



*Stilisti
Urbani
Made in Milano*



Location:
Palazzo Naviglio
(virtual photo)
quartiere Giambellino
Milano

Annual Report at September 30, 2019

RELAZIONE FINANZIARIA

Consolidata

Prospetto situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

	Nota	30.09.2019	30.09.2018*
Immobili		5.710.915	4.951.591
Impianti e macchinari		8.629	12.919
Attrezzatura generica		17.621	-
Altri beni materiali		657.858	431.858
Attività materiali	1	6.395.023	5.396.368
Costi di sviluppo		825.654	492.899
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		16.469	1.030
Immobilizzazioni in corso e acconti		19.325	4.244
Altre immobilizzazioni immateriali		127.910	66.007
Attività immateriali	2	989.358	564.180
Partecipazioni in altre imprese	3	1.006.000	-
Attività per imposte anticipate	4	874.697	744.691
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI		9.265.078	6.705.239
Magazzino	5	109.933.867	66.650.087
Crediti commerciali	6	86.515	185.200
Altre attività correnti	7	10.954.689	3.186.005
Attività per imposte correnti	8	2.312.989	1.120.571
Attività finanziarie correnti	9	156.760	104.790
Disponibilità liquide	10	21.690.755	17.951.186
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI		145.135.575	89.197.839
TOTALE ATTIVITÀ		154.400.653	95.903.078
Capitale sociale		127.728	127.728
Riserve		35.967.457	35.665.182
Utili/(perdite) a nuovo		4.994.026	2.445.890
Utile/(perdita) d'esercizio		6.374.925	2.557.356
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		47.464.136	40.796.156
Utile e riserve di terzi		-	-
PATRIMONIO NETTO	11	47.464.136	40.796.156
Passività finanziarie non correnti	12	52.819.918	26.643.093
Benefici a dipendenti	13	120.876	62.260
Altre passività non correnti	14	140.281	2.679.340
Caparre e acconti da clienti	15	22.868.809	15.798.571
Passività per imposte differite	3	4.069.322	1.124.787
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI		80.019.206	46.308.051
Passività finanziarie correnti	12	995.672	189.739
Debiti commerciali	16	6.815.276	4.290.867
Altre passività correnti	17	4.400.760	4.039.605
Caparre e acconti da clienti	15	14.268.463	-
Passività per imposte correnti	18	437.140	278.660
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI		26.917.311	8.798.871
TOTALE PASSIVITÀ		106.936.517	55.106.922
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		154.400.653	95.903.078

Prospetto di Conto Economico consolidato

	Nota	30.09.2019	30.09.2018*
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	19.1	300.780	601.540
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	19.2	8.632.844	28.932.417
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	19.3	35.203.274	19.300.546
Altri ricavi	19.4	428.882	214.961
TOTALE RICAVI	19	44.565.780	49.049.464
Acquisti immobiliari allo sviluppo		(8.632.844)	(28.932.417)
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		(66.915)	(11.196)
Costi per Servizi	20.1	(22.277.850)	(14.516.504)
Noleggi ed altri		(87.934)	(262.694)
Costi di produzione		(22.432.699)	(14.790.394)
Costi per il personale	20.2	(1.377.469)	(787.138)
Ammortamenti	20.3	(526.853)	(134.712)
Svalutazioni e accantonamenti	20.4	(35.070)	(46.906)
Altri costi operativi	20.5	(755.309)	(274.020)
TOTALE COSTI OPERATIVI	20	(33.760.244)	(44.965.587)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		10.805.536	4.083.877
Proventi finanziari	21	18.302	5.263
Oneri finanziari	21	(1.369.719)	(431.123)
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)		9.454.119	3.658.017
Imposte	22	(3.079.194)	(1.100.661)
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO		6.374.925	2.557.356
Risultato per azione	23	2,50	1,00
Risultato per azione diluito	23	2,47	1,00

Prospetto di Conto Economico complessivo

	Nota	30.09.2019	30.09.2018*
Utile (perdita) dell'esercizio		6.374.925	2.557.356
Altre componenti di conto economico complessivo			
<i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>			
Benefici ai dipendenti		2.543	(3.851)
Effetto fiscale		(610)	925
Totale		1.933	(2.926)
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>			
Attività finanziarie AFS			
Effetto fiscale			
Totale		-	-
Totale variazione riserva oci		1.933	(2.926)
Risultato del periodo complessivo		6.376.858	2.554.430
Risultato per azione	23	2,50	1,00
Risultato per azione diluito	23	2,47	1,00

*Restatement per adozione nuovo principio IFRS 9: in merito alle attività finanziarie correnti detenute, in applicazione del nuovo IFRS 9, non ricorrendo i requisiti per l'applicazione in via residuale dell'opzione FVTOCI (Fair Value Through Other Comprehensive Income) è stato adottato il criterio generale di classificazione FVTPL (Fair Value Through Profit and Loss). Pertanto l'ammontare cumulato degli utili/perdite iscritte nella riserva OCI è stato trasferito nel conto economico e trattato come una rettifica di riclassificazione ai sensi dello IAS 1.

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva soprapprezzo 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'esecizio								2.557.356	2.557.356
Valutazione attuariale TFR						(2.926)			(2.926)
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		199.500		(199.500)					-
arrondamenti							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	(9.641)	2.445.890	2.557.356	40.796.156

	Capitale sociale	Riserva soprapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva OCI	Utili a nuovo esercizi precedenti	Utile d'esercizio	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2018	127.728	35.375.765	16.327	-	282.731	(9.641)	2.445.890	2.557.356	40.796.156
Risultato d'esecizio								6.374.925	6.374.925
Valutazione attuariale TFR						1.933			1.933
Stock grant plan				291.122					291.122
arrondamenti									-
Destinazione risultato d'esercizio			9.220				2.548.136	(2.557.356)	-
Patrimonio netto 30 settembre 2019	127.728	35.375.765	25.547	291.122	282.731	(7.708)	4.994.026	6.374.925	47.464.136



Location:
APalazzo Naviglio
(virtual photo)
quartiere Giambellino
Milano

	30.09.2019	30.09.2018
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	6.374.925	2.557.356
Imposte sul reddito	3.079.194	116.791
Proventi finanziari	(18.302)	(5.263)
Oneri finanziari	1.318.087	432.646
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di azienda	53.846	-
Accantonamenti netti	112.484	70.102
Accantonamento stock grant	291.122	-
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	526.853	134.712
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	11.738.209	3.306.344
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(44.246.774)	(48.306.563)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	2.552.082	2.743.571
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(1.645)	(54.194)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	10.950.716	14.608.472
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(1.125.206)	(384.475)
Imposte pagate	(136.371)	(705.495)
Utilizzo dei fondi	(20.671)	(4.108)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	(20.289.660)	(28.796.448)
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	(773.941)	(5.426.905)
Dismissioni di attività materiali	-	-
Investimenti in attività immateriali	(695.555)	(107.950)
Dismissioni di attività immateriali	-	-
Investimenti in altre partecipazioni	(1.006.000)	-
Cessione di azienda al netto delle disponibilità liquide	(96.662)	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)	(2.572.158)	(5.534.855)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	26.799.620	22.111.933
Rimborso finanziamenti bancari	(174.733)	(73.811)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	16.530	(338.663)
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	(40.030)	293.403
Aumento di capitale a pagamento	-	25.695.118
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	26.601.387	47.687.980
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	3.739.569	13.356.677
Disponibilità liquide di inizio periodo	17.951.186	4.594.509
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 settembre	3.739.569	13.356.677
Disponibilità liquide di fine periodo	21.690.755	17.951.186

NOTE ESPLICATIVE

Bilancio consolidata

PRINCIPI CONTABILI DI RIFERIMENTO E CRITERI DI VALUTAZIONE

Principi generali

Ai sensi dell'articolo 4 del D.Lgs 28/02/2005, n. 38, che disciplina l'esercizio delle opzioni previste dall'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19/07/2002 relativo all'applicazione di principi contabili internazionali, la capogruppo ha esercitato la facoltà di adottare in via volontaria i principi contabili internazionali (di seguito anche "IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dalla Commissione Europea per la predisposizione del proprio bilancio consolidato. 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.

Prospetti di Bilancio

Il bilancio consolidato del Gruppo Abitare In al 30 settembre 2019 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 com-

prendono i saldi attivi con il normale ciclo operativo oltre i 12 mesi; (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 del IFRS 8 – non viene fornita l'informativa relativa ai settori operativi in quanto non rilevante.

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 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 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.;
 - 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.;
 - 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.;
 - Trilogy Towers S.r.l. (ex 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.;
- Rispetto all'esercizio precedente sono entrate nel

periodo di consolidamento le seguenti società:

- Abitare In Development 4 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 5 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 6 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 7 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 8 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.;
- Homizy S.p.A., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.=. – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Hommi 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. tramite Homizy S.p.A.;
- Housenow 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. tramite Homizy S.p.A.;
- Mica 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 Living 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.;
- Mivivi 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.;
- Palazzo Naviglio 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.;
- Smartcity 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.

Rispetto all'esercizio precedente è uscita dal periodo di consolidamento la seguente società:

- Abitare In Poste S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.=. a seguito della sua cessione della totalità della partecipazione a terzi avvenuta in data 27 settembre 2019.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Riconoscimento dei ricavi e Rimanenze Principio Generale

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui i benefici economici sono conseguiti dalla Società e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile, indipendentemente dalla data di incasso. I ricavi sono valutati al fair value del corrispettivo a cui l'entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento di beni o servizi al cliente, tenuto conto dei termini contrattuali pattuiti e degli impegni presi.

Sulla scorta delle previsioni contenute nell'IFRS 15, par. 35, l'entità trasferisce il controllo del bene o del servizio nel corso del tempo, al verificarsi di almeno una delle seguenti condizioni:

- a) il cliente simultaneamente riceve e utilizza i benefici derivanti dalla prestazione svolta dall'entità man mano che quest'ultima la effettua;
 - b) la prestazione dell'entità crea o migliora l'attività (per esempio, lavori in corso) che il cliente controlla man mano che l'attività è creata o migliorata;
 - c) 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.
 -
- In particolare, nel caso di specie, risulta soddisfatta

la condizione sub-c).

Nei predetti casi, la rilevazione dei ricavi di vendita può avvenire sulla scorta di modelli basati sugli input (es. le risorse consumate, le ore di lavoro dedicate, i costi sostenuti, le ore macchina, ecc.) ovvero sugli output (ad esempio, il censimento delle prestazioni completate fino alla data considerata, la valutazione dei risultati conseguiti, il tempo trascorso e il numero di unità prodotte/consegnate).

Con riferimento all'attuale business model adottato dalla Società, possono verificarsi le seguenti possibilità:

- a) iniziative immobiliari per le quali i contratti preliminari di compravendita non sono ancora stati stipulati;
- b) iniziative immobiliari per le quali, pur essendo stati sottoscritti i relativi contratti preliminari di compravendita, non risultano integrati i requisiti di cui al paragrafo 35 sopra citato;
- c) iniziative immobiliari per le quali risultano essere stati sottoscritti i contratti preliminari di compravendita immobiliare nonché integrati i requisiti di cui al paragrafo 35 sopra citato;
- d) compravendita avvenuta in seguito alla stipula del relativo contratto definitivo di compravendita (atto pubblico).

Nei casi a) e b) le rimanenze vengono iscritte al minore tra il costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, e il presumibile valore di realizzo, desumibile dall'andamento del mercato.

I prodotti in corso di lavorazione vengono iscritti sulla base delle spese sostenute nell'esercizio. Le, eventuali, perdite su commesse vengono imputate a conto economico nell'esercizio in cui le stesse divengono note.

La variazione delle rimanenze, a seconda del fatto che il relativo sviluppo immobiliare sia iniziato o meno, trova iscrizione nel Conto Economico rispettivamente nella voce "Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree" ovvero nella voce "Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori".

Nel caso c) le rimanenze sono valutate utilizzando

il metodo della percentuale di completamento in relazione ai costi di costruzione (modello basato sugli input) iscrivendo, per le unità immobiliari promesse in vendita (i.e. per le quali il promissario acquirente ha sottoscritto il relativo contratto preliminare), una parte del margine previsto a completamento dello sviluppo immobiliare.

Le modifiche contrattuali ovvero le eventuali mutate circostanze che integrano le pattuizioni originarie (es. rettifiche prezzo dovute alla personalizzazione delle unità immobiliari promesse in vendita), vengono imputate a rettifica dei ricavi e, quindi, del relativo margine di commessa, nel momento in cui le stesse sono state approvate dai promissari acquirenti.

Inoltre, quando è probabile che i costi totali di commessa siano superiori rispetto ai ricavi contrattuali, viene iscritta a Conto Economico una perdita attesa. La relativa variazione è iscritta a Conto Economico nella voce “Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori”.

Nel caso d), alla data in cui il contratto definitivo di compravendita esplica i suoi effetti giuridici, vengono rilevati a Conto Economico i ricavi di compravendita nella voce “Ricavi delle vendite e delle prestazioni” nonchè viene rilevata nella voce “Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori” la variazione negativa delle Rimanenze.

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

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

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:

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

Categoria	Aliquote di ammortamento
Costi di sviluppo	20%
Altri beni	20%

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:

Beni in leasing

I contratti di leasing sono classificati come locazioni finanziarie ogniqualvolta i termini del contratto sono tali da trasferire sostanzialmente tutti i rischi e i benefici della proprietà al locatario. Tutte le altre locazioni sono considerate operative.

Le attività oggetto di contratti di locazione finanziaria sono rilevate come attività del Gruppo al loro fair value alla data di stipulazione del contratto, oppure, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing. La corrispondente passività verso il locatore è inclusa nello stato patrimoniale come passività per locazioni finanziarie. I pagamenti per i canoni di locazione sono suddivisi fra quota capitale e quota interessi in modo da raggiungere un tasso d’interesse costante sulla passività residua. Gli oneri finanziari sono direttamente imputati al conto economico dell’esercizio.

L’ammortamento di tali beni viene riflesso nei prospetti annuali consolidati applicando lo stesso criterio seguito per le immobilizzazioni materiali. I costi per canoni di locazione derivanti da locazioni operative sono iscritti a quote costanti in base alla

durata del contratto. I benefici ricevuti o da ricevere a titolo di incentivo per entrare in contratti di locazione operativa sono anch’essi iscritti a quote costanti sulla durata del contratto.

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.

Partecipazioni in altre imprese

Le partecipazioni in società in cui il Gruppo non detiene né il controllo né un’influenza notevole, e generalmente accompagnate da una partecipazione inferiore al 20%, sono contabilizzate al costo e successivamente misurate al fair value. La variazione di fair value sono contabilizzate nel conto economico.

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 riverificato 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



Location:
Palazzo Naviglio
(virtual photo)
quartiere Giambellino,
Milano

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.

Crediti commerciali ed 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).

Pagamenti basati su azioni

Il Gruppo Abitare In riconosce benefici addizionali ad alcuni dirigenti, impiegati e consulenti attraverso piani di partecipazione al capitale (Piano di "Stock Grant"). Secondo quanto stabilito dall'IFRS 2 – Pagamenti basati su azioni – gli stessi sono da considerarsi del tipo "a regolamento con azioni" (cosiddetto "equity settlement"); pertanto l'ammontare complessivo del valore corrente delle Stock Grant alla data in cui sono stati assegnati gli obiettivi individuali e/o del Gruppo è rilevato a conto economico come costo. Variazioni del valore corrente successive alla data di assegnazione non hanno effetto sulla valutazione iniziale. Il costo per compensi, corrispondente al valore corrente delle azioni alla data di assegnazione, è riconosciuto tra i costi del personale sulla base di un criterio a quote costanti lungo il periodo intercorrente tra la data di assegnazione e quella di maturazione, con contropartita riconosciuta a patrimonio netto.

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.

Attività finanziarie

Si rimanda al successivo paragrafo "IFRS 9" relativo ai principi di nuova adozione.

Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono classificate, al momento della rilevazione iniziale, tra le passività finanziarie al fair value rilevato a conto economico, tra i mutui e finanziamenti, o tra i derivati designati come strumenti di copertura. Tutte le passività finanziarie sono rilevate inizialmente al fair value cui si aggiungono, nel caso di

finanziamenti e debiti, i costi di transazione ad essi direttamente attribuibili.

Le passività finanziarie della Società comprendono debiti commerciali e altri debiti, finanziamenti, inclusi strumenti finanziari e strumenti finanziari derivati.



Dopo la rilevazione iniziale, i finanziamenti sono valutati con il criterio del costo ammortizzato usando il metodo del tasso di interesse effettivo. Gli utili e le perdite sono contabilizzati nel conto economico quando la passività è estinta, oltre che attraverso il processo di ammortamento.

Il costo ammortizzato è calcolato rilevando lo sconto o il premio sull'acquisizione e gli onorari o costi che fanno parte integrante del tasso di interesse effettivo. L'ammortamento al tasso di interesse effettivo è compreso tra gli oneri finanziari nel prospetto dell'utile/(perdita).

Una passività finanziaria viene cancellata quando l'obbligazione sottostante la passività è estinta, annullata ovvero adempiuta. Laddove una passività finanziaria esistente fosse sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente venissero sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattato come una cancellazione contabile della passività originale, accompagnata dalla rilevazione di una nuova passività, con iscrizione nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio di eventuali differenze tra i valori contabili.

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 aggiornati 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.

