## Conto economico

|                                                               | 30-09-2018     | 30-09-2017     |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Conto economico</b>                                        |                |                |
| <b>A) Valore della produzione</b>                             |                |                |
| 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>B) Costi della produzione</b>                              |                |                |
| 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                                          | 526.346        | 453.190        |
| b) oneri sociali                                              | 136.441        | 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        | 181.271        |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali              | 17.508         | 2.405          |
| Totale ammortamenti e svalutazioni                            | 374.886        | 183.676        |
| 14) oneri diversi di gestione                                 | 80.327         | 294.368        |
| Totale costi della produzione                                 | 3.212.347      | 3.172.512      |
| <b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b> | <b>584.611</b> | <b>247.794</b> |

|                                                                                   | 30-09-2018     | 30-09-2017     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>                                             |                |                |
| 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          |
| <b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>                |                |                |
| 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              |
| <b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>                          | <b>924.084</b> | <b>248.884</b> |
| <b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>   |                |                |
| imposte correnti                                                                  | 190.512        | 60.552         |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | 190.512        | 60.552         |
| <b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>                                         | <b>733.572</b> | <b>188.332</b> |

### Rendiconto finanziario, metodo indiretto

|                                                                                                                     | 30-09-2018  | 30-09-2017 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| <b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>                                                                     |             |            |
| <b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>                                    |             |            |
| 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)  | (3.908.642) |
| 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)                                                                                              | (18.495.653) | (25.000)    |
| Attività finanziarie non immobilizzate                                                                      |              |             |
| (Investimenti)                                                                                              | (205.879)    | (13.034)    |
| Disinvestimenti                                                                                             | 540.667      | -           |
| Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)                                                        | (18.365.221) | (329.206)   |
| C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento                                               |              |             |
| Mezzi di terzi                                                                                              |              |             |
| Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche                                                         | 3.542        | 3.327       |
| Accensione finanziamenti                                                                                    | 8.070        | -           |

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

## NOTA INTEGRATIVA

### *parte iniziale*

#### **Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio**

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 30/09/2018, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.). Il bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale.

La sua struttura è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, mentre la Nota integrativa è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427-bis e da tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa. L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione

patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo. Ai sensi dell'art. 2423-ter per ogni voce viene indicato l'importo dell'esercizio precedente.

Per quanto riguarda le informazioni relative all'andamento economico e finanziario della Società e ai rapporti ed alle operazioni intervenute con parti correlate si rimanda a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.

#### **Principi contabili**

Conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle singole voci è stata fatta a principi di prudenza e nella prospettiva della continuità dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;

- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell'esercizio;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

I criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile sono stati mantenuti inalterati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente.

Il Bilancio di esercizio, come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro.

#### **Criteri di valutazione adottati**

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

#### **Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

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

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

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

Ai sensi del punto 5) dell'art. 2426, si informa che non si è proceduto alla distribuzione di dividendi eccedenti l'ammontare di riserve disponibili sufficienti a coprire l'ammontare dei suddetti costi non ammortizzati.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, sono state iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata, con eccezione dell'avviamento.

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

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, sono state iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata.

Il costo è rivalutato in applicazione di leggi di rivalutazione; il valore così determinato non eccede, in ogni caso, il valore di mercato.

#### **Immobilizzazioni finanziarie**

Le immobilizzazioni finanziarie consistenti in partecipazioni in società controllate e collegate sono state valutate secondo il metodo del costo, comprensivo degli oneri accessori; il valore di iscrizione in bilancio è determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione o del valore attribuito ai beni conferiti.

Il costo come sopra determinato viene ridotto in caso si accertino perdite durevoli di valore; qualora vengano meno i motivi della rettifica effettuata, il valore della partecipazione è ripristinato nel limite del costo di acquisizione. Il valore così determinato non risulta superiore al valore che si sarebbe determinato applicando i criteri previsti dall'art. 2426, punto 4, del Codice Civile. Le partecipazioni non destinate a una permanenza durevole nel portafoglio della società vengono classificate nell'attivo circolante tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni. I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo. Il criterio del costo ammortizzato non viene applicato in quanto il tasso di interesse effettivo non è significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato oppure quando gli effetti dell'applicazione di tale criterio sono irrilevanti rispetto al criterio adottato.

#### **Titoli ed attività finanziarie non immobilizzate**

I titoli e le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono state iscritte al minore tra il costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e il presumibile valore di realizzo, desumibile dall'andamento del mercato.

#### **Crediti**

I crediti sono stati iscritti secondo il presumibile valore di realizzo. Non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato in quanto gli effetti sono irrilevanti, ai sensi dell'art. 2423, comma 4 del Codice Civile, rispetto al criterio adottato.

#### **Disponibilità liquide**

Nella voce trovano allocazione le disponibilità

liquide di cassa, sia in Euro che in valuta estera, i valori bollati e le giacenze monetarie risultanti dai conti intrattenuti dalla società con enti creditizi, tutti espressi al loro valore nominale, appositamente convertiti in valuta nazionale quando trattasi di conti in valuta estera.

#### **Ratei e risconti**

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza temporale.

#### **Fondi per rischi e oneri**

I fondi sono stati stanziati per coprire perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

#### **TFR**

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti di ciascun dipendente, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c.c. e dai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali. Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

#### **Debiti**

I debiti sono espressi al loro valore nominale, al netto di premi, sconti, abbuoni, e includono, ove applicabili, gli interessi maturati ed esigibili alla data di chiusura dell'esercizio.

