

BILANCIO

Consolidato

Principi Generali

Il bilancio consolidato del Gruppo Abitare In relativo all'esercizio chiuso al 30 settembre 2018 rappresenta il primo bilancio predisposto, su base volontaria, in conformità agli International Financial Reporting Standards, emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea (IFRS).

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

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

Il presente bilancio è basato sul presupposto della continuità aziendale.



Abitare In®

Prospetti di Bilancio

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

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

Uso di stime

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

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



Prospetto situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

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

Prospetto di Conto Economico consolidato

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

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

Prospetto di Conto Economico complessivo

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

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

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Riserva FTA	Riserva OCI	Utili a nuovo esercizi precedenti	Utile d'esercizio	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2016	72.708	5.868.943	10.821	165.761	282.731		1.415.543	(96.856)	7.719.651
Risultato d'esercizio								1.132.708	1.132.708
Valutazione attuariale TFR						(6.715)			(6.715)
Aumento di capitale	8.925	3.314.885							3.323.810
Costi correlati all'aumento di capitale		(37.831)							(37.831)
Versamento in conto aumento di capitale arrotondamenti				33.739				(2)	(2)
Destinazione risultato d'esercizio			3.721				(100.577)	96.856	-
Patrimonio netto 30 settembre 2017	81.633	9.145.997	14.542	199.500	282.731	(6.715)	1.314.964	1.132.708	12.165.360

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



Rendiconto finanziario

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

PRINCIPI CONTABILI DI RIFERIMENTO *e criteri di valutazione*

Area di consolidamento

Il bilancio consolidato include la situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società e delle società nelle quali la stessa detiene la maggioranza dei diritti di voto. Di seguito l'elenco delle società incluse nell'area di consolidamento (integralmente consolidate):

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

Le controllate redigono i propri bilanci d'esercizio in accordo con le norme applicabili in Italia

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

Criteri di valutazione

Immobilizzazioni materiali

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

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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

Le principali aliquote economico tecniche utilizzate sono le seguenti:

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

Riduzione di valore delle attività

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

Aggregazioni di imprese

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

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

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

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

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

Rimanenze e Revenues Recognition

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

Sviluppo di complessi immobiliari

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

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

comprendono tutti quei costi direttamente attribuibili alle iniziative immobiliari:

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

Attività finanziarie correnti e non correnti

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

Crediti commerciali e altri crediti

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

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

Disponibilità liquide

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

Patrimonio netto

Capitale sociale

Il capitale sociale è rappresentato dal

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

Riserve

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

Riserve da utili (perdite) esercizi precedenti

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

Benefici ai dipendenti

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

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

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

Passività finanziarie

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

Fondi rischi ed oneri

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

e sono attualizzati quando l'effetto è significativo.

Imposte

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

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

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

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

Principi contabili adottati anticipatamente

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

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

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

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

Principi contabili di recente emanazione

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



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

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

netto.

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

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

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



COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

e del prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio consolidato

Nota 1. Attività materiali

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

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

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

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

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

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

Nota 1. Attività materiali

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

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

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

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

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

- MODELLO UNO e "BIM"
- VIRTUAL REALITY

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

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

Nota 3. Attività e Passività per imposte differite

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

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

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

Nota 4. Rimanenze

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

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

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

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

I prodotti finiti e merci sono costituiti dal valore delle unità immobiliare invendute relative al progetto ultimato nel corso dell'esercizio attraverso la società Abitare in Poste S.r.l. sito in Milano, via Marco Tullio Tirone n. 5 - valore di bilancio Euro 880.544. Il valore dei prodotti finiti recepisce l'allocazione della differenza positiva di consolidamento, pari a Euro 82.450, derivante dalla differenza tra il valore di carico delle partecipazioni detenute dalla capogruppo e il patrimonio netto di Abitare in Poste Srl. Tale differenza, originariamente allocata in sede di primo consolidamento nel bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2015, è stata proporzionalmente ridotta alla luce della vendita degli immobili oggetto dell'iniziativa in Via Tirone. L'allocazione della differenza di consolidamento al valore delle rimanenze finali è stato effettuato dagli amministratori al fine di esprimere il valore corrente del magazzino relativo alle unità immobiliari non ancora vendute alla data di riferimento del presente bilancio.

Nota 5. Crediti Commerciali

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

Nota 6. Altre attività correnti

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

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

Nota 7. Attività per imposte correnti

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

Nota 8. Attività finanziarie correnti

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

Nota 9. Disponibilità liquide

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

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

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

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

Nota 10. Patrimonio netto

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

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

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

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

Nota 11. Passività finanziarie correnti e non correnti

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

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

I finanziamenti bancari a medio lungo termine sono costituiti rappresntati:

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

Nota 12. Benefici ai dipendenti

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

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

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

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

Nota 13. Altre passività non correnti

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

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

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

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

La voce altri debiti è principalmente costituita da:

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

Nota 14. Caparre e acconti clienti

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

Nota 15. Debiti commerciali

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

Nota 16. Altre passività correnti

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

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

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

Nota 17. Passività per imposte correnti

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 19. Costi operativi

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

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

Nota 20. Oneri e Proventi finanziari

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

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

Nota 21. Imposte

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

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

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

Nota 22. Utile per azioni base e diluito

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

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

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

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

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

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

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

Operazioni con parti correlate

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

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

Nel corso dell'esercizio la società ha intrattenuto vari rapporti di natura commerciale, finanziaria ed economica con le imprese del gruppo.

Con il prospetto che segue si fornisce un quadro riepilogativo dei rapporti intrattenuti nel corso dell'anno.