Uso di stime

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della direzione aziendale l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività, e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio d'esercizio. I risultati a consuntivo potrebbero differire da tali stime a causa dell'incertezza che caratterizza le ipotesi e le condizioni sulle quali le stime sono basate. Pertanto, modifiche delle condizioni alla base dei giudizi, assunzioni e stime adottate possono determinare un impatto rilevante sui risultati successivi. Le stime sono utilizzate per la determinazione del fair value degli investimenti immobiliari, degli strumenti finanziari e degli strumenti finanziari derivati. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente dal management e, ove ritenuto necessario, sono supportate da pareri e studi da parte di consulenti



esterni indipendenti e di primario standing (ad esempio perizie immobiliari) e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico.

Di seguito vengono indicate le stime più significative relative alla redazione del bilancio e delle relazioni contabili annuali perché comportano un elevato ricorso a giudizi soggettivi, assunzioni e stime:

- Valutazione dello stato di avanzamento lavori e iscrizione dei ricavi: la metodologia adottata è quella del costo consuntivato in relazione al costo previsto a finire; tale valutazione è soggetta a ipotesi, assunzioni e stime sui costi a finire e sul relativo margine.
- Imposte: le imposte sul reddito, relative alla sola gestione non esente, vengono stimate in base alla previsione dell'effettivo ammontare che dovrà essere versato all'Erario in sede di dichiarazione dei redditi; la contabilizzazione delle imposte anticipate è effettuata sulla base delle aspettative di reddito degli esercizi futuri, tenuto conto del regime fiscale applicabile alla Società, e sono determinante utilizzando le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili nei periodi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte.
- Piani di incentivazione a medio-lungo termine basati su azioni: i Piani di incentivazione a medio-lungo termine basati su azioni prevedono che alla chiusura di ogni periodo contabile venga aggiornata la stima del numero di diritti che matureranno fino alla scadenza. La valutazione fatta con l'ausilio di esperti esterni.

CLASSIFICAZIONE E VALUTAZIONE

ADOZIONE DI NUOVI PRINCIPI CONTABILI

IFRS 9 Strumenti Finanziari

Nel luglio 2014, lo IASB ha emesso la versione finale dell'IFRS 9 Strumenti Finanziari che sostituisce lo IAS 39 Strumenti Finanziari: rilevazione e valutazione e tutte le precedenti versioni dell'IFRS 9. Il principio riunisce tutti e tre gli aspetti relativi al progetto sulla contabilizzazione degli strumenti finanziari: classificazione e valutazione, perdita di valore e hedge accounting.

L'IFRS 9 si applica per gli esercizi che iniziano al 1° gennaio 2018 o successivamente ed è consentita l'applicazione anticipata con una applicazione retrospettica fatta eccezione per l'hedge accounting. Infatti, per

Conto Economico	30.09.2018	Adozione IFRS 9	30.09.2018*
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	601.540	-	601.540
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	28.932.417	-	28.932.417
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	19.300.546	-	19.300.546
Altri ricavi	214.961	-	214.961
TOTALE RICAVI	49.049.464	-	49.049.464
Acquisti immobiliari allo sviluppo	(28.932.417)	-	(28.932.417)
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	(11.196)	-	(11.196)
Costi per Servizi	(14.516.504)	-	(14.516.504)
Noleggi ed altri	(262.694)	-	(262.694)
Costi di produzione	(14.790.394)	-	(14.790.394)
Costi per il personale	(787.138)	-	(787.138)
Ammortamenti	(134.712)	-	(134.712)
Svalutazioni e accantonamenti	(46.906)	-	(46.906)
Altri costi operativi	(274.020)	-	(274.020)
TOTALE COSTI OPERATIVI	(44.965.587)	-	(44.965.587)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	4.083.877	-	4.083.877
Proventi finanziari	5.263	-	5.263
Oneri finanziari	(389.738)	(41.385)	(431.123)
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)	3.699.402	(41.385)	3.658.017
Imposte	(1.110.593)	9.932	(1.100.661)
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	2.588.809	(31.453)	2.557.356

quanto riguarda quest'ultimo, il principio prevede in linea generale un'applicazione prospettica, con alcune limitate eccezioni.

Come previsto dal principio, la Società adotta l'IFRS 9 dalla data di entrata in vigore senza riesporre l'informativa comparativa per l'esercizio precedente (adozione prospettica).

Con l'introduzione del nuovo principio, la Società non ha avuto impatti significativi sul proprio bilancio consolidato ad eccezione degli effetti derivanti dalla valutazione delle attività finanziarie.

Gli impatti derivanti dall'applicazione del nuovo principio, tra cui l'aggiustamento al saldo di apertura degli utili a nuovo al 1° ottobre 2018, sono stati rilevati nel prospetto delle variazioni del patrimonio netto per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2019, evidenziati nelle relative note esplicative e descritti nel seguito.

La Società non ha avuto impatti significativi sul proprio bilancio conseguenti all'applicazione dei requisiti di classificazione e valutazione previsti dall'IFRS 9, infatti, continua a valutare a fair value tutte le attività finanziarie attualmente valutate con tale metodo.

Tuttavia, con riferimento ai titoli classificati al 30 settembre 2018 come attività finanziarie disponibili per la vendita (AFS), con utili e perdite rilevate nel prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo, essi dal 1° gennaio 2018 sono classificati come attività finanziarie valutate al fair value con contropartita a conto economico. Per tale ragione gli oneri finanziari in ragione di rettifiche di valore di attività finanziarie al fair value per Euro 41.385 con un impatto sul risultato di esercizio, al netto delle imposte, negativo per Euro 31.453. Di seguito si riportano gli impatti di seguito.

I finanziamenti, così come i crediti commerciali, sono detenuti fino all'incasso in base alle scadenze contrattuali. La Società ha analizzato le caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali di questi strumenti ed ha concluso che rispettano i criteri per la valutazione al costo ammortizzato in accordo con l'IFRS 9. Si è ritenuto quindi non necessario procedere ad una riclassifica di questi

strumenti finanziari.

In merito all'applicazione dei requisiti di classificazione e valutazione previsti dall'IFRS 9, si è ritenuto continuare a valutare a fair value tutte le attività finanziarie precedentemente valutate con tale metodo.

PERDITA DI VALORE

L'IFRS 9 richiede che il Gruppo registri le perdite su crediti attese su tutte le voci quali finanziamenti e crediti commerciali, avendo come riferimento o un periodo di 12 mesi o l'intera durata contrattuale dello strumento (e.g. lifetime expected loss). La Società applica l'approccio semplificato e dunque registra le eventuali perdite attese su tutti i crediti commerciali in base alla loro durata residua contrattuale. Il Gruppo non ha impatti significativi non avendo crediti

Interpretazione IFRIC 22 Operazioni in valuta estera e anticipi

L'interpretazione chiarisce che, nel definire il tasso di cambio spot da utilizzare per la rilevazione iniziale della relativa attività, costi o ricavi (o parte di questi) al momento della cancellazione di un'attività non monetaria o di una passività non monetaria relativa ad anticipi su corrispettivi, la data della transazione è la data in cui l'entità riconosce inizialmente l'attività non monetaria o la passività non monetaria relativa ad anticipi su corrispettivi. Nel caso di pagamenti o anticipi multipli, l'entità deve definire la data della transazione per ogni pagamento od anticipo su corrispettivi. Questa interpretazione non ha avuto alcun impatto sul bilancio consolidato della Società.

Modifiche allo IAS 40 Cambiamenti di destinazione di investimenti immobiliari

Le modifiche chiariscono quando un'entità dovrebbe trasferire un immobile, compresi gli immobili in fase di costruzione o sviluppo nella voce o fuori dalla voce Investimenti immobiliari. La modifica stabilisce che interviene un cambiamento nell'utilizzo quando l'immobile soddisfa, o

cessa di soddisfare, la definizione di proprietà immobiliare e sia ha evidenza del cambio di utilizzo. Un semplice cambiamento nelle intenzioni del management relative all'uso dell'immobile non forniscono un'evidenza del cambiamento di utilizzo. Queste modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato della Società.

Modifiche all'IFRS 2 Classificazione e rilevazione delle operazioni con pagamento basato su azioni

Lo IASB ha emesso le modifiche all'IFRS 2 Pagamenti basati su azioni che trattano tre aree principali: gli effetti di una condizione di maturazione sulla misurazione di una transazione con pagamento basato su azioni regolata per cassa; la classificazione di una transazione con pagamento basato su azioni regolata al netto delle obbligazioni per ritenute d'acconto; la contabilizzazione qualora una modifica dei termini e delle condizioni di una transazione con pagamento basato su azioni cambia la sua classificazione da regolata per cassa a regolata con strumenti rappresentativi di capitale. Al momento dell'adozione, le entità devono applicare le modifiche senza riesporre i periodi precedenti, ma l'applicazione retrospettica è consentita se scelta per tutte e tre le modifiche e vengono rispettati altri criteri. Queste modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato della Società.

Modifiche all'IFRS 4 Applicazione congiunta dell'IFRS 9 Strumenti finanziari e dell'IFRS 4 Contratti assicurativi

Le modifiche riguardano i problemi che nascono dall'adozione del nuovo principio sugli strumenti finanziari, IFRS 9, prima dell'adozione dell'IFRS 17 Insurance Contracts, che sostituisce l'IFRS 4. Le modifiche introducono due opzioni per le entità che emettono contratti assicurativi: un'esenzione temporanea nell'applicazione dell'IFRS 9 e l'overlay approach. Queste modifiche non hanno effetto per la Società in quanto non applicabile con riferimento all'emissione di contratti assicurativi.

Modifiche allo IAS 28 Partecipazioni in Società

Collegate e Joint Venture – Chiarimento che la rilevazione di una partecipazione al fair value rilevato nell'utile/(perdita) d'esercizio è una scelta che si applica alla singola partecipazione

Le modifiche chiariscono che un'entità che è un'organizzazione di venture capital, od un'altra entità



Location:
Palazzo Naviglio
(virtual photo)
quartiere Giambellino,
Milano

qualificata, potrebbe decidere, al momento della rilevazione iniziale e con riferimento al singolo investimento, di valutare le proprie partecipazioni in collegate e joint venture al fair value rilevato a conto economico. Se un'entità che non si qualifica come entità di investimento, ha una partecipazione in una collegata o joint venture che è un'entità di investimento, l'entità può, quando applica il metodo del patrimonio netto, decidere di mantenere la valutazione al fair value applicata da quell'entità di investimento (sia questa una collegata o una joint venture) nella misurazione delle proprie partecipazioni. Questa scelta è fatta separatamente per ogni collegata o joint venture che è un'entità di investimento all'ultima (in termine di manifestazione) delle seguenti date: (a) di rilevazione iniziale della partecipazione nella collegata o joint venture che è un'entità di investimento; (b) in cui la collegata o joint venture diventa un'entità di investimento; e (c) in cui la collegata o joint venture che è un'entità di investimento diventa per la prima volta capogruppo. Queste modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato della Società in quanto non classificabile come un'organizzazione di ventue capital o entità di investimento.

Modifiche all'IFRS 1 Prima adozione degli International Financial Reporting Standards – Cancellazione delle Esenzioni a Breve Termine per First-Time Adopters

Sono state cancellate le esenzioni a breve termine previste dai paragrafi E3-E7 dell'IFRS 1 in quanto hanno assolto al loro scopo. Queste modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato della Società, in quanto non si trova in fase di prima applicazione degli International Financial Reporting Standards.

PRINCIPI DI FUTURA APPLICAZIONE

IFRS 16 Leases

A partire dal 1° gennaio 2019 entrerà in applicazione il nuovo principio contabile IFRS 16 che definisce i principi per la rilevazione, la mi-

surazione, la presentazione e l'informativa dei leasing e richiede ai locatari di contabilizzare tutti i contratti di leasing in bilancio sulla base di un singolo modello simile a quello utilizzato per contabilizzare i leasing finanziari in accordo con lo IAS 17. Il principio prevede due esenzioni per la rilevazione da parte dei locatari – contratti di leasing relativi ad attività di “scarso valore” (ad esempio i personal computer) ed i contratti di leasing a breve termine (ad esempio i contratti con scadenza entro i 12 mesi od inferiore). Alla data di inizio del contratto di leasing, il locatario rileverà una passività a fronte dei pagamenti del leasing (cioè la passività per leasing) ed un'attività che rappresenta il diritto all'utilizzo dell'attività sottostante per la durata del contratto (cioè il diritto di utilizzo dell'attività). I locatari dovranno contabilizzare separatamente le spese per interessi sulla passività per leasing e l'ammortamento del diritto di utilizzo dell'attività. I locatari dovranno anche rimisurare la passività per leasing al verificarsi di determinati eventi (ad esempio: un cambiamento nelle condizioni del contratto di leasing, un cambiamento nei pagamenti futuri del leasing conseguente al cambiamento di un indice o di un tasso utilizzati per determinare quei pagamenti). Il locatario riconoscerà generalmente l'importo della rimisurazione della passività per leasing come una rettifica del diritto d'uso dell'attività. La contabilizzazione prevista dall'IFRS 16 per i locatori è sostanzialmente invariata rispetto all'odierna contabilizzazione in accordo allo IAS 17. I locatori continueranno a classificare tutti i leasing utilizzando lo stesso principio di classificazione previsto dallo IAS 17 e distinguendo tra due tipologie di leasing: leasing operativi e leasing finanziari. L'IFRS 16 richiede ai locatari ed ai locatori un'informativa più estesa rispetto allo IAS 17.

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

Principi contabili adottati anticipatamente

Nulla da rilevare

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
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
Amendments to IFRS 3: Business Combination	NO	Esercizi con decorrenza dal 01.01.2020
IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures	NO	Esercizi con decorrenza dal 01.01.2019
Amendments to IAS 1 and IAS 8: Definition of Material	Sì	Esercizi con decorrenza dal 01.01.2020
IAS 19 Plant Amendment, Curtilment or Settlemnt	Sì	Esercizi con decorrenza dal 01.01.2019
Annual improvements to IFRS 2015-2017 Cycle	Sì	Esercizi con decorrenza dal 01.01.2019
IFRS 9: Prepayment Features with negative Compensation	NO	Esercizi con decorrenza dal 01.01.2019



C

Location:
Palazzo Naviglio,
(virtual photo)
quartiere Giambellino,
Milano

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 2019 e al 30 settembre 2018.

	30.09.2019	30.09.2018	Variazione
Immobili	5.710.915	4.951.591	759.324
Impianti e macchinari	8.629	12.919	(4.290)
Attrezzatura generica	17.621	-	17.621
Altri beni materiali	657.858	431.858	226.000
Totale	6.395.023	5.396.368	998.655

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Materiali per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2019 e l'esercizio chiuso al 30 settembre 2018, esposti per singola categoria di attività.

	Immobili	Impianti e macchinari	Attrezzatura generica	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
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
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	924.577	-	19.050	314.749	1.258.376
Deconsolidamento Abitare in Poste	-	-	-	(3.245)	(3.245)
Ammortamento dell'esercizio	(165.253)	(4.290)	(1.429)	(85.504)	(256.476)
Totale variazioni	759.324	(4.290)	17.621	226.000	998.655
Valore di fine esercizio					
Costo	5.910.537	14.300	19.050	779.833	6.723.720
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(199.622)	(5.671)	(1.429)	(121.975)	(328.697)
Valore di bilancio	5.710.915	8.629	17.621	657.858	6.395.023

I principali investimenti dell'esercizio si riferiscono alle voci "Immobili" e "Altre immobilizzazioni materiali". In particolare la voce Immobili si è incrementata a seguito:

- dell'acquisto dell'immobile sito in Via Amadeo, 57 avvenuto in data 24 ottobre 2018 mediante la sottoscrizione di un contratto di leasing. L'immobile è destinato a magazzino per lo stoccaggio di materiali, show room e, eventualmente, quale laboratorio per l'esecuzione di piccole lavorazioni. Il valore netto contabile iscritto a bilancio è pari a Euro 700 migliaia.
- dei costi di manutenzione straordinaria sostenuti sull'immobile sito in Viale Umbria n. 32 destinato a showroom e uffici per le attività del Gruppo Abitare In.

La voce "altri beni" si è incrementata principalmente per effetto dell'acquisto di mobili arredi per un importo pari a Euro 245.960.

Nota 2. Attività Immateriali

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Attività Immateriali al 30 settembre 2019 e al 30 settembre 2018.

	30.09.2019	30.09.2018	Variazione
Costi di sviluppo	825.654	492.899	332.755
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	16.469	1.030	15.439
Immobilizzazioni in corso e acconti	19.325	4.244	15.081
Altre immobilizzazioni immateriali	127.910	66.007	61.903
Totale	989.358	564.180	425.178

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Immateriali per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2019 e l'esercizio chiuso al 30 settembre 2018, 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	568.431	1.130	4.244	82.402	656.207
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(75.532)	(100)	-	(16.395)	(92.027)
Valore di bilancio	492.899	1.030	4.244	66.007	564.180
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	558.052	23.251	15.081	99.170	695.554
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	(225.297)	(7.812)	-	(37.267)	(270.376)
Totale variazioni	332.755	15.439	15.081	61.903	425.178
Valore di fine esercizio					
Costo	1.126.483	24.381	19.325	181.572	1.351.761
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(300.829)	(7.912)	-	(53.662)	(362.403)
Valore di bilancio	825.654	16.469	19.325	127.910	989.358

L'incremento dei costi di sviluppo è da imputarsi all’investimento effettuato dal Gruppo relativamente ai progetti BIM e VIRTUAL REALITY. Tali costi sono relativi ai costi per servizi resi da terzi. I costi di sviluppo sostenuti dal Gruppo sono relativi a progetti che rispettano i requisiti previsti dallo IAS 38.

L'incremento della voce concessioni licenze, marchi e diritti simili è da imputarsi all’acquisizione della licenza del software di contabilità e controllo di gestione.