I debiti con scadenza oltre 12 mesi sono iscritti con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. Tale criterio si applica ai debiti sorti dal 1° gennaio 2016, come consentito dall'art. 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 pervenduti 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 |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|--------------------|
| <b>a) Attività a breve</b>                                    |                      |                   |                    |
| Depositi bancari                                              | 1.014.726            | 6.920.568         | 7.935.294          |
| Danaro ed altri valori in cassa                               | 65                   | -57               | 28                 |
| Azioni ed obbligazioni non immob.                             | 439.578              | -334.788          | 104.790            |
| Altre attività a breve                                        | 2.661.311            | -2.661.311        | 0                  |
| <b>DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE</b> | <b>4.115.700</b>     | <b>3.924.412</b>  | <b>8.040.112</b>   |
| <b>b) Passività a breve</b>                                   |                      |                   |                    |
| 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                  |
| <b>DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE</b>                      | <b>2.291.326</b>     | <b>-2.276.387</b> | <b>14.939</b>      |
| <b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO</b>           | <b>1.824.374</b>     | <b>6.200.799</b>  | <b>8.025.173</b>   |
| <b>c) Attività di medio/lungo termine</b>                     |                      |                   |                    |
| <b>TOTALE ATTIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE</b>                | <b>0</b>             | <b>0</b>          | <b>0</b>           |
| <b>d) Passività di medio/lungo termine</b>                    |                      |                   |                    |
| <b>TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE</b>               | <b>0</b>             | <b>0</b>          | <b>0</b>           |
| <b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE</b>   | <b>0</b>             | <b>0</b>          | <b>0</b>           |
| <b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>                            | <b>1.824.374</b>     | <b>6.200.799</b>  | <b>8.025.173</b>   |

## Conto economico riepilogativo

| Descrizione                                                                    | Esercizio precedente | % sul ricavi | Esercizio corrente | % sul 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         | 11.198             | 0,30         |
| Costi per servizi e godimento beni di terzi                                    | 2.121.856            | 62,65        | 2.044.124          | 54,79        |
| <b>VALORE AGGIUNTO</b>                                                         | <b>1.255.166</b>     | <b>37,06</b> | <b>1.675.497</b>   | <b>44,91</b> |
| 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         |
| <b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>                                                 | <b>411.470</b>       | <b>12,15</b> | <b>959.497</b>     | <b>25,72</b> |
| Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti                             | 163.676              | 4,83         | 374.886            | 10,05        |
| <b>RISULTATO OPERATIVO</b>                                                     | <b>247.794</b>       | <b>7,32</b>  | <b>584.611</b>     | <b>15,67</b> |
| Proventi e oneri finanziari e rettifiche di valore di attività finanziarie     | 1.090                | 0,03         | 339.473            | 9,10         |
| <b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>                                           | <b>248.884</b>       | <b>7,35</b>  | <b>924.084</b>     | <b>24,77</b> |
| Imposte sul reddito                                                            | 60.552               | 1,79         | 190.512            | 5,11         |
| <b>UTILE (perdita) DELL'ESERCIZIO</b>                                          | <b>188.332</b>       | <b>5,56</b>  | <b>733.572</b>     | <b>19,66</b> |

# 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                                |                |                  |                  |
| <b>Totali</b>                                 | <b>925.860</b> | <b>1.407.033</b> | <b>2.332.893</b> |

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)      | 208.236                            | 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                          | 416.404           | -                                             | -                                               | 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**

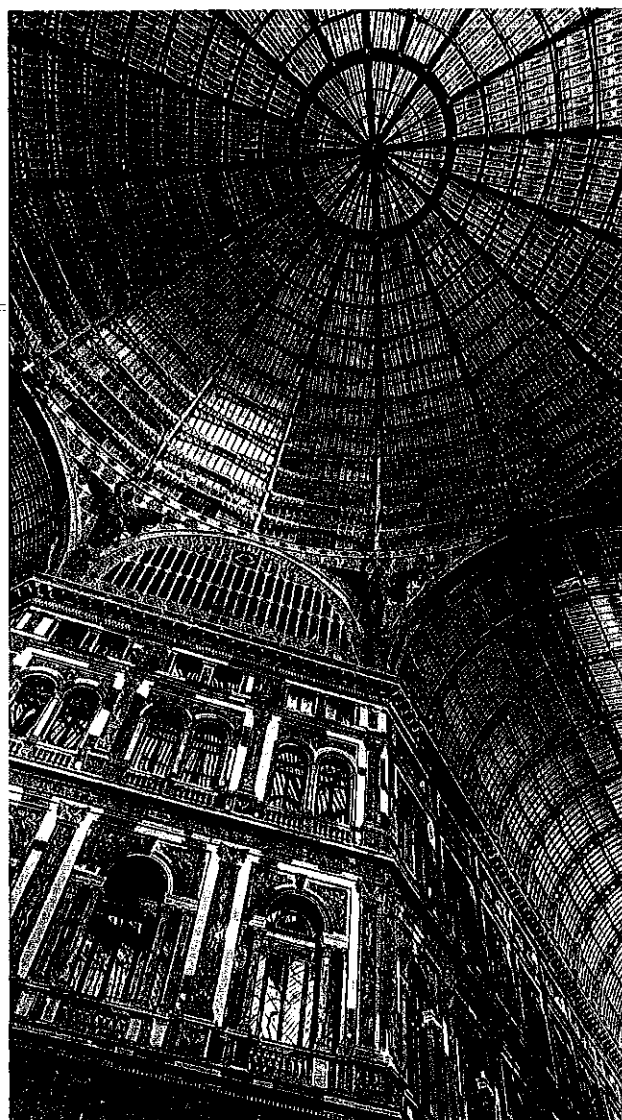
Il saldo netto ammonta a Euro 66.007 (Euro 43.285 alla fine dell'esercizio precedente) ed è rappresentato dai costi aventi utilità pluriennale