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

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

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

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

Impegni e garanzie prestate dal Gruppo

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

Politica di gestione dei rischi finanziari

Si rimanda alla relazione sulla gestione consolidata.

Informativa relativa al valore contabile e fair value degli strumenti finanziari

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

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

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

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

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

Passività potenziali

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

Compensi alla Società di Revisione

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

Prima applicazione degli IFRS

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

A tale scopo sono stati predisposti:

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

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

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

Trattamenti prescelti nell'ambito delle opzioni contabili previste dagli IFRS

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

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

Situazione patrimoniale e finanziaria al 1° ottobre 2016

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

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

Situazione patrimoniale e finanziaria al 30 settembre 2017

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) Eliminazione immobilizzazioni immateriali non capitalizzabili

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

2) Transaction cost

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

3) Benefici ai dipendenti

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

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

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

4) Revenue recognition

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

5) Effetto fiscale rettifiche IFRS

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

Il legale rappresentante



RELAZIONE SULLA GESTIONE *al Bilancio Consolidato*

Signori Azionisti,

La presente Relazione sulla gestione al 30/09/2018 è redatta ai sensi dell'art. 40 del D.lgs. n. 127/1991, con l'obiettivo di rendere un quadro informativo fedele, equilibrato ed esauriente in merito alla situazione del Gruppo Abitare In, all'andamento ed al risultato della gestione, nonché alle attività svolte dalle società del Gruppo Abitare In; vengono altresì fornite le informazioni sui rischi a cui il Gruppo è esposto.

Attività della Società

Il Gruppo opera nel settore dello sviluppo di immobili a destinazione residenziale principalmente nell'area metropolitana della città di Milano.

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

della capogruppo Abitare In e quelli delle seguenti società incluse nell'area di consolidamento in quanto controllate:

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

Situazione della Società e andamento della gestione

L'esercizio si è chiuso con un utile pari a Euro 2.588.809. A mezzo dei prospetti che seguono Vi forniamo una rappresentazione riepilogativa della situazione patrimoniale e dell'andamento economico della gestione aziendale nel corso dell'esercizio, evidenziando i fattori sopraesposti:



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

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

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

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



Aspetti finanziari della gestione

Si fornisce di seguito il prospetto della Posizione Finanziaria Netta.

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

Nota: valori in unità di Euro

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

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

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

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

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

Nell'effettuazione delle proprie attività, il Gruppo è esposto a rischi e incertezze, derivanti da fattori esogeni connessi al contesto macroeconomico generale o specifico dei settori operativi in cui opera, nonché a rischi derivanti da scelte strategiche e a rischi interni di gestione. L'individuazione e mitigazione di tali rischi è stata sistematicamente effettuata, consentendo un monitoraggio e un presidio tempestivo delle rischiosità manifestatesi.

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

Rischi correlati al business della Società e del Gruppo

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

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

Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare presenta un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili quali, ad esempio, le condizioni generali dell'economia, la variazione dei tassi di interesse, l'andamento dell'inflazione, la normativa fiscale e la liquidità presente sul mercato. Nell'area dell'euro la crescita del prodotto prosegue a un ritmo moderato ma in graduale consolidamento, grazie alla spinta proveniente dalle componenti interne della domanda. L'incertezza sull'andamento dell'economia mondiale, in parte condizionata dalle tensioni geopolitiche, rappresenta il maggiore fattore di rischio per l'attività economica. In tale contesto, l'impatto che avranno l'uscita del Regno Unito dalla Comunità Economica Europea e l'avvio di politiche economiche protezionistiche da parte degli Stati Uniti risulta difficile da quantificare, anche se al momento si registra un incremento dell'instabilità nei mercati finanziari.

Rischio liquidità

Il rischio di liquidità si riferisce al mancato reperimento di adeguati mezzi finanziari necessari per l'operatività aziendale, nonché per lo sviluppo delle attività operative. I due principali fattori che determinano la situazione di liquidità sono da una parte le risorse generate o assorbite dalle attività operative e di investimento, dall'altra le caratteristiche di scadenza e di rinnovo del debito o di liquidità degli impieghi finanziari e le condizioni di mercato. Le risorse finanziarie che il Gruppo ha reperito attraverso la quotazione al mercato AIM Italia/Mercato Alternativo del Capitale, unitamente a quelle generate dall'attività sociale, soprattutto delle società partecipate, saranno in grado di garantire l'esatta esecuzione delle operazioni sociali e l'effettuazione degli investimenti previsti.

Rischio di credito

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti commerciali. Il Gruppo opera principalmente in un settore in cui il rischio di credito è marginale.

Rischio di mercato

Le società del Gruppo Abitare In, come qualsiasi società operante nei vari settori di riferimento, sono soggette alla concorrenza che potrebbe causare una contrazione della propria quota di mercato e conseguentemente una diminuzione del fatturato. Per questo motivo il management di Abitare In S.p.a. e delle singole società partecipate è impegnato in attività di ricerca e di selezione delle opportunità di investimento, azioni di marketing e sviluppo di professionalità sempre più avanzate che possano concorrere a far crescere il Gruppo e farlo diventare uno tra i principali player del mercato di riferimento.

Informazioni ex art. 2428 n. 6 bis

La società capogruppo ha in essere investimenti in attività finanziarie per Euro 104.790 relative ad investimenti, in titoli a basso grado di rischio, della liquidità in eccesso rispetto alle esigenze di breve periodo.

Attività di Ricerca & Sviluppo

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

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

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consociate

Come previsto dal regolamento Emittenti AIM

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

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

Evoluzione prevedibile della gestione

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

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

MILANO, 21 dicembre 2018

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente

Luigi Gozzini