Le Immobilizzazioni immateriali in corso ammontano a Euro 19 migliaia e sono costituite dai costi sostenuti per la realizzazione di nuove iniziative immobiliari non ancora intraprese alla data di riferimento del presente bilancio.

L'incremento delle altre immobilizzazioni immateriali è connesso alla capitalizzazione dei costi sostenuti per la personalizzazione e sviluppo della piattaforma CRM.

Nota 3. Partecipazioni in altre imprese

In data 22 maggio 2019 Abitare In S.p.A. ha sottoscritto un un accordo di investimento con i soci fondatori della società Tecma Solutions S.p.A., sottoscrivendo altresì una tranche di 1 milione di euro dell’aumento di capitale deliberato dalla stessa società. A seguito dell’operazione AbitareIn a detiene il 10% del capitale sociale della società Tecma Solutions S.p.A. Il valore di iscrizione è stato mantenuto al costo di acquisizione in considerazione della recente acquisizione e dei dati a consuntivo, a disposizione alla data della presente relazione, che confermano i dati previsionali alla base della valutazione della società target all’atto dell’acquisto.

Nota 4. Attività e Passività per imposte differite

Il saldo netto tra le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite al 30 settembre 2019 è costi composto.

	30.09.2019	30.09.2018	Variazione
Attività per imposte anticipate	874.697	744.691	130.006
Debiti per imposte differite passive	(4.069.322)	(1.124.787)	(2.944.535)
Posizione netta	(3.194.625)	(380.096)	(2.814.529)

La variazione netta delle imposte differite attive e passive è di seguito riportata:

	30.09.2018	Iscritte a conto economico	Iscritte a Patrimonio netto	Deconsolidamento imprese	30.09.2019
ACE	44.402	-	-	-	44.402
Valutazione lavori in corso secondo IFRS 15	(1.677.165)	(3.299.263)	-	-	(4.976.428)
Leasing secondo IAS 17	-	(7.424)	-	-	(7.424)
Benefici dipendenti secondo IAS 19	(1.055)	6.513	(610)	-	4.848
Eliminazione costi pluriennali secondo IAS 38	495.807	(102.822)	-	(240)	392.745
Interessi passivi	85.630	(23.324)	-	-	62.306
Perdite fiscali in capo alla controllata Abitare In Maggiolina Srl	118.852	-	-	-	118.852
Rettifica magazzino per mark-up intercompany	553.433	612.641	-	-	1.166.074
Totale	(380.096)	(2.813.679)	(610)	(240)	(3.194.625)

Nota 5. Rimanenze

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Rimanenze al 30 settembre 2019 ed al 30 settembre 2018.

	30.09.2019	30.09.2018	Variazione
Sviluppi Immobiliari in corso	109.340.179	65.687.093	43.653.086
Acconti rimanenze	593.688	-	593.688
Prodotti finiti	-	962.994	(962.994)
Totale	109.933.867	66.650.087	43.283.780

	Acconti rimanenze	Sviluppi Immobiliari in corso
Abitare In Maggiolina Srl		46.805.374
Abitare In Development 4 Srl	62.400	-
Abitare In Development 5 Srl	65.432	-
Abitare In Development 6 Srl	88.447	-
Abitare In Development 7 Srl	178.928	-
Abitare In Development 8 Srl	198.481	-
Milano City Village Srl	-	29.523.176
Milano Progetti Srl	-	17.840.226
Mivivi Srl	-	72.900
MyCity Srl	-	4.331.010
Palazzo Naviglio Srl	-	130.188
Trilogy Towers Srl (ex Milano Sviluppo Srl)	-	10.637.305
Totali	593.688	109.340.179

La voce “Sviluppi immobiliari in corso” si riferisce a progetti in essere e non ancora terminati al 30 settembre 2019 e include i costi sostenuti per l’acquisizione di Immobili da sviluppare per un ammontare complessivo pari a Euro 46.265 migliaia. La durata del ciclo produttivo che caratterizza il settore di riferimento del Gruppo Abitare In è influenzata da vari fattori quali l’iter autorizzativo e in generale i rapporti con la pubblica amministrazione, particolari richieste di personalizzazione dei clienti e la pianificazione dei lavori. Per tale motivo non è determinabile con precisione l’ammontare dei progetti che si realizzeranno entro 12 mesi. La voce in oggetto è costituita principalmente al magazzino in capo alla controllata Abitare In Maggiolina per Euro 46.805 migliaia, Milano City Village per Euro29.523 migliaia, Milano Progetti S.r.l per Euro 17.840 migliaia, Mycity S.r.l. per Euro 4.331 migliaia e Trilogy Towers S.r.l. per 10.637 migliaia.

Il decremento dei prodotti finiti è da imputarsi esclusivamente al deconsolidamento della società Abitare In Poste S.r.l. Gli acconti magazzino si riferiscono a costi sospesi connessi ad aree per le quali è stato stipulato un contratto preliminare.

Nota 6. Crediti Commerciali

I crediti commerciali ammontano ad Euro 86 migliaia rispetto ad Euro 185 migliaia al termine dell’esercizio precedente. I crediti in oggetto sono iscritti al netto del fondo svalutazione crediti. La variazione del periodo di riferimento è da imputarsi principalmente al deconsolidamento della società Abitare in Poste S.r.l.

Nota 7. Altre attività correnti

La voce Altre attività correnti ammonta ad Euro 10.955 migliaia rispetto ad Euro 3.186 migliaia al termine dell’esercizio precedente.

	30.09.2019	30.09.2018	Variazione
Acconti/caparre acquisti complessi immobiliari	7.063.000	500.000	6.563.000
Altre attività correnti	3.891.689	2.686.005	1.205.684
Altre attività correnti	10.954.689	3.186.005	7.768.684

La voce “Acconti/caparre acquisti complessi immobiliari”, è costituita da:

- versamento di Euro 470 migliaia per l’acquisto pro soluto da Banco BPM, del credito vantato verso Immobiliare Tacito, pari a nominali Euro 11.000 migliaia; il credito è assistito da ipoteca sull’immobile sito in Milano, viale Tacito, nelle vicinanze di altri due complessi di proprietà delle controllate Milano City Village S.r.l. e Milano Progetti S.r.l.;
 - versamento di Euro 700 migliaia quale caparra per l’acquisto della partecipazione totalitaria di una s.r.l. proprietaria di un complesso immobiliare sito in Milano, in zona Naviglio Grande. L’acquisto verrà perfezionato entro il 31 luglio 2020, il corrispettivo complessivo pattuito per l’acquisto della partecipazione totalitaria è pari a Euro 7.850 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contatto definitivo di acquisto delle quote;
 - versamento di Euro 393 migliaia quale caparra per l’acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Milano Certosa, la stipula del contratto definitivo di acquisto è prevista entro il 31 dicembre 2019 con possibilità di proroga entro il 30 maggio 2020 per un corrispettivo a saldo pari a Euro 2.227 migliaia;
 - versamento di Euro 1.075 migliaia quale caparra per l’acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Accursio, l’acquisto verrà perfezionato entro il 31 dicembre 2019. Il corrispettivo complessivo pattuito per l’acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 11.000 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contatto definitivo;
 - versamento di Euro 1.525 migliaia quale caparra per l’acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Corvetto, l’acquisto verrà perfezionato entro il 31 dicembre 2019. Il corrispettivo complessivo pattuito per l’acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 15.600 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contatto definitivo;
 - versamento di Euro 2.000 migliaia quale caparra per l’acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Naviglio Grande, l’acquisto verrà perfezionato entro il 15 luglio 2020. Il corrispettivo complessivo pattuito per l’acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 18.500 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contatto definitivo;
 - versamento di Euro 400 migliaia quale caparra per l’acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, quartiere Nolo. L’acquisto verrà perfezionato entro il 31 luglio 2020 con possibilità di proroga di sei mesi. Il corrispettivo complessivo pattuito per l’acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 2.700 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contatto definitivo;
 - versamento di Euro 500 migliaia quale caparra per l’acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Naviglio Grande, l’acquisto verrà perfezionato entro il 30 ottobre 2020. Il corrispettivo complessivo pattuito per l’acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 5.000 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contatto definitivo;
- La voce “Altre attività correnti”, è costituita principalmente da:
- versamento di Euro 300 migliaia quale caparra per la compravendita di una unità immobiliare ad uso magazzino detenuta dalla società Immofin Srl;
 - attività inerenti ai costi sostenuti per l’acquisizione dei contratti di vendita, quali provvigioni, per un ammontare pari a Euro 603 migliaia;
 - risconti dei costi di fideiussione pluriennali per Euro 1.789 migliaia;
 - risconti dei costi di pubblicità per Euro 207 migliaia;
 - attività di Euro 394 migliaia inerenti a crediti esigibili nei confronti della società deconsolidata Abitare In Poste Srl maturati negli anni precedenti maturati nell’ambito del consolidato fiscale.

Nota 8. Attività per imposte correnti

Le attività per imposte correnti pari a Euro 2.312 migliaia, sono principalmente rappresentate dal credito IVA pari a Euro 2.012 migliaia e dal credito di imposta per Ricerca & Sviluppo ammontante a Euro 188 migliaia.

Nota 9. Attività finanziare 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 10. Disponibilità liquide

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce disponibilità liquide al 30 settembre 2019 ed al 30 settembre 2018.

	30.09.2019	30.09.2018	Variazione
Depositi bancari e postali	21.689.591	17.815.859	3.873.732
Denaro e valori in cassa	1.164	135.327	(134.163)
Disponibilità liquide	21.690.755	17.951.186	3.739.569

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 2019 sono libere da vincoli o restrizioni all'utilizzo.

Nota 11. Patrimonio netto

Il patrimonio netto si è incrementato per effetto dell'iscrizione della riserva Stock Grant, della variazione della riserva OCI e dell'utile del periodo di riferimento.
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 2019.

	Risultato	Patrimonio netto
Abitare in spa	282.065	38.368.599
Rettifiche ifrs sul risultato e patrimonio netto di		
Abitare in spa	32.927	(948.402)
Risultato ifrs delle controllate	6.141.762	6.141.762
Differenza tra valore di carico e loro patrimonio netto	-	3.902.177
Effetto deconsolidamento Abitare In Poste S.r.l.	(81.829)	-
Gruppo Abitare in	6.374.925	47.464.136

Nota 11.1 Piani di Stock Grant

L'assemblea del 18 dicembre 2018 ha deliberato l'adozione di un piano di Stock Grant riservato ai dipendenti, ai collaboratori e ai consulenti di Abitare In S.p.A. e delle società da questa controllate. Il piano ha ad oggetto l'assegnazione di un numero massimo di 40.040 azioni ordinarie Abitare In S.p.A.
Il management ha individuato due modalità per attribuire ai beneficiari le azioni:
- La prima modalità è legata all'assegnazione individuale di obiettivi personali a determinati soggetti individuati, al raggiungimento dei quali è riconosciuta l'emissione di un numero di azioni che varia di caso in caso in ragione della tipologia di obiettivi, della posizione ricoperta dal singolo beneficiario, nonché dall'anzianità del rapporto di lavoro o collaborazione. Per tale tipologia, l'emissione delle azioni è prevista, per la maggior parte, entro il 31 dicembre 2019, mentre per un importo più ridotto, le stesse saranno emesse entro il 30 giugno 2020,
- La seconda modalità è legata al raggiungimento di obiettivi economici da parte della Società e, anche in questo caso, il n. di azioni varia da soggetto a soggetto. Per tale tipologia, l'emissione delle azioni, essendo legata ad obiettivi che risulteranno dal bilancio semestrale al 31 marzo 2020, dovrà avvenire entro il 30 giugno 2020.
Nel corso dell'esercizio i beneficiari hanno già ricevuto le lettere contenenti la comunicazione del piano di assegnazione personale, con la specificazione degli obiettivi da raggiungere, delle azioni che saranno assegnate e del termine ultimo per tale assegnazione previsto, in alcuni casi, entro il 31 dicembre 2019, per gli altri, entro il 30 giugno 2020, con l'avvertenza che l'efficacia di tali lettere è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione.
il n. di azioni per cui è prevista l'emissione è:
- N. 16.248 azioni, legate al raggiungimento di obiettivi personali, da assegnarsi entro il 31 dicembre 2019 a favore di n. 36 soggetti beneficiari;
- N. 60 azioni, legate al raggiungimento di obiettivi personali, da assegnarsi entro il 30 giugno 2020 a favore di n. 1 soggetto beneficiario;
- N. 13.200 azioni, legate al raggiungimento degli obiettivi economici da parte della Società sulla base del bilancio semestrale al 31 marzo 2020, da assegnarsi entro il 30 giugno 2020, in caso di effettivo raggiungimento di detti risultati, a favore di n. 28 beneficiari.

Il Consiglio di Amministrazione del 18 dicembre 2019 ha approvato i piani individuali di stock grant destinati a dipendenti, collaboratori e consulenti di Abitare In S.p.A., ratificando l'operato del managment in ordine alla formulazione di detti piani individuali di stock grant. Inoltre, in ragione del conseguimento obiettivi personali di tutti i beneficiari delle azioni assegnate entro il 31 dicembre 2019, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di dare esecuzione ad una prima tranche dell'aumento gratuito del capitale deliberato dall'assemblea dei soci in data 20 dicembre 2018, mediante emissione gratuita, da attuarsi entro il 31 dicembre 2019, di n. 16.248

azioni in favore di n. 36 soggetti beneficiari, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione. Nella stessa data, il Consiglio di Amministrazione ha approvato, subordinatamente all'effettivo raggiungimento degli obiettivi previsti, l'emissione di una seconda tranche di detto aumento di capitale, da eseguirsi entro il 30 giugno 2020, per 13.260 azioni.
La seguente tabella illustra il numero di stock grant nel corso dell'esercizio:

	30.09.2019
In circolazione al 1° ottobre	-
Assegnate	29.508
Annulate/non maurate	-
Maturate	-
Scadute	-
In circolazione a fine esercizio	29.508

Nota 12. Passività finanziarie correnti e non correnti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce passività finanziarie correnti e non correnti al 30 settembre 2019 ed al 30 settembre 2018

	30.09.2019			30.09.2018			
	quota non corrente	quota corrente	Totale	quota non corrente	quota corrente	Totale	VARIAZIONE
Finanziamenti bancari a medio-lungo termine	52.350.303	947.079	53.297.382	26.643.093	174.733	26.817.826	26.479.556
Finanziamenti bancari a breve termine	-	12.894	12.894	-	6.936	6.936	5.958
Altri debiti finanziari	469.615	35.699	505.314	-	8.070	8.070	497.244
Totale	52.819.918	995.672	53.815.590	26.643.093	189.739	26.832.832	26.982.758

Di seguito la composizione dei debiti finanziari bancari a breve e lungo termine:

tipologia finanziamento (Euro/000)	Società Utilizzatrice	Massimo a disposizione	Debito entro l'esercizio	Debito oltre l'esercizio	Totale Debito	Data accensione	Data scadenza	Tasso applicato	Ipoteca su immobili/garanzie
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	n/a	527	761	1.288	17/07/19	30/06/22	Spread + Euribor	n/a
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	n/a	16	9.779	9.795	14/06/19	14/12/20	Spread + Euribor	Pegno su quote Abita In Maggiolina S.r.l.
Mutuo ipotecario	Abitare In Development 3 S.r.l.	n/a	176	2.582	2.758	22/06/18	30/06/33	Spread + Euribor	
Mutuo fondiario	Abitare In Maggiolina S.r.l.	25.200	0	18.621	18.621	27/11/17	30/06/30	Spread + Euribor	50.400
Mutuo fondiario	Milano City Village S.r.l.	50.000	53	9.330	9.383	31/07/18	31/12/28	Spread + Euribor	100.000
Mutuo fondiario	Trilogy Towers S.r.l.	19.700	0	1.293	1.293	28/02/19	28/02/29	Spread + Euribor	39.400
Apertura di credito con garanzia fondiaria	Milano Progetti S.r.l.	n/a	175	7.500	7.675	29/06/18	29/06/2023*	Spread + Euribor	15.000
Mutuo ipotecario	MyCity S.r.l.	n/a	0	2.484	2.484	17/05/19	31/05/34	Spread + Euribor	5.000
Totale			947	52.350	53.297				
* si precisa che in virtù delle condizioni contrattuali, il termine per il rimborso del finanziamento - inizialmente previsto per il 29/06/2020 - è prorogabile sino al 29/06/2023									

La voce “Altri debiti finanziari” è composta principalmente dal debito finanziario verso la società di leasing finalizzato all’acquisto dell’immobile sito in Via Amadeo, 57.

Nota 13. 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:

	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2017
Tasso annuo di inflazione	0,50%	1,50%	1,50%
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	1,50%	1,55%	1,55%
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:

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
Oneri finanziari	965
Anticipi e liquidazioni	(20.671)
Accantonamento del fondo	77.414
Utile / (Perdite) attuariali	908
Saldo al 30 settembre 2019	120.876

Nota 14. Altre passività non correnti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Altre passività non correnti al 30 settembre 2019 ed al 30 settembre 2018.

	30.09.2019	30.09.2018	Variazione
Fondo trattamento di fine mandato	140.281	107.413	32.868
Altri debiti	-	2.571.927	(2.571.927)
Altri passività non correnti	140.281	2.679.340	(2.539.059)

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

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
Oneri finanziari	1.249
Anticipi e liquidazioni	
Accantonamento del fondo	35.070
Utile / (Perdite) attuariali	(3.451)
Saldo al 30 settembre 2019	140.281

Nota 15. 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 non corrente, pari a Euro 22.869 migliaia è in capo alle controllate Milano City Village S.r.l., e Trilogy Towers S.r.l , rispettivamente per un ammontare pari a Euro 15.960 migliaia, ed Euro 6.909 migliaia, mentre il debito per acconti corrente, pari a Euro 14.268 migliaia è esclusivamente in capo alla controllata Abitare in Maggiolina S.r.l.