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<br>macchinario | Altre immobilizzazioni<br>materiali | Totale immobilizzazioni<br>materiali |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Valore di inizio esercizio           |                           |                                     |                                      |
| Costo                                | -                         | 18.773                              | 18.773                               |
| Ammortamenti (Fondo<br>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<br>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<br>elettroniche | Totale Altre immobilizzazioni |
|-----------------------------|-----------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| Costo storico               | 4.519           | 14.264                              | 18.773                        |
| Fondo ammortamento iniziale | 796             | 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    |
| Totale                 | 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).

|                                        | <b>Partecipazioni in imprese controllate</b> | <b>Totale Partecipazioni</b> |
|----------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>      |                                              |                              |
| Costo                                  | 3.564.857                                    | 3.564.857                    |
| Valore di bilancio                     | 3.564.857                                    | 3.564.857                    |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>       |                                              |                              |
| 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)                  |
| <b>Valore di fine esercizio</b>        |                                              |                              |
| 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).

|                                                 | <b>Valore di inizio esercizio</b> | <b>Variazioni nell'esercizio</b> | <b>Valore di fine esercizio</b> | <b>Quota scadente oltre l'esercizio</b> |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|
| 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                                     |
| <b>Totale</b>                |                                     |                                       |                  |                                          |                          |                         |                      | <b>2.430.979</b>                           |

La società Abitare In Maggiolina Srl continua nella sua attività di costruzione del complesso immobiliare sito nell'area Maggiolina nel comune di Milano.

La società Abitare In Poste Srl ha completato il proprio progetto immobiliare e alla data di chiusura del presente bilancio risultano vendute la quasi totalità delle unità immobiliari.

La società Abitare In Development 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 Sviluppo 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                           |
| <b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>             | <b>8.873.403</b>           | <b>168.204</b>            | <b>9.041.607</b>         | <b>9.020.506</b>                 | <b>21.101</b>                    |

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      |
| <b>Totale crediti verso imprese controllate</b> | <b>8.312.826</b>     | <b>8.363.974</b>   | <b>51.148</b> |

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        |
| <b>Totali</b>           | <b>220.901</b>       | <b>262.183</b>     | <b>41.282</b> |

### **Altri crediti**

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

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)        |                  |                              | -                 |
| Utili portati a nuovo                          | 219.522    | U                | A B C                        | 219.522           |
| Totale                                         | 37.352.960 |                  |                              | 37.352.963        |
| Quota non distribuibila                        |            |                  |                              | 2.409.114         |
| Residua quota distribuibila                    |            |                  |                              | 34.943.849        |

Al 30.09.2018 il capitale sociale risulta interamente sottoscritto e versato.

### **Fondi per rischi e oneri**

La composizione e la movimentazione delle singole voci è rappresentata dalla seguente tabella (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

|                               | Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili | Totale fondi per rischi e oneri |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Valore di inizio esercizio    | 63.234                                                | 63.234                          |
| Variazioni nell'esercizio     |                                                       |                                 |
| Accantonamento nell'esercizio | 42.663                                                | 42.663                          |
| Totale variazioni             | 42.663                                                | 42.663                          |
| Valore di fine esercizio      | 105.897                                               | 105.897                         |

Il fondo per trattamento di quiescenza è costituito dal fondo per il trattamento di fine mandato degli amministratori.

### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 30/09/2018 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

La formazione e le utilizzazioni sono dettagliate nello schema che segue (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

|                               | Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato |
|-------------------------------|----------------------------------------------------|
| Valore di inizio esercizio    | 41.171                                             |
| Variazioni nell'esercizio     |                                                    |
| Accantonamento nell'esercizio | 31.112                                             |
| Utilizzo nell'esercizio       | 4.108                                              |
| Totale variazioni             | 27.004                                             |
| Valore di fine esercizio      | 68.175                                             |

## Debiti

### Variazioni e scadenza dei debiti

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

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

### Debiti verso imprese controllate

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

Per il relativo dettaglio si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

Per il relativo dettaglio si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

### Debiti tributari

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

### Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

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

### Altri debiti

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

I debiti verso dipendenti/assimilati sono costituiti principalmente da debiti per stipendi, ferie e mensilità aggiuntive.

La voce "Altri debiti oltre l'esercizio" è costituita interamente dal debito per il saldo del corrispettivo dovuto ai venditori in relazione all'acquisto delle partecipazioni in Abitare In Maggiolina Srl pari a Euro 511.682.

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

## NOTA INTEGRATIVA

### *Conto Economico*

#### **Valore della produzione**

Si fornisce l'indicazione della composizione del valore della produzione, nonché le variazioni intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

| Descrizione                  | Esercizio precedente | Esercizio corrente | Variazione     | Var. % |
|------------------------------|----------------------|--------------------|----------------|--------|
| Ricavi vendite e prestazioni | 3.386.533            | 3.730.817          | 344.284        | 10,17  |
| Altri ricavi e proventi      | 33.773               | 66.141             | 32.368         | 95,84  |
| <b>Totali</b>                | <b>3.420.306</b>     | <b>3.796.958</b>   | <b>376.652</b> |        |

#### **Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività**

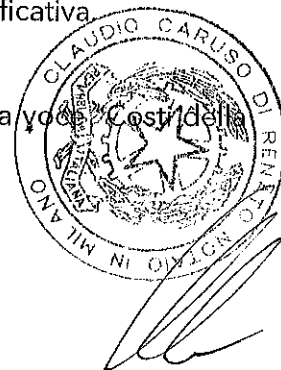
Conformemente alle disposizioni di cui al punto 10) dell'art. 2427, si fornisce l'indicazione della ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività.

| Categoria di attività  | Valore esercizio corrente |
|------------------------|---------------------------|
| Prestazioni di servizi | 3.730.817                 |
| <b>Totale</b>          | <b>3.730.817</b>          |

I ricavi per prestazioni di servizi si riferiscono alle attività di consulenza, valutazione di fattibilità e pianificazione, prestate a favore delle società partecipate in relazione ai rispettivi progetti di sviluppo immobiliare. La ripartizione dei ricavi secondo le aree geografiche viene omessa in quanto non significativa.

#### **Costi della produzione**

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Costi della produzione".



| Descrizione                                        | Esercizio precedente | Esercizio corrente | Variazione    | 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 |
| <b>Totall</b>                                      | <b>3.172.512</b>     | <b>3.212.347</b>   | <b>39.835</b> |        |

## 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                             |
| <b>Totale</b>       | <b>15.506</b>                      |

### Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

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

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

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

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

### **Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate**

#### **Imposte sul reddito d'esercizio**

La composizione della voce del Bilancio "Imposte sul reddito dell'esercizio" è esposta nella seguente tabella:

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

#### **Riconciliazione imposte - IRES**

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

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

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

### Riconciliazione imposte - IRAP

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

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

| Descrizione                               | Valore    | Imposte |
|-------------------------------------------|-----------|---------|
| Variazioni in diminuzione                 |           |         |
| - credito B&B                             | (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 |

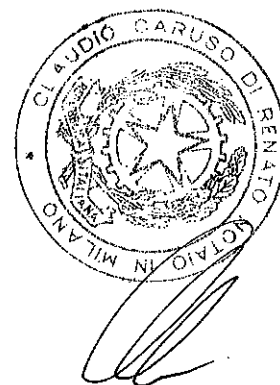
### **Dichiarazione di conformità del bilancio**

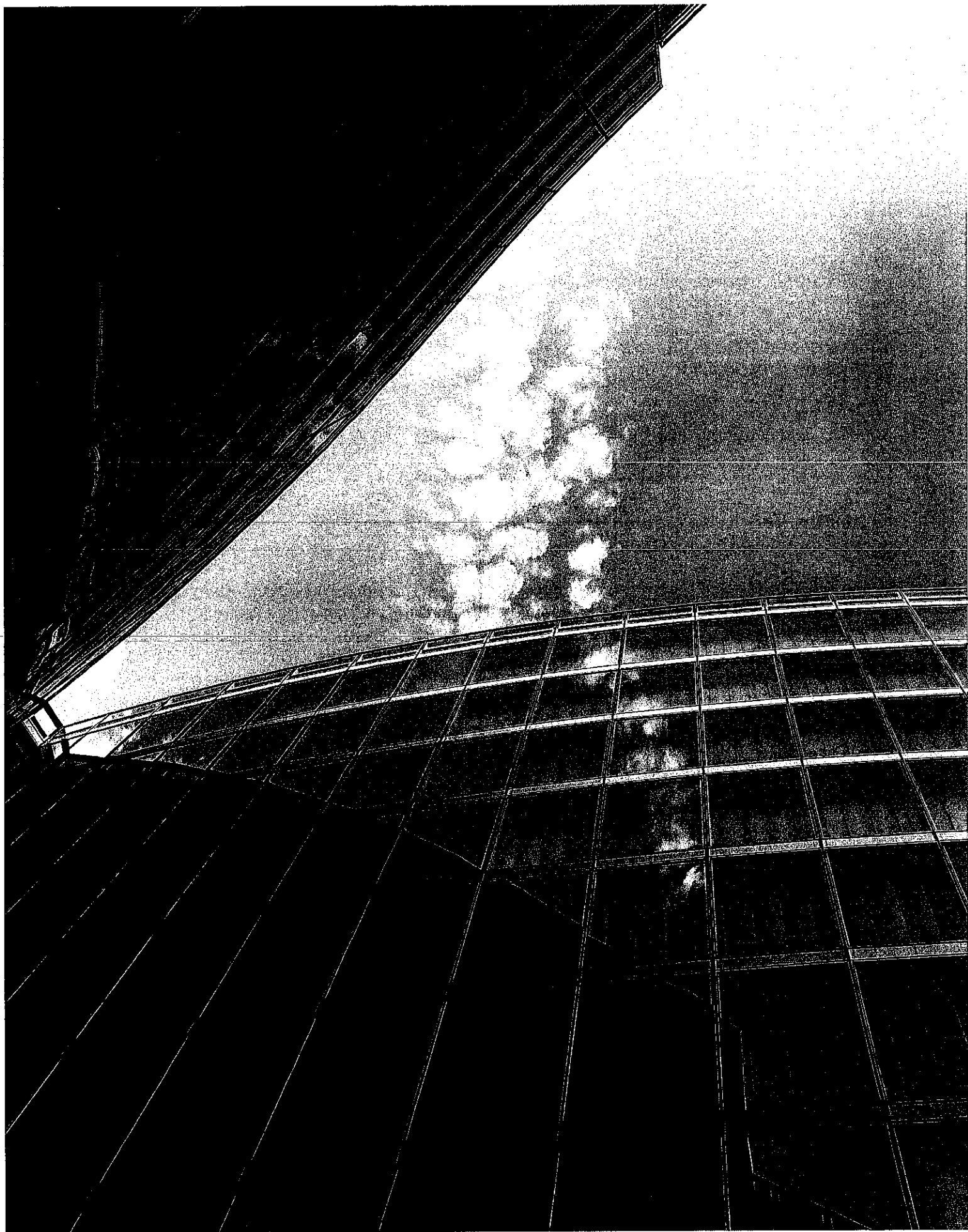
Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-ter Vi segnaliamo che non risultano accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che abbiano rischi o benefici rilevanti e che siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