Nota 16. Debiti commerciali

I debiti commerciali sono pari ad Euro 6.815 migliaia (Euro 4.291 migliaia al 30 settembre 2018) e sono iscritti al valore nominale. Tutti i debiti hanno scadenza entro l'esercizio successivo. I debiti si riferiscono principalmente ai fornitori impegnati nell'attività produttiva. Non sussistono debiti per importi significativi in valuta diversa dall'Euro.

Nota 17. Altre passività correnti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Altre passività correnti al 30 settembre 2019 ed al 30 settembre 2018.

	30.09.2019	30.09.2018	Variazione
Oneri di urbanizzazione	1.846.211	3.753.743	(1.907.532)
Altri debiti	2.438.162	187.416	2.250.746
Ratei e risconti passivi	82.432	72.295	10.137
Debiti verso Istituti Previdenziali	33.955	26.151	7.804
Altre passività correnti	4.400.760	4.039.605	361.155

I debiti derivanti dalla rateizzazione degli oneri di urbanizzazione in capo alle controllate Milano City Village S.r.l. e Abitare In Maggiolina S.r.l., ammontano rispettivamente a Euro 983 migliaia ed Euro 863 migliaia.

La voce altri debiti è principalmente costituita dal:

- Debito per ritenuta a garanzia verso la società appaltatrice cui è stata affidata la costruzione dell'immobile di Abitare in Maggiolina, per un ammontare pari a Euro 1.476 migliaia;
- Debito per ritenuta a garanzia verso la società appaltatrice cui è stata affidata l'attività di demolizione del progetto immobiliare in capo alla controllata Milano City Village S.r.l., per un ammontare pari a Euro 86 migliaia.
- Debito residuo in relazione all'acquisto delle partecipazioni in Abitare In Maggiolina S.r.l. pari a Euro 342 migliaia

Nota 18. Passività per imposte correnti

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

	30.09.2019	30.09.2018
Debito IRPEF/IRES	117.903	-
Debito IRAP	126.269	31.888
Imposte e tributi comunali	148.546	160.404
Erario c.to ritenute dipendenti	23.150	18.107
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	20.008	65.612
Addizionale comunale	354	293
Addizionale regionale	876	549
Imposte sostitutive	34	181
Debiti per altre imposte	-	1.626
TOTALE	437.140	278.660

Nota 19. Ricavi e variazione lavori in corso e prodotti finiti

Il valore complessivo dei ricavi è passato da Euro 49.049 migliaia al 30 settembre 2018 a Euro 44.566 migliaia al 30 settembre 2019. Tale andamento è da imputarsi principalmente all'effetto combinato dell'incremento della voce "Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori" e dal decremento della voce "Variazione delle rimanenze per l'acquisto di nuove aree".

Nota 19.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni pari a Euro 301 migliaia al 30 settembre 2019 si riferiscono principalmente alla vendita delle unità abitative effettuate dalla società Abitare In Poste S.r.l.

Nota 19.2 Variazione delle rimanenze per l'acquisto di nuove aree

La composizione della variazione delle rimanenze per l'acquisto di nuove aree è la seguente:

	30.09.2019	30.09.2018
Milano City Village S.r.l.	-	13.775.321
Milano Progetti S.r.l.	-	15.157.096
MyCity S.r.l.	4.175.000	-
Trilogy Towers S.r.l. (ex Milano Sviluppo S.r.l.)	4.457.844	-
TOTALE	8.632.844	28.932.417

Nota 19.3 Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori

La composizione della variazione delle rimanenze per l'avanzamento lavori, è la seguente:

	30.09.2019	30.09.2018
Abitare in Development 4 S.r.l.	62.400	-
Abitare in Development 5 S.r.l.	65.432	-
Abitare in Development 6 S.r.l.	88.447	-
Abitare in Development 7 S.r.l.	178.928	-
Abitare in Development 8 S.r.l.	198.481	-
Abitare in Maggiolina S.r.l.	21.593.055	9.449.681
Abitare in Poste S.r.l.	-410.656	-372.041
Milano City Village S.r.l.	6.682.049	22.841.127
Milano Progetti S.r.l.	456.013	16.314.196
Mivivi S.r.l.	72.900	-
MyCity S.r.l.	4.331.010	-
Palazzo Naviglio S.r.l.	130.188	-
Trilogy Towers S.r.l. (ex Milano Sviluppo S.r.l.)	10.387.871	-

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

Nota 19.4 Altri ricavi operativi

Gli altri ricavi operativi pari a Euro 429 migliaia al 30 settembre 2019 è da imputarsi principalmente ai ricavi da credito d'imposta per attività di R&S pari a Euro 106 migliaia e dal rimborso dei costi di bonifica, riconosciuto dal cedente della partecipazione di Abitare In Maggiolina S.r.l., per Euro 150 migliaia.

Nota 20. Costi operativi

Il valore complessivo dei costi operativi è passato da Euro 44.966 migliaia al 30 settembre 2018 a Euro 33.760 migliaia al 30 settembre 2019. Tale andamento è da imputarsi principalmente all'effetto combinato del decremento degli acquisti dei complessi immobiliari, dell'incremento dei costi per servizi e dei costi del personale.

Nota 20.1 Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è di seguito riportata:

	30.09.2019	30.09.2018	Variazione
Consulenze legali, notarili e amministrative	462.272	240.102	222.170
Consulenze tecniche	2.722.804	2.453.359	269.445
Costi di costruzione	15.711.932	10.437.354	5.274.578
Amministratori	318.565	284.319	34.246
Sindaci, società di revisione e OdV	80.750	47.360	33.390
Marketing e pubblicità	356.055	90.976	265.079
Provvigioni a intermediari	415.884	137.068	278.816
Polizze fidejussorie	623.161	166.937	456.224
Assicurazioni	147.519	71.654	75.865
Utenze	80.730	30.714	50.016
Altri	1.358.178	556.661	801.517
Totale	22.277.850	14.516.504	7.761.346

I costi delle consulenze tecniche riguardano, in particolare, le attività di progettazione, di sviluppo immobiliare e gli studi di fattibilità. I costi di costruzione sono principalmente relativi all'attività di bonifica delle aree, della demolizione e della costruzione degli immobili residenziali.

Nota 20.2 Costi per il personale

Di seguito viene riportato il dettaglio dei costi del personale:

	30.09.2019	30.09.2018	Variazione
Salari e stipendi	982.020	525.346	456.674
Oneri sociali	204.341	138.441	65.900
TFR	77.414	24.422	52.992
Altri costi	113.694	98.929	14.765
Totale costi del personale	1.377.469	787.138	590.331

Organico

Il numero medio e puntuale dei dipendenti per categoria, relativamente agli esercizi chiusi al 30 settembre 2019 e al 30 settembre 2018, è riportato nella tabella seguente:

	30.09.2019		30.09.2018	
	Media	Puntuale	Media	Puntuale
Dirigenti	1	2	1	1
Impiegati	17	31	13	19
Totale	18	33	14	20

Nota 20.3 Ammortamenti

La composizione della voce “Ammortamenti” è di seguito riportata:

	30.09.2019	30.09.2018	Variazione
Amm.ti attività immateriali	270.377	80.598	189.779
Amm.ti attività materiali	256.476	54.114	202.362
Totale ammortamenti	526.853	134.712	392.141

L’incremento degli ammortamenti è correlato agli investimenti effettuati dalla capogruppo Abitare In S.p.A.

Nota 20.4 Svalutazione e accantonamenti

La voce “Svalutazione e accantonamenti” è esclusivamente composta dall’accantonamento relativo al trattamento di fine mandato riconosciuto agli amministratori.

Nota 20.5 Altri costi operativi

Gli altri costi operativi ammontano a Euro 755 migliaia e includono principalmente imposte indirette (di cui IMU per 443 migliaia di Euro), gli abbonamenti e le quote associative e le perdite subite a vario titolo.

Nota 21. Oneri e Proventi finanziari

I proventi finanziari ammontano ad Euro 18 migliaia ed Euro 5 migliaia, rispettivamente per gli esercizi chiusi al 30 settembre 2019 e al 30 settembre 2018.

Gli oneri finanziari ammontano ad Euro 1.370 migliaia ed Euro 390 migliaia, rispettivamente per gli esercizi chiusi al 30 settembre 2019 e al 30 settembre 2018. Tale variazione è da imputarsi principalmente all’incremento dell’indebitamento finanziario medio verso gli istituti di credito.

Nota 22. Imposte

Si riporta di seguito la composizione della voce imposte sul reddito al 30 settembre 2019 ed al 30 settembre 2018.

	30.09.2019	30.09.2018	Variazione
correnti	265.515	126.723	138.792
deferite	2.813.679	983.870	1.829.809
Imposte	3.079.194	1.110.593	1.968.601

Le imposte correnti sono composte da IRES per Euro 93 migliaia e da IRAP per Euro 172 migliaia.

Di seguito è riportato il prospetto di raccordo tra l’onere fiscale iscritto in bilancio e l’onere fiscale teorico, determinato sulla base delle aliquote fiscali teoriche vigenti:

Valori espressi in K€		
IRES	%	
Risultato prima delle imposte consolidato		9.454
Onere fiscale teorico %	24%	2.269
Variazioni in aumento:		
- IMU		509
- TASI		10
- Sanzioni		2
- Sopravvenienze passive		61
- Altri oneri non deducibili		62
- Amm.to costi costituzione		25
-eliminazione mark-up magazzino interco		2.196
-benefici dipendenti secondo IAS 19		27
- altre variazioni in aumento		253
Totale		3.145
- differenza permanente rettifica consolidato minus da cessione AIP		82
- differenza permanente ifrs 2 costi stock grant		291
Totale		373
Variazioni in diminuzione:		
- deduzione IRAP		31
- Imu		4
- interessi non deducibili anni precedenti		74
- TASI		5
-valutazione lavori in corso secondo IFRS 15		11.825
-eliminazione costi pluriennali secondo IAS 38		369
-leasing secondo IAS 17		27
- altre		106
Totale		12.441
Imponibile IRES		531
ACE		(143)
Imponibile IRES		338
IRES o (Provento da CNM)		93

Valori espressi in K€

IRAP	%	
Base imponibile IRAP		12.478
Onere fiscale teorico %	3,9%	487
Costi non rilevanti ai fini IRAP		
- Compensi amministratori/personale dipendente		332
- INPS amministratori		46
- IMU		509
- Sanzioni tributarie		2
- sopravvenienze passive		61
-eliminazione mark-up magazzino interco		2.196
-benefici dipendenti secondo IAS 19		27
- altre variazioni in aumento		85
Totale		3.258
- differenza permanente rettifica consolidato minus da cessione AIP		82
- differenza permanente ifrs 2 costi stock grant		291
Totale		373
Variazioni in diminuzione		
- credito IRAP (L. 190/2014)		106
-valutazione lavori in corso secondo IFRS 15		11.825
-eliminazione costi pluriennali secondo IAS 38		369
-leasing secondo IAS 17		27
Totale		12.327
Deduzioni		(797)
Int. Att - Int. Pass		889
Imponibile IRAP		3.874
Di cui imponibile irap Abitare In S.p.A. con aliquota 5,57%		1.275
Di cui imponibile irap controllalte con aliquota 3,9%		2.599
IRAP corrente per l'esercizio		172

Nota 23. Utile per azioni base e diluito

Il risultato base per azione è calcolato dividendo il risultato dell'esercizio attribuibile agli azionisti ordinari della capogruppo per il numero medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio. Il risultato per azione diluito è calcolato dividendo il risultato attribuibile agli azionisti ordinari della capogruppo per il numero medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio e di quelle che potenzialmente verranno emesse a seguito del raggiungimento degli obiettivi definiti dal piano di stock grant.

Si riporta di seguito la composizione della voce utile per operazioni base e diluito per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2019 ed al 30 settembre 2018.

	30.09.2019	30.09.2018	Variazione
Risultato netto di gruppo (Euro)	6.374.925	2.588.809	3.786.116
N° di azioni in circolazione	2.554.560	2.554.560	-
Numero di pontenziali azioni ordinarie	29.508	-	29.508
Numero medio azioni in circolazione ai fini del calcolo utile diluito	2.584.068	2.554.560	29.508
Risultato per Azione (Euro)	2,50	1,01	1,48
Risultato diluito per azione (Euro)	2,47	1,01	1,45

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	AID3 Srl	AID4 Srl	AID5 Srl	AID6 Srl	AID7 Srl	AID8 Srl	AIM Srl	MCV Srl
Ricavi	62.400	-	-	-	49.465	-	77.208	1.165.843
Interessi attivi su fin.	58.302	6.232	5.735	13.133	18.601	24.613	-	292.572
Crediti commerciali	48.497	62.400	-	-	49.465	-	77.208	27.018
Crediti finanziari	1.189.561	706.542	406.045	1.194.631	1.692.413	2.034.612	-	6.661.173
Crediti da CNM	12.712	148	148	274	596	602	-	-
Debiti commerciali	27.192	-	-	-	-	-	-	54.188
Debiti finanziari	-	3.500	3.500	4.000	5.000	5.000	453.669	-
Debiti da CNM	51.309	-	-	-	-	-	75.932	30.322

Voce	ML Srl	MP Srl	MV Srl	MC Srl	PN Srl	TT Srl	HO SpA	Totale
Ricavi	310	-	-	38.146	51.294	3.672.227	56.610	5.173.503
Interessi attivi su fin.	-	436.111	9.299	43.504	26.381	69.393	468	1.004.344
Crediti commerciali	310	2.679.312	-	38.146	51.294	2.274.831	56.610	5.365.091
Crediti finanziari	-	10.225.422	510.609	1.854.841	726.381	2.888.789	95.778	30.186.797
Crediti da CNM	221	-	258	925	1.102	240	7.915	25.141
Debiti commerciali	-	20.595	-	-	-	79.075	-	181.050
Debiti finanziari	3.500	-	4.000	-	15.000	-	57.000	554.169
Debiti da CNM	-	13.603	-	-	-	5.743	-	176.909

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

- In data 24 ottobre 2018 la Società ha portato a compimento l'acquisto dell'immobile di proprietà della società TPM s.r.l. (società interamente controllata dalla società TH s.r.l., di cui Luigi Gozzini è socio al 50,5%), mediante sottoscrizione di un contratto di leasing con UBI Leasing s.p.a. L'operazione era stata approvata dal Consiglio di Amministrazione di Abitare In in data 18 maggio 2017. Il prezzo complessivo pattuito è pari a € 690.000, di cui il 25% versato contestualmente alla stipula del contratto. il contratto di leasing prevede n. 143 rate mensili, ad un tasso del 2% annuo e riscatto pari al 10%.
 - In data 28 febbraio 2019 Abitare In S.p.A. ha concesso una fideiussione a garanzia del mutuo fondiario concesso alla società Trilogy Towers s.r.l. (già Milano Sviluppo s.r.l.) da parte di BPER Banca per la realizzazione dell'omonimo complesso immobiliare.
 - In data 28 febbraio 2019 Abitare In S.p.A. ha altreì sottoscritto un impegno alla capitalizzazione in favopre di BPER Banca per il medesimo mutuo fondiario.
 - In data 11 marzo 2019 il Consiglio di Amministrazione di Abitare In ha ratificato la sottoscrizione del contratto di service infragruppo con la Società Trilogy Towers s.r.l. (già Milano Sviluppo s.r.l.), mediante il quale Abitare In fornisce alla controllata le attività necessarie per la pianificazione, il coordinamento della progettazione, la commercializzazione, la gestione della clientela e la gestione amministrativa. Il corrispettivo previsto è composto da una parte "fissa" e da una variabile derivante dal valore dei contratti di compravendita delle unità immobiliari:
 - Quota fissa: € 1.921.900 più € 100.000 per ogni campagna commerciale ed € 2.500 per ogni rogito definitivo di compravendita delle unità immobiliari,
 - Quota variabile: 3% (tre per cento) del corrispettivo di detti contratti preliminari, fino a concorrenza di un controvalore complessivo derivante da detti contratti preliminari pari a € 47.970.000,00 (quarantasettemilioninovecentosettantamila/00), e 10% (dieci per cento) della eventuale quota di controvalore complessivo derivante da detti contratti preliminari che sia superiore a € 47.970.000,00 (quarantasettemilioninovecentosettantamila/00).
 - In data 29 aprile 2019 il CdA di Abitare In S.p.A. ha approvato la concessione di una fideiussione, in favore di Banca Reale, a garanzia del finanziamento concesso da quest'ultima alla società MyCity s.r.l., fino alla concorrenza dell'importo di € 2,5 mln, per l'acquisto dell'immobile sito nel Porta Romana District.
- Non si rilevano rapporti con parti correlate al di fuori delle società appartenente al Gruppo, ad eccezione dell'operazione con TPM s.r.l.