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.

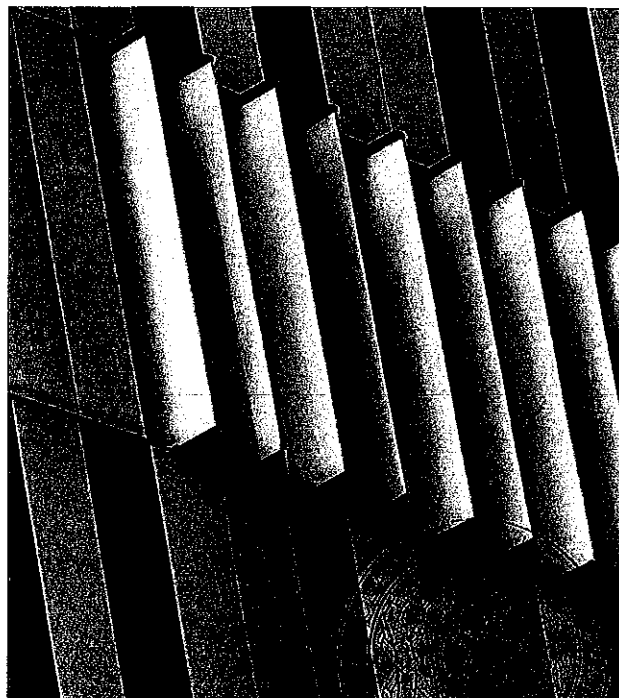
### **Attività della Società**

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            |
| <b>TOTALE ATTIVO</b>                  | <b>14.903.141</b>    | <b>25.142.746</b> | <b>40.045.887</b>  |
| 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            |
| <b>TOTALE PASSIVO</b>                 | <b>14.903.141</b>    | <b>25.142.746</b> | <b>40.045.887</b>  |

| Descrizione                                                                            | Esercizio precedente | % sul ricavi | Esercizio corrente | % sul 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        |
| <b>VALORE AGGIUNTO</b>                                                                 | <b>1.255.166</b>     | <b>37,06</b> | <b>1.675.497</b>   | <b>44,91</b> |
| 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         |
| <b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>                                                         | <b>411.470</b>       | <b>12,15</b> | <b>959.497</b>     | <b>25,72</b> |
| Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti                                     | 163.676              | 4,83         | 374.886            | 10,05        |
| <b>RISULTATO OPERATIVO</b>                                                             | <b>247.794</b>       | <b>7,32</b>  | <b>584.611</b>     | <b>15,67</b> |
| Proventi e oneri finanziari e rettifiche di valore di attività e passività finanziarie | 1.090                | 0,03         | 339.473            | 9,10         |
| <b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>                                                   | <b>248.884</b>       | <b>7,35</b>  | <b>924.084</b>     | <b>24,77</b> |
| Imposte sul reddito                                                                    | 60.552               | 1,79         | 190.512            | 5,11         |
| <b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>                                                  | <b>188.332</b>       | <b>5,56</b>  | <b>733.572</b>     | <b>19,66</b> |

A supporto dei dati esposti nei prospetti, si aggiungono le seguenti note di commento sui vari aspetti della gestione.

La società Abitare In S.p.A. è quotata sul mercato AIM Italia/ Mercato Alternativo del Capitale, con lo scopo di raccogliere ulteriori risorse finanziarie da destinare alla selezione e allo sviluppo di nuove iniziative immobiliari.