Impegni e garanzie prestate dal Gruppo

- Oltre a quanto evidenziato nella precedente sezione relativa alle operazioni con Parti Correlate, si evidenziano i seguenti impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:
- impegno alla capitalizzazione in favore della Banca Popolare di Milano a garanzia del finanziamento concesso da quest'ultima ad Abitare In Maggiolina Srl per la realizzazione dell'omonimo complesso immobiliare;
 - garanzia fideiussoria per l'adempimento delle obbligazioni assunte dalla società Milano Progetti Srl con riferimento all'apertura di credito fondiaria concessa da Intesa San Paolo;
 - concessione di una garanzia fideiussoria per l'adempimento delle obbligazioni assunte dalla società Abitare In

- Development 3 Srl relative al contratto di mutuo sottoscritto da quest'ultima con Banca Reale SpA;
- concessione di una fideiussione, in favore di BPM, per il finanziamento concesso da quest'ultima in favore di Milano City Village Srl sottoscrizione di un impegno alla capitalizzazione sempre in favore di BPM a garanzia del finanziamento concesso a Milano City Village Srl;
 - coobbligazione a garanzia degli impegni assunti da Milano City Village Srl nell'ambito di una convenzione sottoscritta con Reale Mutua assicurazioni per il rilascio di fideiussioni per immobili in corso di costruzione;
 - Sono state concesso in pegno a favore di un Istituto di credito le quote possedute nella società Abitare In Maggiolina S.r.l. a fronte di un finanziamento in capo alla capogruppo.

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 2019 sulla base del livello che riflette gli input utilizzati nella determinazione del fair value:

<i>(In Euro)</i>		Al 30.09.2019			
	Nota	Valore contabile	Livello 1	Livello 2	Livello 3
Attività					
Partecipazioni in altre imprese	3	1.006.000	-	-	1.006.000
Crediti commerciali	6	86.515	-	-	86.515
Altre attività correnti	7	10.954.689	-	-	10.954.689
Attività finanziarie correnti	9	156.760	156.760	-	-
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	10	21.690.755	21.690.755	-	-
Passività					
Passività finanziarie non correnti	12	53.003.582	53.003.582	-	-
Altre passività non correnti	14	140.281	-	-	140.281
Passività finanziarie correnti	12	812.008	812.008	-	-
Caparre e acconti clienti	15	37.137.272	-	-	37.137.272
Debiti commerciali	16	6.815.276	-	-	6.815.276
Altre passività correnti	17	4.400.760	-	-	4.400.760

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

Di seguito il dettaglio dei corrispettivi di competenza dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2019 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione BDO S.p.A.

Valori espressi in K€	30.09.2019
Revisione legale semestrale	7
Revisione legale annuale	21
Altri servizi	15
Totale	43

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





Location:
Milano City Village - Penthouse View
(virtual photo)
zona Viale Umbria
Milano

Annual Report at September 30, 2018

RELAZIONE SULLA GESTIONE *al Bilancio Consolidato*

Signori Amministratori,

La presente Relazione sulla gestione al 30/09/2019 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 esclusivamente nell'area metropolitana della città di Milano.

Il bilancio consolidato è redatto secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS. Il passaggio ai principi contabili internazionali IAS/IFRS, operato dal Gruppo su base volontaria, risponde all'esigenza di presentare le informazioni di carattere finanziario utilizzando un linguaggio universalmente riconosciuto, al fine di avvicinarsi ad una platea di stakeholder di stampo sempre più internazionale. Peraltro, mediante l'adozione di detti principi, il Gruppo AbitareIn ha raggiunto l'obiettivo di elevare ulteriormente i propri standard di trasparenza e correttezza informativa, mediante la comunicazione di dati più facilmente comparabili con i competitors internazionali.



Location:
Milano City Village
(virtual photo)
zona Viale Umbria
Milano

SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

L'esercizio si è chiuso con un utile pari a Euro 6.374.925
A mezzo dei prospetti che seguono Vi forniamo una rappresentazione riepilogativa della situazione patrimoniale e dell'andamento economico della gestione aziendale nel corso dell'esercizio, evidenziando i fattori sopra esposti:

Descrizione	30.09.2019	31.09.2018
Attività non correnti	9.265.078	6.705.239
Attività correnti	145.135.575	89.197.839
TOTALE ATTIVO	154.400.653	95.903.078
Patrimonio netto:	47.464.136	40.769.156
- di cui utile (perdita)	6.374.925	2.557.356
Passività non correnti	80.202.870	46.308.051
Passività correnti	26.733.647	8.798.871
TOTALE ATTIVO	154.400.653	95.903.078

Descrizione	30/09/2019	% su ricavi gestione caratteristica	30/09/2018	% su ricavi gestione caratteristica
<i>Ricavi delle vendite</i>	<i>300.780</i>		<i>601.540</i>	
<i>Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori</i>	<i>35.203.274</i>		<i>19.300.546</i>	
<i>Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree</i>	<i>8.632.844</i>		<i>28.932.417</i>	
Totale ricavi gestione caratteristica	44.136.898	100,00%	48.834.503	100,00%
costi di produzione	(31.065.543)	-70,38%	(43.722.811)	-89,53%
VALORE AGGIUNTO	13.071.355	29,62%	5.111.692	10,47%
Ricavi della gestione accessoria	428.882	0,97%	214.961	0,44%
Costo del lavoro	(1.377.469)	-3,12%	(787.138)	-1,61%
Altri costi operativi	(755.309)	-1,71%	(274.020)	-0,56%
MARGINE OPERATIVO LORDO	11.367.459	25,76%	4.265.495	8,73%
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	(561.923)	-1,27%	(181.618)	-0,37%
RISULTATO OPERATIVO	10.805.536	24,48%	4.083.877	8,36%
Proventi e oneri finanziari e <u>rettif.</u> di valore di attività finanziarie	(1.351.417)	-3,06%	(425.860)	-0,87%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	9.454.119	21,42%	3.658.017	7,49%
Imposte sul reddito	(3.079.194)	-6,98%	(1.100.661)	-2,25%
Utile (perdita) dell'esercizio	6.374.925	14,44%	2.557.356	5,24%

I ricavi della gestione caratteristica pari a € 44,6 mln, sono composti principalmente dalla variazione rimanenze per l'avanzamento lavori delle iniziative immobiliari, per un ammontare pari a 35 mln di €, e dalla variazione delle rimanenze per acquisto di nuovi complessi immobiliari, per un importo pari a 8 mln €.

L'incremento significativo della variazione rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti dovuto alla prosecuzione dei lavori di Abitare In Maggiolina e all'inizio delle fasi di sviluppo dei progetti Milano City Village e Trilogy Towers. Tale andamento, determinato dall'incremento della produzione, ha comportato un aumento del valore aggiunto passato da € 5,1 mln a € 13 mln e un incremento dell'EBT che è passato da € 3,7 mln a € 9,5 mln.

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

Il periodo di riferimento della presente Relazione 2019 ha visto una forte accelerazione del piano di sviluppo della Società, che ha notevolmente incrementato la propria pipeline di sviluppo, composta attualmente da 15 differenti progetti, per 2.050 appartamenti.

Innanzitutto, in data 1° ottobre 2018, la società Milano Sviluppo s.r.l. (ora Trilogy Towers s.r.l.) ha acquistato la proprietà del complesso immobiliare dismesso sito in Milano, in zona Piazzale Accursio, su cui sarà realizzato il progetto residenziale "Trilogy Towers", un complesso immobiliare di 130 appartamenti (tipo), suddivisi in tre torri di diverse altezze e con un parco giardino di oltre 6.000 mq, che si concluderà entro il 2022. Il progetto, che prevedere ricavi per circa 55 milioni, è stato commercializzato all'inizio dell'estate ed è stato interamente venduto nel corso di una sola campagna commerciale. Successivamente, in data 24 ottobre 2018, AbitareIn ha acquistato, dalla società TPM s.r.l. (parte correlata), la proprietà di un immobile tipo "loft" dedicato allo stoccaggio di materiali, a show room e quale laboratorio per piccole lavorazioni. L'acquisto, approvato dal Comitato Parti Correlate della Società, è avvenuto mediante sottoscrizione di un contratto di leasing per l'importo complessivo di € 690.000,00.

Il 3 dicembre 2018 la società MyCity s.r.l. ha sotto-

scritto il contratto preliminare per l'acquisto di un complesso immobiliare sito nel cd. "Porta Romana District", a pochi passi dalla Fondazione Prada, di circa 6.000 mq di superficie commerciale. L'operazione è stata conclusa il 17 maggio del corrente anno, mediante sottoscrizione, da parte della medesima MyCity s.r.l., del contratto definitivo di compravendita, per complessivi € 4,17 mln, di cui 2,5 finanziati da Banca Reale mediante mutuo fondiario.



Location:
Milano City Village
garden detail
(virtual photo)
zona Viale Umbria,
Milano

Il 20 dicembre 2018 l'assemblea dei soci ha approvato un piano di buy back e un aumento gratuito del capitale sociale, per massime 40.040 azioni ordinarie, destinato all'assegnazione gratuita in favore di dipendenti, collaboratori e consulenti di AbitareIn e delle sue controllate.

Nel mese di gennaio 2019 si è altresì conclusa – con la vendita di tutti gli appartamenti - la seconda campagna commerciale del progetto “Milano City Village”. Il progetto, sito a pochi passi da viale Umbria e da Porta Romana, prevede la realizzazione, entro il 2021, di 210 appartamenti (tipo) e un parco giardino di oltre 6.000 mq. Complessivamente, il controvalore dei preliminari sottoscritti è pari a 78 mln di €, a cui si aggiungeranno i ricavi delle vendite delle penthouse e dei box auto previsti dal progetto.

Il 28 gennaio 2019 una società appartenente al Gruppo ha sottoscritto un contratto preliminare per l'acquisto di un credito la cui ipoteca grava su un'area di circa 5.000 mq sita nelle vicinanze di viale Umbria, in prossimità delle aree di via Cadolini e via Tacito (Milano City Village) già di proprietà del Gruppo. L'operazione è stata perfezionata da AbitareIn in data 28 marzo 2019, per l'importo di € 1,5 milioni, di cui € 470.000 già versati. Il saldo del prezzo sarà corrisposto subordinatamente al successo dell'intervento di risanamento ambientale dei suoli.

Il 1° aprile 2019 Nova City s.r.l. – ora Palazzo Naviglio s.r.l. - (interamente controllata da AbitareIn) ha sottoscritto il contratto preliminare per l'acquisto di un immobile sito sempre in Milano, in zona Naviglio Grande, di circa 7.000 mq di superficie commerciale. L'operazione si è conclusa il successivo 30 ottobre, per un controvalore di acquisto pari a € 5 mln, di cui 3,5 finanziati mediante mutuo fondiario concesso da UBI Banca. L'immobile sarà demolito per realizzare un nuovo complesso residenziale, “Palazzo Naviglio” di circa 75 appartamenti (tipo), che saranno ultimati entro il 2022, per ricavi complessivi da piano di circa 27,5 mln. La realizzazione del progetto sarà finanziata per € 15,2 mln mediante mutuo fondiario.

In data 22 maggio 2019 AbitareIn ha sottoscrit-

to un accordo di investimento con i soci fondatori della società Tecma Solutions S.p.A., sottoscrivendo altresì una tranche di € 1 mln dell'aumento di capitale deliberato da quest'ultima. L'operazione ha portato AbitareIn a detenere 5.747 azioni di Tecma, pari al 10% del capitale sociale. L'ingresso nella compagine sociale di Tecma ha rappresentato il consolidamento di una partnership commerciale di grande valore. Difatti, Tecma è uno dei principali operatori a livello internazionale nel settore del Technical Marketing per il Real Estate.

Il 4 giugno 2019 una società del Gruppo ha sottoscritto il contratto preliminare per l'acquisto di un complesso immobiliare di circa 15.000 mq di SLP, sito in Milano, in zona Naviglio Grande (via Savona), per un controvalore di € 18,5 mln di cui € 2 milioni già corrisposti.

Nella medesima data, un'altra società del Gruppo ha sottoscritto il contratto preliminare per l'acquisto di un complesso immobiliare, di 4.000 mq di SLP, sito in zona Certosa. L'operazione prevede un corrispettivo di € 2.620.000, di cui 393.000 corrisposti contestualmente. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo.

Il 27 giugno, una società del Gruppo ha sottoscritto due contratti preliminari, per l'acquisto di altrettanti immobili, siti rispettivamente in Piazzale Accursio e in zona Corvetto. L'immobile di Piazzale Accursio, di circa 10.000 mq di SLP, è promesso in vendita per un corrispettivo di € 11.000.000, di cui € 1.075.188 corrisposti contestualmente alla sottoscrizione. L'immobile in zona Corvetto, anch'esso di circa 10.000 mq di SLP, sarà ceduto per l'importo di € 15.600.000, di cui 1.524.812 corrisposti contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare. Tale immobile, già parzialmente costruito ed attualmente in fase di completamento, è in fase di commercializzazione (mediante sistemi più tradizionali di vendita rispetto allo standard AbitareIn, che non prevedono campagne promozionali organizzate ad eventi). Il progetto, “Olimpia Garden”, è composto da 138 appartamenti distribuiti su 3 edifici, con ampio giardino interno e diversi spazi comuni.

In data 5 luglio la società Abitare In Development

8 s.r.l. ha sottoscritto un contratto preliminare per l'acquisto di un complesso immobiliare sito nell'emergente quartiere milanese di NoLo, di circa 5.000 mq di SLP, per € 2,7 mln.

Successivamente, il 17 luglio, Abitare In Development 4 s.r.l. ha sottoscritto un contratto preliminare per l'acquisto della partecipazione totalitaria in una s.r.l. proprietaria di un complesso immobiliare sito nello storico quartiere del Naviglio Grande, di 8.400 mq di SLP. Il prezzo complessivo è pari a € 7.850.000 di cui € 700.000 corrisposti contestualmente alla sottoscrizione del preliminare e € 300.000 da corrispondersi entro il 15 aprile 2020.

Il 27 settembre la Società ha comunicato un aggiornamento del proprio piano industriale, per il triennio 2019-2021, che prevede ricavi complessivi per 282 mln di € e EBT di 66 mln di €. La società ha inoltre presentato al mercato la nuova pipeline di sviluppo, composta di 15 differenti operazioni – pari a 2.050 appartamenti (tipo) – di oltre 190.000 mq commerciali, per un valore di oltre € 800 mln di ricavi e € 200 mln di EBT. Il Management ha stimato che nell'attuale scenario di mercato il tasso di rotazione sia di 5 anni. La nuova pipeline del Gruppo rappresenta un elemento essenziale per la corretta valutazione delle prospettive di un residential developer come AbitareIn. Difatti, non solo una pipeline di tali dimensioni garantisce al Gruppo la continuità temporale necessaria ad una pianificazione di lungo termine, ma riduce anche la dipendenza dalle oscillazioni in aumento dei prezzi di carico delle aree: la minore urgenza di acquistare immobili su cui avviare immediatamente la costruzione e la commercializzazione, consente alla Società di acquistarne altri a condizioni maggiormente vantaggiose, magari perché non liberi da subito, o con procedimenti amministrativi più lunghi o complessi. La qualità della pipeline di AbitareIn è testimoniata, oltre che da un prezzo di acquisto eccezionalmente vantaggioso (640 € al mq commerciale, con un'incidenza sul prezzo di vendita delle unità immobiliari di circa il 15%), anche dal suo “frazionamento” in 15 differenti operazioni, distribuite nelle zone a più alto tasso di crescita della società (Navigli, Porta Romana District, Portello-Certosa).

Disporre di una pipeline di tali dimensioni e con tali

caratteristiche rappresenta un ulteriore vantaggio per AbitareIn, che può decidere di effettuare valutazioni opportunistiche sulla convenienza di anticipare e/o posticipare la realizzazione di un progetto immobiliare rispetto ad altri, in considerazione delle particolari condizioni del mercato in un determinato momento o in una determinata zona della città.

In occasione della comunicazione del nuovo Piano Industriale 2019-2021 e della nuova pipeline di sviluppo, AbitareIn ha altresì comunicato la conclusione di due accordi preliminari, per l'acquisto di due immobili siti in zona Lambrate. I corrispettivi per gli acquisti sono pari a € 5,3 mln per uno e € 2,25 mln per l'altro.



Location:
Milano City Village
(virtual photo)
zona Viale Umbria,
Milano

ASPETTI FINANZIARI DELLA GESTIONE

Si fornisce di seguito il prospetto della Posizione Finanziaria Netta.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA	Abitare In Consolidato 30/09/2019	Abitare In Consolidato 30/09/2018	Variazione
30/09/2019 valori in unità di Euro			
A. Cassa e depositi bancari	(21.690.755)	(17.951.186)	(3.739.569)
B. Altre disponibilità liquide			
C. Titoli detenuti per la negoziazione	(156.760)	(104.790)	(51.970)
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	(21.847.515)	(18.055.976)	(3.791.539)
E. Crediti finanziari correnti			
F. Debiti bancari a breve termine	959.973	189.739	770.234
G. Debiti verso altri finanziatori			
H. Altri debiti finanziari correnti	35.699		35.699
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	995.672	189.739	805.933
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D)+(E)+(I)	(20.851.843)	(17.866.237)	(2.985.606)
K. Debiti bancari non correnti	52.350.303	26.643.093	25.707.210
L. Obbligazioni emesse			
M. Altri debiti non correnti	469.615		469.615
N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	52.819.918	26.643.093	26.176.825
O. Posizione finanziaria netta (J)+(N)	31.968.075	8.776.856	23.191.219

La Posizione Finanziaria Netta consolidata rispecchia l’andamento produttivo delle operazioni in corso ed è influenzata principalmente dall’effetto combinato dei seguenti fattori: - aumento delle disponibilità liquide pari a € 3,7 mln, dovuto principalmente all’incasso di anticipi da clienti che hanno sottoscritto contratti preliminari per la compravendita delle unità immobiliari di futura costruzione dei progetti “Milano City Village” e “Trilogy Towers” (anticipi che complessivamente ammontano a € 21 mln); - aumento debiti finanziari principalmente a seguito dell’accensione di mutui fondiari in capo alle controllate MyCity s.r.l. e Trilogy Towers s.r.l., nonché dal proseguimento dei lavori e quindi dalle erogazioni a SAL per le operazioni Milano City Village e Abitare In Maggiolina per totali € 25,9 mln.

Di seguito la composizione dei debiti finanziari verso banche

Tipologia finanziamento (Euro/000)	Società Utilizzatrice	Entro un anno	Oltre un anno entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale debito
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	527	761		1.288
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	16	9.779		9.795
Mutuo ipotecario	Abitare In Development 3 S.r.l.	176	936	1.646	2.758
Mutuo fondiario	Abitare In Maggiolina S.r.l.	0	9.953	8.668	18.621
Mutuo fondiario	Milano City Village S.r.l.	53	5.489	3.841	9.383
Mutuo fondiario	Trilogy Towers S.r.l.	0	775	518	1.293
Apertura di credito con garanzia fondiaria	Milano Progetti S.r.l.	175	7.500		7.675
Mutuo ipotecario	MyCity S.r.l.	0	614	1.870	2.484
TOTALE		947	35.807	16.543	53.297

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	21.690.755	14,05%
Liquidità differite	13.510.953	8,75%
Magazzino	109.933.867	71,20%
Totale attivo corrente	145.135.575	94,00%
Immobilizzazioni immateriali	989.358	0,64%
Immobilizzazioni materiali	6.395.023	4,14%
Partecipazioni in altre imprese	1.006.000	2,27%
Attività per imposte anticipate	874.697	0,57%
Totale attivo immobilizzato	9.265.078	6,00%
TOTALE IMPIEGHI	154.400.653	100,00%

Fonti	Valori	% sugli impieghi
Passività correnti	26.733.647	17,31%
Passività consolidate	80.202.870	51,94%
Totale capitale di terzi	106.936.517	69,26%
Capitale sociale	127.728	0,08%
Riserve e utili (perdite) a nuovo	40.961.483	26,53%
Utile (perdita) d'esercizio	6.374.925	4,13%
Totale capitale proprio	47.464.136	30,74%
TOTALE FONTI	154.400.653	100,00%

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

Indici di struttura	Significato	30/09/2019	30/09/2018
Quoziente primario di struttura			
----- Patrimonio Netto ----- Immobilizzazioni esercizio	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con mezzi propri.	5,12	6,08
Quoziente secondario di struttura			
----- Patrimonio Netto + Pass. consolidate ----- Immobilizzazioni esercizio	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con fonti a lungo termine.	13,78	12,99

Indici patrimoniali e finanziari	Significato	30/09/2019	30/09/2018
Leverage (dipendenza finanz.)			
Capitale Investito ----- Patrimonio Netto	L'indice misura l'intensità del ricorso all'indebitamento per la copertura del capitale investito.	3,25	2,35
Elasticità degli impieghi			
Attivo circolante -----Capitale investito	Permette di definire la composizione degli impieghi in %, che dipende sostanzialmente dal tipo di attività svolta dall'azienda e dal grado di flessibilità della struttura aziendale. Più la struttura degli impieghi è elastica, maggiore è la capacità di adattamento dell'azienda alle mutevoli condizioni di mercato.	94,00	93,01
Quoziente di indebitamento complessivo			
Mezzi di terzi ----- Patrimonio Netto	Esprime il grado di equilibrio delle fonti finanziarie.	2,25	1,35

Indici di redditività (dati in %)	Significato	30/09/2019	30/09/2018
Return on debt (R.O.D.)			
Oneri finanziari es. ----- Debiti onerosi es.	L'indice misura la remunerazione in % dei finanziatori esterni, espressa dagli oneri finanziari (interessi passivi e commissioni bancarie) maturati nel corso dell'esercizio sui debiti onerosi.	2,55	1,45
Return on debt (R.O.D.)			
Interessi passive es. ----- Debiti onerosi es.	L'indice misura la remunerazione in % dei finanziatori esterni, espressa dagli interessi passivi maturati nel corso dell'esercizio sui debiti onerosi.	1,95	1,07
Return on sales (R.O.S.)			
Risultato operativo es. ----- Ricavi netti es.	L'indice misura l'efficienza operativa in % della gestione corrente caratteristica rispetto alle vendite.	24,25	8,33
Return on investment (R.O.I.)			
Risultato operativo ----- Capitale investito es.	L'indice offre una misurazione sintetica in % dell'economicità della gestione corrente caratteristica e della capacità di autofinanziamento dell'azienda indipendentemente dalle scelte di struttura finanziaria.	7,00	4,26
Return on Equity (R.O.E.)			
Risultato esercizio ----- Patrimonio Netto	L'indice offre una misurazione sintetica in % dell'economicità globale della gestione aziendale nel suo complesso e della capacità di remunerare il capitale proprio.	13,43	6,35

DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE A CUI IL GRUPPO È ESPOSTO

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 negativamente condizionati da eventuali ritardi nella realizzazione dei progetti, determinati principalmente dalle tempistiche non sempre certe per il rilascio di autorizzazioni e permessi da parte della Pubblica Amministrazione. Inoltre, in considerazione del fatto che l'esecuzione dei lavori è affidata a imprese terze, i progetti possono essere influenzati 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 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.

Rischi connessi all'ottenimento dei permessi amministrativi

La costruzione degli immobili sulle aree edificabili acquistate dai singoli Veicoli operativi è condizionata all'ottenimento ed al mantenimento dei relativi permessi amministrativi. In tale contesto, sebbene nella fase di individuazione Abitare In selezioni solo aree già urbanizzate e già edificate nel pieno rispetto delle autorizzazio-

ni rilasciate in precedenza, è strutturale il rischio che si verifichino ritardi nel rilascio da parte della Pubblica Amministrazione dei titoli autorizzativi idonei alla realizzazione dei complessi immobiliari (permessi di costruire, certificazione bonifiche, parere paesaggistico...).

Per la riduzione di tale rischio, la Società, nei periodi in cui il mercato lo consente, condiziona l'acquisto delle aree all'ottenimento di un titolo abilitativo idoneo alla costruzione, o almeno a un parere preventivo. In questo periodo di costante e continua crescita dei prezzi di acquisto delle aree e di maggiore concorrenza, l'acquisto avviene il più delle volte prima dell'ottenimento di tali permessi. Dato il carattere pressoché sistematico dei ritardi per tutto il settore immobiliare e in particolare per quello residenziale, la Società ne tiene conto già in fase di pianificazione al fine di ridurne il più possibile l'impatto:

- Ritardi fino a 6/9 mesi (a seconda dell'operazione): già considerati nel budget e nella pianificazione, oltreché nelle obbligazioni contrattuali verso i clienti. Non comportano nessuna revisione del business plan del progetto,
- Ritardi tra 6/9 e 18 mesi: comportano inevitabilmente un leggero aggravio di costi finanziari e di struttura, ma di dimensioni trascurabili. Se il ritardo si manifesta a seguito dell'avvenuta commercializzazione delle unità immobiliari, si ha anche un aggravio di costi dovuto al riconoscimento, in favore dei clienti, di penali contrattualmente previste, mediamente pari al 5% annuo di caparre e anticipi versati, con un'incidenza sui ricavi dello 0,12% mensile, oltre al rischio che il cliente agisca per la risoluzione del contratto. Tale ultima ipotesi ad oggi non si è mai verificata e in ogni caso la Società sarebbe in grado di gestirla grazie al sistematico overbooking delle iniziative, che consente di sostituire in tempi brevi (e con incremento del corrispettivo di vendita) l'acquirente.

Tali ritardi influiscono nei rapporti con il cliente e sull'aspetto reputazionale della Società. Per la riduzione di tale incidenza Abitare In ha investito nello sviluppo di una struttura di Customer Care efficiente e costantemente presente e su un CRM (Salesforce) che consenta la pronta gestione di ogni

criticità.

Inoltre, dal punto di vista della pianificazione economica, Abitare In è in grado di gestire le diverse tempistiche degli iter autorizzativi grazie alla consistente pipeline accumulata: 16 diverse operazioni il cui avvio può essere dinamicamente e opportunisticamente gestito anticipandole o posticipandole sulla base delle sopravvenute esigenze.

Sempre nel contesto dell'ottenimento dei titoli autorizzativi, si segnala:

- Rischio di modifiche nella distribuzione della superficie e limitazioni morfologiche dell'erigendo complesso immobiliare che potrebbero anche ridurre l'appetibilità commerciale e quindi la marginalità dell'operazione;
- In caso di operazioni che implicino il cambio di destinazione d'uso, o in caso di modifiche della normativa urbanistica, rischio di variazioni anche in diminuzione della metratura trasformabile in residenziale. Allo stato attuale, la normativa, al contrario, ha riconosciuto bonus volumetrici in aumento per la realizzazione di interventi residenziali fino al 20% per alcune tipologie di operazioni (Legge Regionale Lombardina n. 18/2019).

Si rammenta infine che la Società ha investito molto nell'internalizzazione di quelle risorse e di quelle funzioni core dedicate allo studio e alla selezione delle migliori opportunità (da un punto di vista sia economico che di iter autorizzativo).

Rischi connessi alla costruzione dei complessi immobiliari

Abitare In non realizza direttamente i propri sviluppi immobiliari ma appalta la realizzazione dei lavori a società di costruzione esterne, non integrate nella struttura.

L'affidamento dei lavori, che viene conferito a primari e affidabili operatori che già operano sul mercato milanese, avviene mediante contratti d'appalto che prevedono diverse tutele in favore del committente, al fine di sterilizzare il più possibile i rischi connessi alla costruzione, quali l'inserimento di ingenti penali per l'eventuale ritardo nei lavori, pagamenti posticipati fino a 120 giorni, garanzie bancarie e ritenute del 10% a garanzia della corretta esecuzione dei

lavori, con svincolo tra i 6 fino ai 24 mesi successivi. Oltre a ciò, l'attività di realizzazione degli immobili (soprattutto residenziali) rappresenta all'interno del mercato una commodity e consente pertanto, in caso di necessità, una rapida sostituzione dell'operatore. Inoltre, grazie al pervasivo utilizzo della tecnologia da parte di Abitare In in tutte le fasi che vanno dalla progettazione alla realizzazione dei progetti immobiliari e, soprattutto, grazie all'uso e all'implementazione del sistema BIM (Building Information Modeling), la Società è costantemente in grado di conoscere l'effettivo stato di avanzamento dei lavori di ciascun cantiere e di intervenire quindi



prontamente nella gestione di eventuali criticità.

Inoltre, allo scopo di rafforzare l'intera filiera produttiva e ridurre tempi e costi di realizzazione, migliorando altresì la qualità e la versatilità del prodotto Abitare In, la Società ha intrapreso un ambizioso progetto a lungo termine volto al consolidamento dei rapporti non solo con le imprese di costruzione ma anche con tutti i principali e più strategici fornitori, mediante la sottoscrizione di accordi commerciali di lungo periodo.

Elementi essenziali di tali accordi sono:

- Volumi di fornitura,
- Continuità temporale,
- Linguaggio comune in termini di piattaforme tecnologiche,
- Standardizzazione delle soluzioni tecniche,
- Sviluppo congiunto di nuovi prodotti,
- Qualità dei pagamenti: certi e con tempistiche adeguate.

Ad oggi, sono già in essere accordi quadro con diversi partner strategici, quali l'Impresa Percassi, Sciuker Frames, Corazzin, Marazzi, Porcelanosa, Florim, Zucchetti, Ideal Standard, Samsung, Bticino.

Rischi connessi all'ottenimento dei permessi amministrativi

La costruzione degli immobili sulle aree edificabili acquistate dai singoli Veicoli operativi è condizionata all'ottenimento ed al mantenimento dei relativi permessi amministrativi.

In tale contesto, sebbene nella fase di individuazione Abitare In selezioni solo aree già urbanizzate e già edificate nel pieno rispetto delle autorizzazioni rilasciate in precedenza, potrebbero verificarsi dei ritardi nel rilascio da parte della Pubblica Amministrazione dei titoli autorizzativi idonei alla realizzazione dei complessi immobiliari, non dipendenti dalla volontà e/o dall'operato della Società.

Detti ritardi potrebbe pertanto causare un impatto negativo sulle tempistiche di commercializzazione e consegna delle unità immobiliari, con conseguente posticipazione dei risultati economici.

I

INFORMAZIONI EX ART. 2428 N. 6 BIS

La società capogruppo ha in essere investimenti in attività finanziarie per Euro 156.760 relative ad investimenti, in titoli a basso grado di rischio, della liquidità in eccesso rispetto alle esigenze di breve periodo.



Location:
Milano City Village
(virtual photo)
zona Viale Umbria
Milano

ATTIVITÀ DI RICERCA E 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 558.052 per lo sviluppo delle seguenti attività:

- MODELLO UNO e "BIM"
- VIRTUAL REALITY

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CONSOCIATE

Il dettaglio delle operazioni con le imprese del gruppo, svolte a normali condizioni di mercato, è riportato nella Nota Integrativa. 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 dell'esercizio sono avvenuti i seguenti fatti:

- La società Palazzo Naviglio s.r.l. (già Nova City s.r.l.) ha concluso l'operazione di acquisto di un complesso immobiliare sito nello storico quartiere del Naviglio Grande a Milano, su cui sarà realizzato il nuovo progetto di sviluppo immobiliare denominato "Palazzo Naviglio". A tal proposito, nel mese di novembre del corrente anno è stata avviata la prima campagna promozionale dedicata alla commercializzazione del progetto.
- Il 31 ottobre la Società ha annunciato al mercato l'avvio di una nuova linea strategica di business, Homizy, che svilupperà a Milano immobili destinati alla locazione nella forma del co-living. Il business di Homizy, definito "build to share", rappresenta la declinazione in campo residenziale del concetto di sharing economy: la condivisione di beni, spazi e servizi per creare nuove occasioni di socialità e coesione, mediante un importante utilizzo della tecnologia.
- In data 8 novembre la società MICA s.r.l.

(interamente partecipata da AbitareIn) ha sottoscritto un contratto preliminare per l'acquisto di un complesso immobiliare sito nel quartiere del Naviglio Grande a Milano. Il corrispettivo per l'acquisto è pari a € 7,5 milioni, di cui € 700.000 corrisposti a titolo di caparra confirmatoria.

- Nel mese di dicembre è stata altresì avviata la commercializzazione del nuovo progetto "Olimpia Garden", nella zona di Corvetto (uno dei 3 progetti annunciati in occasione dell'approvazione del nuovo Piano il 27 settembre scorso), una residenza di 138 appartamenti distribuita su 3 edifici (di cui due già realizzati) con un ampio giardino e diversi spazi comuni, per un ammontare di ricavi previsti da piano di € 38 mln. Diversamente dal format standard AbitareIn, basato sul modello di business "build to order" che prevede la demolizione di aree dismesse e la ricostruzione di nuove strutture residenziali, il progetto Olimpia Garden è realizzato su un complesso immobiliare già costruito, attualmente in fase di completamento. Vista la differente tipologia di prodotto rispetto allo standard AbitareIn, il progetto Olimpia Garden sarà commercializzato mediante sistemi più tradizionali, che non prevedono campagne promozionali organizzate ad eventi.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso dell'attuale esercizio la Società sarà attiva su diversi fronti. Innanzitutto, l'esercizio 2020 vedrà la chiusura dei lavori del progetto "Abitare In Maggiolina", con conseguente avvio dei rogiti per la vendita delle unità immobiliari. Con riferimento a Milano City Village e Trilogy Towers, i due progetti la cui commercializzazione si è conclusa nel corso dello scorso esercizio, verrà dato avvio ai lavori per la loro realizzazione, mentre proseguiranno le attività necessarie e propedeutiche all'avvio delle opere su altre aree individuate dalla Società. In particolare, si ricorda che, così come comunicato in occasione dell'approvazione del Business Plan in data 27 settembre 2019, saranno avviate, o proseguite, le attività di commercializzazione di

3 nuovi progetti: uno in zona Naviglio Grande (il già noto "Palazzo Naviglio") e uno in via Savona, per un totale di circa 240 unità (tipo) e uno nella zona di Corvetto (Olimpia Garden).