In data 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 |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|--------------------|
| <b>a) Attività a breve</b>                                    |                      |                   |                    |
| Depositi bancari                                              | 1.014.726            | 6.920.568         | 7.935.294          |
| Danaro ed altri valori in cassa                               | 85                   | -57               | 28                 |
| Azioni ed obbligazioni non immob.                             | 439.578              | -334.788          | 104.790            |
| Altre attività a breve                                        | 2.661.311            | -2.661.311        |                    |
| <b>DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE</b> | <b>4.115.700</b>     | <b>3.924.412</b>  | <b>8.040.112</b>   |
| <b>b) Passività a breve</b>                                   |                      |                   |                    |
| 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        |                    |
| <b>DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE</b>                      | <b>2.291.326</b>     | <b>-2.276.387</b> | <b>14.939</b>      |
| <b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO</b>           | <b>1.824.374</b>     | <b>6.200.799</b>  | <b>8.025.173</b>   |
| <b>c) Attività di medio/lungo termine</b>                     |                      |                   |                    |
| <b>TOTALE ATTIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE</b>                |                      |                   |                    |
| <b>d) Passività di medio/lungo termine</b>                    |                      |                   |                    |
| <b>TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE</b>               |                      |                   |                    |
| <b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE</b>   |                      |                   |                    |
| <b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>                            | <b>1.824.374</b>     | <b>6.200.799</b>  | <b>8.025.173</b>   |

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            |
| <b>Totale attivo corrente</b>      | <b>17.213.188</b> | <b>42,98</b>     |
| Immobilizzazioni immateriali       | 2.332.893         | 5,83             |
| Immobilizzazioni materiali         | 439.296           | 1,10             |
| Immobilizzazioni finanziarie       | 20.060.510        | 50,09            |
| <b>Totale attivo immobilizzato</b> | <b>22.832.699</b> | <b>57,02</b>     |
| <b>TOTALE IMPIEGHI</b>             | <b>40.045.887</b> | <b>100,00</b>    |

| Fonti                             | Valori            | % sulle fonti |
|-----------------------------------|-------------------|---------------|
| Passività correnti                | 1.273.601         | 3,18          |
| Passività consolidate             | 685.754           | 1,71          |
| <b>Totale capitale di terzi</b>   | <b>1.959.355</b>  | <b>4,89</b>   |
| 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          |
| <b>Totale capitale proprio</b>    | <b>38.086.532</b> | <b>95,11</b>  |
| <b>TOTALE FONTI</b>               | <b>40.045.887</b> | <b>100,00</b> |

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

| Indici di struttura                                                                            | Significato                                                                                                                      | Esercizio precedente | Esercizio corrente |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| <b>Quoziente primario di struttura</b>                                                         |                                                                                                                                  |                      |                    |
| $\frac{\text{Patrimonio Netto}}{\text{Immobilizzazioni esercizio}}$                            | L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con mezzi propri.          | 2,26                 | 1,67               |
| <b>Quoziente secondario di struttura</b>                                                       |                                                                                                                                  |                      |                    |
| $\frac{\text{Patrimonio Netto} + \text{Pass. consolidate}}{\text{Immobilizzazioni esercizio}}$ | 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 |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| <b>Leverage (dipendenza finanz.)</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |                    |
| $\frac{\text{Capitale Investito}}{\text{Patrimonio Netto}}$  | L'indice misura l'intensità del ricorso all'indebitamento per la copertura del capitale investito.                                                                                                                                                                                                                        | 1,47                 | 1,05               |
| <b>Elasticità degli impieghi</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |                    |
| $\frac{\text{Attivo circolante}}{\text{Capitale investito}}$ | 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 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| <b>Quoziente di indebitamento complessivo</b>           |                                                         |                      |                    |
| $\frac{\text{Mezzi di terzi}}{\text{Patrimonio Netto}}$ | Esprime il grado di equilibrio delle fonti finanziarie. | 0,47                 | 0,05               |

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

### Descrizione dei principali rischi ed incertezze a cui la società è esposta

Nell'effettuazione delle proprie attività, la Società è esposta a rischi e incertezze, derivanti da fattori esogeni connessi al contesto macroeconomico generale o specifico dei settori operativi in cui opera, nonché a rischi derivanti da scelte strategiche e a rischi interni di gestione. L'individuazione e mitigazione di tali rischi è stata sistematicamente effettuata, consentendo un monitoraggio e un presidio tempestivo delle rischiosità manifestatesi. Con riferimento alla gestione dei rischi, la Società ha una gestione centralizzata dei rischi medesimi, pur lasciando alle responsabilità funzionali l'identificazione, il monitoraggio e la mitigazione degli stessi, anche al fine di poter meglio misurare l'impatto di ogni rischio sulla continuità aziendale, riducendone l'accadimento e/o contenendone l'impatto a seconda del fattore determinante (controllabile o meno dalla Società).

### Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare presenta un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili quali, ad esempio, le condizioni generali dell'economia, la variazione dei tassi di interesse, l'andamento dell'inflazione, la normativa fiscale e la liquidità presente sul mercato.

Nell'area dell'euro la crescita del prodotto prosegue a un ritmo moderato ma in graduale consolidamento, grazie alla spinta proveniente dalle componenti interne della domanda. L'incertezza sull'andamento dell'economia mondiale, in parte condizionata dalle tensioni geopolitiche, rappresenta il maggiore fattore di rischio per l'attività economica. In tale contesto l'impatto che avranno l'uscita del Regno Unito dalla Comunità Economica Europea e l'avvio di politiche economiche protezionistiche da parte degli Stati Uniti risulta difficile da quantificare, anche se al momento si registra un incremento dell'instabilità nei mercati finanziari.

#### *Rischio liquidità*

Il rischio di liquidità si riferisce al mancato reperimento di adeguati mezzi finanziari necessari per l'operatività aziendale, nonché per lo sviluppo delle attività operative.