MILANO, 18 dicembre 2019

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente

Luigi Gozzini



Location:
Trilogy Towers -
Trilocale Deluxe Interior
(virtual photo)
via Privata Somalia 1,
Milano



Annual Report *at September 30, 2018*

BILANCIO

di Esercizio

Informazioni generali sull'Impresa

DATI ANAGRAFICI

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

	30-09-2019	30-09-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	1.320.722	1.772.160
2) costi di sviluppo	801.446	492.899
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	15.502	0
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	452	483
6) immobilizzazioni in corso e acconti	19.325	1.344
7) altre	220.889	66.007
Totale immobilizzazioni immateriali	2.378.336	2.332.893
II - Immobilizzazioni materiali		
2) impianti e macchinario	7.200	12.919
3) attrezzature industriali e commerciali	19.050	0
4) altri beni	657.858	426.377
Totale immobilizzazioni materiali	684.108	439.296
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	3.105.658	2.430.979
d-bis) altre imprese	1.006.000	0
Totale partecipazioni	4.111.658	2.430.979
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	30.186.797	17.629.531
Totale crediti verso imprese controllate	30.186.797	17.629.531
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.914	0
Totale crediti verso altri	5.914	0
Totale crediti	30.192.711	17.629.531
Totale immobilizzazioni finanziarie	34.304.369	20.060.510
Totale immobilizzazioni (B)	37.366.813	22.832.699
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	976	14.927

Totale crediti verso clienti	976	14.927
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.415.080	8.363.974
Totale crediti verso imprese controllate	5.415.080	8.363.974
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	462.450	262.183
Totale crediti tributari	462.450	262.183
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.274.694	379.422
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.000	21.101
Totale crediti verso altri	1.284.694	400.523
Totale crediti	7.163.200	9.041.607
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	156.760	104.790
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	156.760	104.790
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	6.940.442	7.935.294
3) danaro e valori in cassa	605	28
Totale disponibilità liquide	6.941.047	7.935.322
Totale attivo circolante (C)	14.261.007	17.081.719
D) Ratei e risconti	562.088	131.469
Totale attivo	52.189.908	40.045.887
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	127.728	127.728
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	36.989.386	36.989.386
IV - Riserva legale	25.547	16.327
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	(1)	(3)
Totale altre riserve	(1)	(3)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	943.874	219.522
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	282.065	733.572
Totale patrimonio netto	38.368.599	33.086.532
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	148.926	105.897
Totale fondi per rischi ed oneri	148.926	105.897
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	91.395	68.175
D) Debiti		

4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	543.901	6.869
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.535.395	0
Totale debiti verso banche	11.079.296	6.869
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	18.642	8.070
Totale debiti verso altri finanziatori	18.642	8.070
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	819.128	817.367
Totale debiti verso fornitori	819.128	817.367
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	936.974	290.674
Totale debiti verso imprese controllate	936.974	290.674
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	102.949	37.806
Totale debiti tributari	102.949	37.806
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	33.097	26.151
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	33.097	26.151
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	152.014	86.664
esigibili oltre l'esercizio successivo	341.682	511.682
Totale altri debiti	493.696	598.346
Totale debiti	13.483.782	1.785.283
E) Ratei e risconti	97.206	0
Totale passivo	52.189.908	40.045.887

CONTO ECONOMICO

	30-09-2019	30-09-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.323.503	3.730.817
5) altri ricavi e proventi		
altri	109.884	66.141
Totale altri ricavi e proventi	109.884	66.141
Totale valore della produzione	5.433.387	3.796.958
B) Costi della produzione		

6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	65.329	11.196
7) per servizi	3.058.997	1.931.863
8) per godimento di beni di terzi	484.187	112.261
9) per il personale		
a) salari e stipendi	679.414	525.346
b) oneri sociali	201.700	138.441
c) trattamento di fine rapporto	43.845	32.338
e) altri costi	2.219	5.689
Totale costi per il personale	927.178	701.814
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	733.869	357.378
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	88.985	17.508
Totale ammortamenti e svalutazioni	822.854	374.886
14) oneri diversi di gestione	306.837	80.327
Totale costi della produzione	5.665.382	3.212.347
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(231.995)	584.611
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	1.004.344	2.000.000
Totale proventi da partecipazioni	1.004.344	2.000.000
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	0	5.197
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	5.197
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	185	0
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	6.177	66
Totale proventi diversi dai precedenti	6.177	66
Totale altri proventi finanziari	6.362	5.263
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	156.321	0
altri	127.281	15.506
Totale interessi e altri oneri finanziari	283.602	15.506
17-bis) utili e perdite su cambi	(14)	(22)
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	727.090	1.989.735
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	11.940	0
Totale rivalutazioni	11.940	0

19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	0	1.608.877
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	41.385
Totale svalutazioni	0	1.650.262
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	11.940	(1.650.262)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	507.035	924.084
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	224.970	190.512
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	224.970	190.512
21) Utile (perdita) dell'esercizio	282.065	733.572

RENDICONTO FINANZIARIO, METODO INDIRETTO

	30-09-2019	30-09-2018
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	282.065	733.572
Imposte sul reddito	224.970	190.512
Interessi passivi/(attivi)	(727.104)	10.243
(Dividendi)	-	(2.000.000)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(220.069)	(1.065.673)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	43.029	42.662
Ammortamenti delle immobilizzazioni	822.854	374.886
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	40.210	31.091
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	906.093	448.639
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	686.024	(617.034)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	13.951	-
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	1.761	265.552
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(430.619)	(62.696)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	97.206	-
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	2.363.074	(2.644.722)
Totale variazioni del capitale circolante netto	2.045.373	(2.441.866)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.731.397	(3.058.900)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	727.104	(10.243)
(Imposte sul reddito pagate)	(109.849)	(836.568)

Dividendi incassati	-	2.000.000
(Utilizzo dei fondi)	-	1
Altri incassi/(pagamenti)	(16.990)	(4.087)
Totale altre rettifiche	600.265	1.149.103
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	3.331.662	(1.909.797)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(333.797)	(440.945)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(779.312)	(1.764.411)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(14.243.859)	(16.495.653)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(51.970)	(205.879)
Disinvestimenti	-	540.667
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(15.408.938)	(18.366.221)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	537.032	3.542
Accensione finanziamenti	10.545.967	8.070
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	-	46.095
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	2	27.138.822
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	11.083.001	27.196.529
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(994.275)	6.920.511
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	7.935.294	1.014.726
Danaro e valori in cassa	28	85
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	7.935.322	1.014.811
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	6.940.442	7.935.294
Danaro e valori in cassa	605	28
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	6.941.047	7.935.322

NOTA INTEGRATIVA

parte iniziale

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell’esercizio chiuso al 30/09/2019, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall’Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

Il bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale.

La sua struttura è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall’art. 2423-ter, mentre la Nota integrativa è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427-bis e da tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa.

L’intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico dell’esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

Ai sensi dell’art. 2423-ter per ogni voce viene indicato l’importo dell’esercizio precedente.

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

Principi contabili

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

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell’attività, nonché tenendo conto della sostanza dell’operazione o del contratto;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell’esercizio;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell’esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell’esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

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

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

Criteri di valutazione adottati

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

I Immobilizzazioni immateriali

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

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

Descrizione	Aliquote o criteri applicati
Costi di impianto e ampliamento	20%
Costi di sviluppo	20%
Software	33,33%
Marchi	5,56%
Altre	20%

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

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

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

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto. Tale costo è comprensivo degli oneri accessori, nonché dei costi di diretta imputazione.

I relativi importi sono esposti al netto delle quote di ammortamento, calcolate sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione prendendo in considerazione l’utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti.

Non vi sono state variazioni delle aliquote di am-

Descrizione	Aliquote applicate
Autovetture, motoveicoli e simili non strumentali	25%
Impianti e macchinari	30%
Macchinari, apparecchi e attr. varie	15%
Mobili e arredi	10%
Altri beni	20%

mortamento rispetto al precedente esercizio

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

Il costo come sopra determinato viene ridotto in caso si accertino perdite durevoli di valore; qualora vengano meno i motivi della rettifica effettuata, il

valore della partecipazione è ripristinato nel limite del costo di acquisizione.

Il valore così determinato non risulta superiore al valore che si sarebbe determinato applicando i criteri previsti dall’art. 2426, punto 4, del Codice Civile.

Le partecipazioni non destinate a una permanenza durevole nel portafoglio della società vengono classificate nell’attivo circolante tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo

Il criterio del costo ammortizzato non viene applicato in quanto il tasso di interesse effettivo non è significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato oppure quando gli effetti dell’applicazione di tale criterio sono irrilevanti rispetto al criterio adottato.

Titoli ed attività finanziarie non immobilizzate

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

Crediti

I crediti sono stati iscritti secondo il presumibile valore di realizzo.

Non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato in quanto gli effetti sono irrilevanti, ai sensi dell’art. 2426, comma 4 del Codice Civile, rispetto al criterio adottato.

Disponibilità liquide

Nella voce trovano allocazione le disponibilità liquide di cassa, sia in Euro che in valuta estera, i valori bollati e le giacenze monetarie risultanti dai conti intrattenuti dalla società con enti creditizi, tutti espressi al loro valore nominale, appositamen-

te convertiti in valuta nazionale quando trattasi di conti in valuta estera.

Ratei e risconti

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

Fondi per rischi e oneri

I fondi sono stati stanziati per coprire perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell’esercizio non sono determinabili l’ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

TFR

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

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti

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

I debiti con scadenza oltre 12 mesi sono iscritti con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. Tale criterio si applica ai debiti sorti dal 1 gennaio 2016, come consentito dall’OIC 19.

Non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato in quanto gli effetti sono irrilevanti, ai sensi dell’art. 2423, comma 4, del codice civile, rispetto al criterio adottato; tale opzione è stata adottata per i debiti a breve termine.

Contabilizzazione dei ricavi e dei costi

I ricavi e i proventi sono iscritti al netto di resi, sconti ed abbuoni, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

I ricavi per vendite di beni sono rilevati solo quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- i rischi significativi e i benefici connessi alla proprietà dei beni sono stati trasferiti all’acquirente;
- l’effettivo controllo sui beni oggetto della transazione ed il normale livello continuativo di attività associate con la proprietà sono cessate;
- il valore dei ricavi è determinabile in maniera attendibile;
- è probabile che i benefici economici derivanti dalla vendita saranno fruiti dall’impresa;
- i costi sostenuti o da sostenere sono determinabili in modo attendibile.

In particolare con riferimento alle vendite di beni immobili il ricavo è normalmente rilevato nel momento in cui la proprietà è trasferita all’acquirente corrispondente alla data del rogito. Nei casi in cui la natura e la misura del coinvolgimento del venditore siano tali da comportare che i rischi e i benefici relativi alla proprietà non siano di fatto trasferiti, il momento di rilevazione dei ricavi è differito fino alla data in cui tale trasferimento può considerarsi avvenuto.

Per quanto riguarda il ricavo di un’operazione per prestazione di servizi è rilevato solo quando i risultati della transazione possono essere attendibilmente stimati, con riferimento allo stadio di completamento dell’operazione alla data di riferimento del bilancio. I risultati di un’operazione possono essere attendibilmente stimati quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- l’ammontare dei ricavi può essere determinato in maniera attendibile;
- è probabile che l’impresa fruirà dei benefici economici derivanti dall’operazione.

Dividendi

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

Imposte sul Reddito

Le imposte sul reddito dell’esercizio sono stanziare in applicazione del principio di competenza, e sono determinate in applicazione delle norme di legge vigenti e sulla base della stima del reddito imponibile; nello Stato Patrimoniale il debito è rilevato alla voce “Debiti tributari” e il credito alla voce “Crediti tributari”.

Opzione per il consolidato fiscale – società consolidante

La società, in qualità di consolidante, ha effettuato l’opzione per il consolidato fiscale con le società controllate:

- Abitare In Maggiolina Srl;
- Milano Progetti Srl (ex Abitare In Development Srl);
- Milano City Village Srl (ex Abitare In Development 2 Srl);
- Abitare In Development 3 Srl;
- Trilogy Towers Srl (ex Milano Sviluppo Srl);
- Mycity Srl;
- Palazzo Naviglio Srl (Ex Nova city Srl);
- Homizy SpA (alla data di riferimento Homeasy Srl);
- Hommi Srl;
- Housenow Srl;
- Mivivi Srl;
- Mica Srl;
- Milano Living Srl;
- Abitare In Development 4 Srl;
- Abitare In Development 5 Srl;
- Abitare In Development 6 Srl;
- Abitare In Development 7 Srl;
- Abitare In Development 8 Srl;
- Smartcity Srl.

Sulla base di tale opzione l’IRES viene determinata su una base imponibile corrispondente alla somma algebrica degli imponibili positivi e negativi delle singole società.



Location:
Trilogy Towers -
Gold, Diamond, Platinum detail
(virtual photo)
via Primita Somalia 1,
Milano

I rapporti economici, i diritti e i doveri reciproci, fra la società consolidante e le sue predette società controllate sono definiti nel contratto di consolidamento.

Come previsto dai Principi Contabili Nazionali, il debito per imposte è rilevato alla voce “Debiti tributari”.

Alla stessa voce “Debiti tributari” è iscritta l’IRES corrente calcolata sulla base della stima degli imponibili positivi e negativi delle società controllate che hanno aderito al Consolidato Fiscale Nazionale. In contropartita al debito per imposte sono iscritti i corrispondenti crediti della società consolidante verso le società del Gruppo per l’imposta corrente corrispondente agli imponibili positivi trasferiti nell’ambito del Consolidato Fiscale Nazionale.

Il debito per le compensazioni dovute alle società controllate con imponibile negativo è rilevato alla voce “Debiti verso imprese controllate”.

L’IRAP corrente, differita e anticipata è determinata indipendentemente da ciascuna società.

La società, in qualità di consolidante, a partire dal 1 gennaio 2018 ha aderito altresì al consolidato IVA con la società controllata Abitare In Maggiolina Srl.

Altre informazioni
Riclassificazioni del bilancio

Al fine di evidenziare in modo organico e strutturato le variazioni più significative delle voci di Bilancio si riportano i prospetti relativi alla situazione finanziaria ed economica della società.

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Attività a breve			
\	7.935.294	-994.852	6.940.442
Danaro ed altri valori in cassa	28	577	605
Azioni ed obbligazioni non immob.	104.790	51.970	156.760
Crediti finanziari entro i 12 mesi			
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	8.040.112	-942.305	7.097.807
b) Passività a breve			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	6.869	537.032	543.901
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	8.070	10.572	18.642
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	14.939	547.604	562.543
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	8.025.173	-1.489.909	6.535.264
c) Attività di medio/lungo termine			
Crediti finanziari oltre i 12 mesi			
TOTALE ATTIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE			
d) Passività di medio/lungo termine			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	0	10.535.395	10.535.395
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	0	10.535.395	10.535.395
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE		-10.535.395	-10.535.395
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	8.025.173	-12.025.304	-4.000.131



NOTA INTEGRATIVA

Attivo

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

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

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Costi di impianto e di ampliamento	1.772.160		451.438	1.320.722
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	492.899	308.547		801.446
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzo di opere dell'ingegno	0	15.502		15.502
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	483		31	452
Immobilizzazioni in corso e acconti	1.344	17.981		19.325
Altre immobilizzazioni immateriali	66.007	154.882		220.889
Totali	2.332.893	496.912	451.469	2.378.336

Le immobilizzazioni immateriali al 30/09/2019 ammontano a Euro 2.378.336 (Euro 2.332.893 alla fine del precedente esercizio) al netto delle quote di ammortamento.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio							
Costo	2.257.193	568.431	-	565	1.344	82.402	2.909.935
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	485.032	75.532	-	82	-	16.395	577.041

Valore di bilancio	1.772.160	492.899	0	483	1.344	66.007	2.332.893
Variazioni nell'esercizio							
Incrementi per acquisizioni	-	527.792	23.252	-	17.981	210.287	779.312
Ammortamento dell'esercizio	451.438	219.245	7.750	31	-	55.405	733.869
Totale variazioni	(451.438)	308.547	15.502	(31)	17.981	154.882	45.443
Valore di fine esercizio							
Costo	2.257.193	1.096.223	23.252	565	19.325	292.689	3.689.247
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	936.471	294.777	7.750	113	-	71.800	1.310.911
Valore di bilancio	1.320.722	801.446	15.502	452	19.325	220.889	2.378.336

Costi di impianto ed ampliamento

I costi di impianto e di ampliamento si riferiscono alla capitalizzazione dei costi sostenuti per la costituzione della Società, per la quotazione in Borsa e ai costi per i successivi aumenti di capitale per un importo netto alla fine dell'esercizio pari a Euro 1.320.722 (Euro 1.772.160 alla fine dell'esercizio precedente).

Costi di sviluppo

Il saldo netto ammonta a Euro 801.446 (Euro 492.899 alla fine dell'esercizio precedente) ed è rappresentato di costi sostenuti per lo svolgimento della seguenti attività:

- MODELLO UNO e "BIM"
- VIRTUAL REALITY

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

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

Il saldo netto ammonta a Euro 452 (Euro 483 alla fine dell'esercizio precedente) ed è rappresentato principalmente dai costi sostenuti per la registrazione del marchio "Abitare In".

Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti

Il saldo ammonta a Euro 19.325 (Euro 1.344 alla fine dell'esercizio precedente) ed è rappresentato da costi sostenuti per la realizzazione di nuove iniziative immobiliari non ancora intraprese alla data di riferimento del presente bilancio.

Altre immobilizzazioni immateriali

Il saldo netto ammonta a Euro 220.889 (Euro 66.007 alla fine dell'esercizio precedente), ed è rappresentato dai costi aventi utilità pluriennale relativi ai servizi di consulenza per la gestione del software per il pacchetto clienti del Gruppo Abitare In.

Immobilizzazioni materiali
Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	14.300	-	445.417	459.717
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.381	-	19.040	20.421
Valore di bilancio	12.919	0	426.377	439.296
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	19.050	314.409	333.459
Ammortamento dell'esercizio	4.290	1.429	83.266	88.985
Totale variazioni	(4.290)	1.429	231.143	244.474
Valore di fine esercizio				
Costo	14.300	19.050	759.826	793.176
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.671	1.429	101.968	109.068
Valore di bilancio	7.200	19.050	657.858	684.108

Nel seguente prospetto si fornisce un dettaglio della voce di Bilancio "Altri beni", con indicazione dei movimenti intervenuti nelle singole componenti.

Descrizione	Mobili e arredi	Macchine di ufficio elettroniche	Autovetture e motocicli	Totale Altre immobilizzazioni
Costo storico	326.756	118.662	0	445.418
Fondo ammortamento iniziale	6.945	12.095	0	19.040
Arrotondamento				-1
Saldo a inizio esercizio	319.810	106.567	0	426.377
Acquisizioni dell'esercizio	257.135	55.141	2.131	314.407

Cessioni/decrementi dell'es.: F.do amm.to	340	0	0	340
Ammortamenti dell'esercizio	54.359	28.641	266	83.266
Arrotondamento				
Saldo finale	522.926	133.067	1.865	657.858

Operazioni di locazione finanziaria

Si forniscono le informazioni richieste dall’art. 2427, punto 22) del Codice Civile, relative alle operazioni di locazione finanziaria comportanti il trasferimento alla società della parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni oggetto dei contratti.