I due principali fattori che determinano la situazione di liquidità della Società sono da una parte le risorse generate o assorbite dalle attività operative e di investimento, dall'altra le caratteristiche di scadenza e di rinnovo del debito o di liquidità degli impieghi finanziari e le condizioni di mercato.

Le risorse finanziarie che la Società ha reperito attraverso la quotazione al mercato AIM Italia/ Mercato Alternativo del Capitale, unitamente a quelle generate dall'attività sociale, soprattutto della società partecipata, saranno in grado di garantire l'esatta esecuzione delle operazioni sociali e l'effettuazione degli investimenti previsti.

#### *Rischio di credito*

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti commerciali.

La Società opera principalmente con società partecipate e, pertanto, si ritiene che il rischio in commento sia marginale rispetto alle sue dimensioni.

#### *Rischio di mercato*

La tipologia di attività svolta dalla Società non la espone in maniera diretta ad un rischio di mercato al quale, al contrario, sono interessate le società partecipate; a questo proposito si segnala che le società del Gruppo "Abitare In", come qualsiasi società operante nei vari settori di riferimento, sono soggette alla concorrenza che potrebbe causare una contrazione della propria quota di mercato e conseguentemente una diminuzione del fatturato.

Per questo motivo il management di Abitare In S.p.A. e delle singole società partecipate è impegnato in attività di ricerca e di selezione delle opportunità di investimento, azioni di marketing e sviluppo di professionalità sempre

più avanzate che possano concorrere a far crescere il Gruppo e farlo diventare uno tra i principali player del mercato di riferimento.

#### **Informazione ex art. 2428 n. 6 bis**

La Società ha in essere investimenti in attività finanziarie per Euro 146.175 relative ad investimenti, in titoli a basso grado di rischio, delle liquidità finanziarie in eccesso rispetto alle esigenze di breve periodo.

#### **Risultati conseguiti tramite società controllate**

La società detiene quote di partecipazione nelle seguenti società:

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

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

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

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

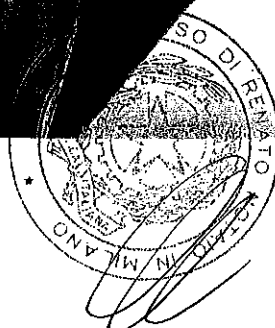
Nel corso dell'esercizio la Società ha costituito anche la società MyCity Srl, avente il medesimo oggetto sociale e statuto delle altre società controllate. Essa sarà oggetto di specifiche attività immobiliari.

### **Attività di Ricerca e Sviluppo**

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

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

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



### **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**

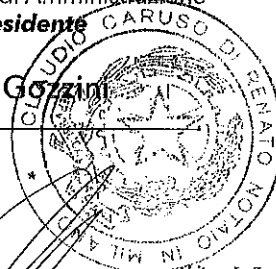
Si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la seguente destinazione dell'utile d'esercizio:

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| A Riserva Legale | Euro 9.220          |
| A nuovo          | Euro 724.352        |
| <b>Totale</b>    | <b>Euro 733.572</b> |

per il Consiglio di Amministrazione

**il Presidente**

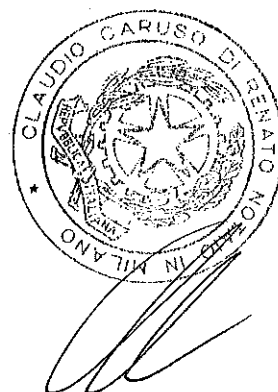
Luigi Gozzini







Abitare In®





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

**Relazione del Collegio Sindacale al bilancio consolidato al 30.09.2018**

Signori Azionisti,

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

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

Il Consiglio ha provveduto a definire l'area di consolidamento, che nell'esercizio chiuso al 30/9/2018, è stata estesa alle partecipazioni soggette a controllo formale e sostanziale da parte della controllante, in linea e in conformità con quanto dettato dalle norme del codice civile, considerando pertanto nell'area di consolidamento le seguenti società:

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



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

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

- (i) le rimanenze sono state iscritte secondo il principio IFRS 15 - *Revenue from contract with customers*.
- (ii) si è verificato un effetto decrementativo del patrimonio netto in conseguenza della diversa contabilizzazione dei costi di quotazione e dei costi sostenuti per la raccolta di nuovi capitali (a titolo esemplificativo l'*Accelerated Bookbuilding* verificatosi nel 2018).

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

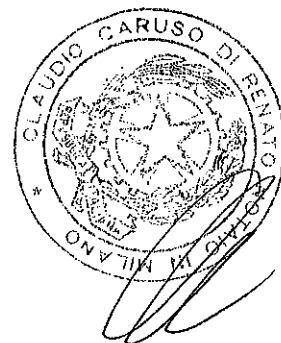
#### STATO PATRIMONIALE

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| <b>ATTIVO</b>                        | <b><u>30.09.18</u></b> |
| Attività materiali                   | 5.396.368              |
| Attività immateriali                 | 564.180                |
| Attività per imposte anticipate      | 744.691                |
| <b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI</b> | <b>6.705.239</b>       |
| 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             |

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| <b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI</b>            | <b>89.197.839</b> |
| <b>TOTALE ATTIVITA'</b>                     | <b>95.903.078</b> |
| Capitale sociale                            | 127.728           |
| Riserve                                     | 35.633.732        |
| Utili/(Perdite) a nuovo                     | 2.445.887         |
| Utili/(Perdite) d'esercizio                 | 2.588.809         |
| <b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>           | <b>40.796.156</b> |
| <b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>              | <b>40.796.156</b> |
| 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         |
| <b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI</b>       | <b>46.308.051</b> |
| Passività finanziarie correnti              | 189.739           |
| Debiti commerciali                          | 4.290.867         |
| Altre passività correnti                    | 4.039.605         |
| Passività per imposte correnti              | 278.660           |
| <b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI</b>           | <b>8.798.871</b>  |
| <b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b> | <b>95.903.078</b> |

**CONTO ECONOMICO**

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Totale ricavi                     | 49.049.464       |
| Totale costi operativi            | 44.965.587       |
| <b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b> | <b>4.083.877</b> |
| Proventi e oneri fin.             | -384.475         |
| <b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>     | <b>3.699.402</b> |
| 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.

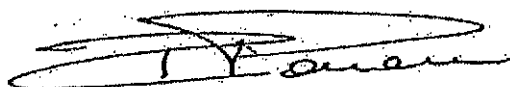
Aggiungiamo che non è stata derogata alcuna norma di legge relativa ai principi di redazione o agli schemi di bilancio obbligatori ed ai criteri di valutazione.

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.=.

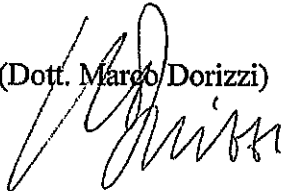
Milano, 11 gennaio 2019

Il Collegio Sindacale

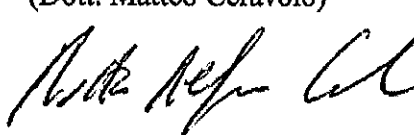
(Dott. Ivano Passoni)



(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 deliberazioni 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**

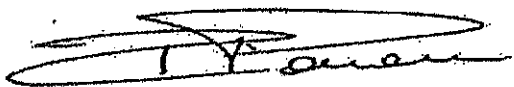
In considerazione di quanto evidenziato e tenendo conto delle informazioni ricevute dalla società, nulla osta all'approvazione da parte dell'assemblea del Bilancio chiuso al 30/09/2018, così come formulato dall'Organo Amministrativo.

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

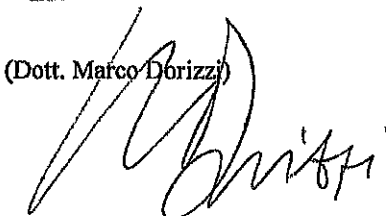
Milano, 11/01/2018

Il Collegio Sindacale

(Dott. Ivano Passoni)



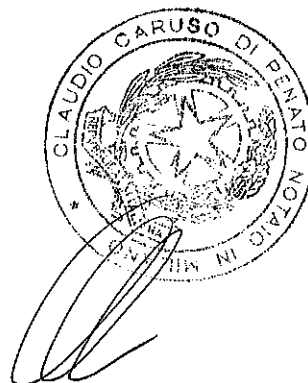
(Dott. Marco Dorizzi)



(Dott. Matteo Ceravolo)



Relazione dell'Organo di controllo





**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.

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

BDO Italia S.p.A. - Sede Legale: Viale Abruzzi, 94 - 20131 Milano - Capitale Sociale Euro 1.000.000 i.v.

Codice Fiscale, Partita IVA e Registro Imprese di Milano n. 07722780967 - R.E.A. Milano 1977842

Iscritta al Registro dei Revisori Legali al n. 167911 con D.M. del 15/03/2013 G.U. n. 26 del 02/04/2013

BDO Italia S.p.A., società per azioni italiana, è membro di BDO International Limited, società di diritto inglese (company limited by guarantee), e fa parte della rete Internazionale BDO, network di società indipendenti.



Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Abitare In S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte. Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

#### **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato**

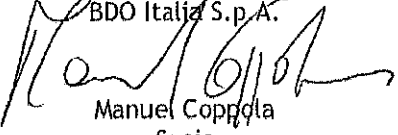
I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Milano, 11 gennaio 2019

BDO Italia S.p.A.  
  
Manuel Coppola  
Socio

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

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

Bilancio d'esercizio al 30 settembre 2018

MCP/MML/cpo - RC058152018BD0544



**IBDO**

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

Agli azionisti della  
Abitare In S.p.A.

**Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio****Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Abitare In S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 30 settembre 2018, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 30 settembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

**Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

**Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio**

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

**Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

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

BDO Italia S.p.A. - Sede Legale: Viale Abruzzi, 94 - 20131 Milano - Capitale Sociale Euro 1.000.000 i.v.  
Codice Fiscale, Partita IVA e Registro Imprese di Milano n. 07722780967 - R.E.A. Milano 1977842

Iscritta al Registro dei Revisori Legali al n. 167911 con D.M. del 15/03/2013 G.U. n. 26 del 02/04/2013

BDO Italia S.p.A., società per azioni italiana, è membro di BDO International Limited, società di diritto inglese (company limited by guarantee), e fa parte della rete internazionale BDO, network di società indipendenti.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

#### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

##### **Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10**

Gli amministratori della Abitare In S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2018, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2018 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 11 gennaio 2019

  
BDO Italia S.p.A.  
Claudio Caruso  
27/01/2019

PAGINA ANNULLATA

---

Copia conforme all'originale rilasciata da me dottor CLAUDIO  
CARUSO, Notaio in Milano.  
Milano lì 6 febbraio 2019