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	679.650
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	10.350
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	453.100
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	5.609

La Società ha stipulato un contratto di leasing avente ad oggetto l’acquisto di un immobile ad uso magazzino/la-
boratorio sito in Milano; di seguito si riepilogano i principali termini del contratto:

- costo del bene: Euro 690.000
- durata del contratto: 144 mesi
- tasso leasing: 2.001%
- canone iniziale: Euro 172.500
- canoni mensili: Euro 3.643
- opzione d’acquisto: Euro 69.000

Immobilizzazioni finanziarie

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

Voci di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Saldo finale
Partecipazioni in:			
a) Imprese controllate	2.430.979	674.679	3.105.658
d-bis) Altre imprese	0	1.006.000	1.006.000

Crediti verso:			
a) Imprese controllate	17.629.531	12.557.266	30.186.797
d-bis) Verso altri	0	5.914	5.914
Totali	20.060.510	14.243.859	34.304.369

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

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

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della Società. Il loro valore al 30/09/2019 ammonta complessivamente a Euro 4.111.658 (Euro 2.430.979 alla fine dell’esercizio precedente).
Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	4.039.856	-	4.039.856
Svalutazioni	1.608.877	-	1.608.877
Valore di bilancio	2.430.979	0	2.430.979
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	610.358	1.006.000	1.616.358
Altre variazioni	64.321	-	64.321
Totale variazioni	674.679	1.006.000	1.680.679
Valore di fine esercizio			
Costo	3.105.658	1.006.000	4.111.658
Valore di bilancio	3.105.658	1.006.000	4.111.658

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	17.629.531	12.557.266	30.186.797	-	30.186.797
Crediti immobilizzati verso altri	0	5.914	5.914	5.914	-
Totale crediti immobilizzati	17.629.531	12.563.180	30.192.711	5.914	30.186.797

I crediti finanziari si riferiscono agli importi erogati sotto forma di finanziamenti fruttiferi a favore della società controllate in relazione alle attività propedeutiche all’acquisto delle diverse aree immobiliari comprensivi degli interessi allineati al tasso di interesse di mercato.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Le partecipazioni in imprese controllate sono valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione.
Ai sensi dell’art. 2427, punto 5 del Codice Civile, di seguito vengono riportate le informazioni relative alle partecipazioni in imprese controllate, possedute direttamente o indirettamente, iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese Italiane)	Capitale in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Abitare In Maggiolina Srl	Milano	05377590962	100.000	3.177.446	100,00%	1.981.658
Abitare In Development 3 Srl	Milano	10198750969	10.000	17.020	100,00%	205.000
Abitare In Development 4 Srl	Milano	10803990968	10.000	10.202	100,00%	10.000
Abitare In Development 5 Srl	Milano	10804010964	10.000	10.217	100,00%	10.000
Abitare In Development 6 Srl	Milano	10804030962	10.000	10.310	100,00%	10.000
Abitare In Development 7Srl	Milano	10808150964	10.000	10.762	100,00%	10.000
Abitare In Development 8 Srl	Milano	10808210966	10.000	10.548	100,00%	10.000
Milano Progetti Srl	Milano	09766410964	10.000	14.547	100,00%	300.000
Milano Living Srl	Milano	10775730962	10.000	10.000	100,00%	10.000
Milano City Village Srl	Milano	09945290964	10.000	15.175	100,00%	412.000
Homizy SpA	Milano	10754520962	10.000	10.000	100,00%	10.000
Mica Srl	Milano	10970100961	10.000	10.000	100,00%	10.000
Mivivi Srl	Milano	10775720963	10.000	10.000	100,00%	10.000
Mycity Srl	Milano	10288300964	10.000	10.148	100,00%	22.000
Palazzo Naviglio Srl	Milano	10581580965	10.000	10.000	100,00%	10.000

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

Attivo circolante
Crediti iscritti nell’attivo circolante
Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell’attivo circolante

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	14.927	(13.951)	976	976	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	8.363.974	(2.948.894)	5.415.080	5.415.080	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	262.183	200.267	462.450	462.450	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	400.523	884.171	1.284.694	1.274.694	10.000
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	9.041.607	(1.878.407)	7.163.200	7.153.200	10.000

Suddivisione dei crediti iscritti nell’attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti secondo le aree geografiche viene omessa in quanto non significativa.
Crediti verso imprese controllate

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Crediti commerciali	7.969.184	5.390.232	-2.578.952
Crediti da CNM	394.790	24.849	-369.941
Totale crediti verso imprese controllate	8.363.974	5.415.080	-2.948.894

I crediti commerciali derivano dalle prestazioni di servizi di consulenza, valutazione di fattibilità e pianificazione svolti a favore delle società partecipate in relazione alle rispettive operazioni di sviluppo immobiliare.

Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Ritenute subite	0	0	0
Crediti IRES/IRPEF	4.050	0	-4.050
Acconti IRES/IRPEF	0	0	0
Crediti IVA	196.632	273.764	77.132
Altri crediti tributari	61.501	188.686	127.185
Totali	262.183	462.450	200.267

Altri crediti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Crediti verso altri esig. entro esercizio	379.422	1.274.694	895.272
Anticipi a fornitori	373.000	300.000	-73.000
Altri crediti:			
- altri	6.422	974.694	968.272
b) Crediti verso altri esig. oltre esercizio	21.101	10.000	-11.101
Depositi cauzionali in denaro	21.101	10.000	-11.101
Totale altri crediti	400.523	1.284.694	884.171

La voce “Anticipi a fornitori” si riferisce al versamento a titolo di caparra per la compravendita di una unità immobiliare ad uso magazzino detenuta dalla società Immofin Srl;

La voce “Altri crediti” si riferisce principalmente a:

- quanto a Euro 470.000 a costo sostenuto per l’acquisto pro soluto da Banco BPM, del credito vantato verso Immobiliare Tacito, pari a nominali Euro 11.000.000; il credito è assistito da ipoteca sull’immobile sito in Milano, viale Tacito, nelle vicinanze di altri due complessi di proprietà della controllata Milano City Village;
- quanto a Euro 394.059 al credito vs Abitare In Poste Srl;
- quanto a Euro Euro 65.000 al credito relativo alla cessione della partecipazione in Abitare In Poste.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Altri titoli

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

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Totali al lordo del fondo svalutazione	146.175	186.205	40.030
- Fondi svalutazione altri titoli	41.385	29.445	-11.940
Totali	104.790	156.760	51.970

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

Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l’ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell’esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	7.935.294	(994.852)	6.940.442
Denaro e altri valori in cassa	28	577	605
Totale disponibilità liquide	7.935.322	(994.275)	6.941.047

Ratei e risconti attivi

La composizione e le variazioni della voce in esame sono così dettagliate (art. 2427, punto 7 del Codice Civile):

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	131.469	430.619	562.088
Totale ratei e risconti attivi	131.469	430.619	562.088

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Risconti attivi:	131.469	562.088	430.619
- su polizze assicurative	4.397	5.135	738
- su canoni di locazione	4.348	5.134	786
- consulenze periodiche	51.344	67.579	16.235
- costi di licenza e uso software	60.710	73.949	13.239
- Leasing	0	171.666	171.666
- altri	10.670	238.625	227.955
Totali	131.469	562.088	430.619

Oneri finanziari capitalizzati

Si attesta che nell’esercizio non è stata eseguita alcuna capitalizzazione di oneri finanziari ai valori iscritti all’attivo dello Stato Patrimoniale (art. 2427 punto 8 del Codice Civile).



Location:
Trilogy Towers
(virtual photo)
via Privata Somalia 1,
Milano

NOTA INTEGRATIVA
Passivo e Patrimonio Netto

PATRIMONIO NETTO

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell’esercizio è pari a Euro 38.368.601 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi		
Capitale	127.728	-		127.728
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	36.989.386	-		36.989.386
Riserva legale	16.327	9.220		25.547
Altre riserve				
Varie altre riserve	(3)	2		(1)
Totale altre riserve	(3)	2		(1)
Utili (perdite) portati a nuovo	219.522	724.352		943.874
Utile (perdita) dell'esercizio	733.572	733.572	282.065	282.065
Totale patrimonio netto	38.086.532	1.467.146	282.065	38.368.599

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

In particolare si forniscono dettagli relativamente alle riserve che compongono il Patrimonio Netto, specificando la loro origine o natura, la loro possibilità di utilizzo ed i limiti di distribuibilità, nonché la loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi (art. 2427, punto 7-bis del Codice Civile):

Legenda colonna “Origine / natura”: C = Riserva di capitale; U = Riserva di utili.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	127.728	C	B	127.728
Riserva da soprapprezzo delle azioni	36.989.386	C	A B C	36.989.386
Riserva legale	25.547	U	B	25.547
Altre riserve				
Varie altre riserve	(1)			-
Totale altre riserve	(1)			-
Utili portati a nuovo	943.874	U	A B C	943.874
Totale	38.086.534			38.086.535
Quota non distribuibile				2.275.443
Residua quota distribuibile				35.811.092

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

Al 30/09/2019 il capitale sociale risulta interamente sottoscritto e versato.

Fondi per rischi e oneri

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

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	105.897	105.897
Variazioni nell'esercizio		
Altre variazioni	43.029	43.029
Totale variazioni	43.029	43.029
Valore di fine esercizio	148.926	148.926

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 30/09/2019 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.
La formazione e le utilizzazioni sono dettagliate nello schema che segue (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	68.175
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	34.549
Utilizzo nell'esercizio	10.199
Altre variazioni	(1.130)
Totale variazioni	23.220
Valore di fine esercizio	91.395

Debiti
Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	6.869	11.072.427	11.079.296	543.901	10.535.395
Debiti verso altri finanziatori	8.070	10.572	18.642	18.642	-
Debiti verso fornitori	817.367	1.761	819.128	819.128	-
Debiti verso imprese controllate	290.674	646.300	936.974	936.974	-
Debiti tributari	37.806	65.143	102.949	102.949	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.151	6.946	33.097	33.097	-
Altri debiti	598.346	(104.650)	493.696	152.014	341.682
Totale debiti	1.785.283	11.698.499	13.483.782	2.606.705	10.877.077

Debiti verso imprese controllate

Debiti commerciali	199.092	912.128	713.036
Debiti per consolidato fiscale	91.582	24.846	-66.736
Totale debiti verso imprese controllate	290.674	936.974	646.300

Debiti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito IRPEF/IRES	0	39.789	39.789
Debito IRAP	15.340	24.805	9.465
Imposte e tributi comunali	36	1.095	1.059
Erario c.to ritenute dipendenti	18.107	22.723	4.616
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	3.300	13.273	9.973
Addizionale comunale	293	354	61
Addizionale regionale	549	876	327
Imposte sostitutive	181	34	-147
Totale debiti tributari	37.806	102.949	65.143

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito verso Inps	20.880	30.541	9.661
Debiti verso Inail	249	357	108
Altri debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	5.022	2.198	-2.824
Arrotondamento	0	1	1

Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio	86.664	152.014	65.350
Debiti verso dipendenti/assimilati	72.196	122.301	50.105
Debiti verso amministratori e sindaci	13.297	13.793	496
Altri debiti:			
- altri	1.171	15.920	14.749
b) Altri debiti oltre l'esercizio	511.682	341.682	-170.000
Altri debiti:			
- altri	511.682	341.682	-170.000
Totale Altri debiti	598.346	493.696	-104.650

I debiti verso dipendenti/assimilati sono costituiti principalmente da debiti per stipendi, ferie e mensilità aggiuntive.
La voce “Altri debiti oltre l’esercizio” è costituita interamente dal debito per il saldo del corrispettivo dovuto ai venditori in relazione all’acquisto delle partecipazioni in Abitare In Maggiolina Srl pari a Euro 341.682.
La ripartizione dei debiti secondo le aree geografiche viene omessa in quanto non significativa.

Ratei e risconti passivi

Si fornisce l’indicazione della composizione e dei movimenti della voce in esame (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	-	14.895	14.895
Risconti passivi	-	82.311	82.311
Totale ratei e risconti passivi	0	97.206	97.206

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Risconti passivi:		82.311	82.311
- Credito d'imposta ReS.		82.311	82.311
Ratei passivi:		14.895	14.895
- su interessi passivi		14.774	14.774
- altri		121	121
Totali		97.206	97.206

NOTA INTEGRATIVA

Conto Economico

Valore della produzione

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

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Ricavi vendite e prestazioni	3.730.817	5.323.503	1.592.686	42,69
Altri ricavi e proventi	66.141	109.884	43.743	66,14
Totali	3.796.958	5.433.387	1.636.429	

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Prestazioni di servizi	5.323.503
Totale	5.323.503

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

Costi della produzione

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

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	11.196	65.329	54.133	483,50
Per servizi	1.931.863	3.058.997	1.127.134	58,34
Per godimento di beni di terzi	112.261	484.187	371.926	331,30
Per il personale:				
a) salari e stipendi	525.346	679.414	154.068	29,33
b) oneri sociali	138.441	201.700	63.259	45,69
c) trattamento di fine rapporto	32.338	43.845	11.507	35,58
e) altri costi	5.689	2.219	-3.470	-60,99
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali	357.378	733.869	376.491	105,35
b) immobilizzazioni materiali	17.508	88.985	71.477	408,25
Oneri diversi di gestione	80.327	306.837	226.510	281,98
Totali	3.212.347	5.665.382	2.453.035	

Proventi e oneri finanziari
Composizione dei proventi da partecipazione

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 11) dell'art. 2427 del Codice Civile si fornisce il dettaglio relativo all'ammontare dei proventi da partecipazioni diversi dai dividendi.

	Proventi diversi dai dividendi
Da imprese controllate	1.004.344
Da altri	6.362
Totale	1.010.706

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 12) dell’art. 2427 del Codice Civile si fornisce il dettaglio relativo all’ammontare degli interessi e degli altri oneri finanziari relativi a prestiti obbligazionari, a debiti verso banche ed altri.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	125.214
Altri	158.388
Totale	283.602

La voce “Altri oneri finanziari” è interamente costituita dalla minusvalenza derivante dalla cessione della partecipazione in Abitare In Poste Srl.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

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

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Rivalutazioni:			
c) di titoli iscritti all'attivo circolante	0	11.940	11.940
Svalutazioni:			
a) di partecipazioni	1.608.877	-1.608.877	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante	41.385	-41.385	0
Totali	-1.650.262	1.662.202	11.940

La rivalutazione di titoli iscritti nell’attivo circolare di Euro 11.940 è relativa all’adeguamento del valore dei titoli SG ISSUER al loro valore di mercato al 30/09/2019

Imposte sul reddito d’esercizio, correnti, differite e anticipate

Imposte sul reddito d’esercizio

La composizione della voce del Bilancio “Imposte sul reddito dell’esercizio” è esposta nella seguente tabella:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Var. %	Esercizio corrente
Imposte correnti:				
- IRES	146.237	7.735	5,29	153.972
- IRAP	44.275	26.723	60,36	70.998
Totali	190.512	34.458		224.970

Riconciliazione imposte - IRES

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	507.035	
Onere fiscale teorico %	24%	121.688
Variazioni in aumento:		
- IMU	3.650	
- spese autovetture	7.005	
- sopravvenienze passive	48.444	
- spese telefoniche	4.324	
- multe e ammende	993	
- costi indeducibili	20.806	
- altre variazioni in aumento	279.384	
Totale	364.606	
Variazioni in diminuzione:		
- deduzione IRAP	(-29.257)	
- Credito ReS	-105.736)	
- IMU	(511)	
Totale	(229.102)	

Imponibile IRES	736.137	
ACE	(94.584)	
IRES corrente per l'esercizio		153.972

Riconciliazione imposte - IRAP

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

Descrizione	Valore	Imposte
Base imponibile IRAP (A - B + b9 + b10 lett. c) e d) + b12 + b13)	695.183	
Onere fiscale teorico %	5,57%	38.722
Costi non rilevanti ai fini IRAP:		
- Compensi amministratori	237.986	
- INPS Amministratori	45.830	
- Assicurazioni Amministratori	32.358	
- costi co.co.pro. e coll. occasionali	16.620	
- indennità chilometriche	30.225	
- Leasing immobile	50.243	
- Multe, ammende, sanzioni	993	
- Sopravvenienze passive	48.444	
- IMU	3.514	
- altre voci	60.424	
Totale variazioni in aumento	495.420	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP:		
- Credito ReS	(105.736)	
Totale	(105.736)	
IMPONIBILE IRAP	1.127.897	
Interessi attivi + proventi assimilati	1.010.706	

Interessi passivi + oneri assimilati (96%)	(122.203)	
Totale imponibile	2.016.399	
Deduzioni	(741.742)	
Imponibile IRAP	1.274.657	
IRAP corrente per l'esercizio		70.998

NOTA INTEGRATIVA
altre informazioni

Dati sull'occupazione

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 15) dell'art. 2427 del Codice Civile, si forniscono di seguito i dati relativi alla composizione del personale dipendente alla data del 30/09/2019.

	Numero medio
Dirigenti	1
Impiegati	13
Totali dipendenti	14

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Il seguente prospetto evidenzia i compensi, le anticipazioni, i crediti concessi agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 30/09/2019, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	284.135	21.840

Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi dell'art. 2427 punto 16-bis si fornisce di seguito il dettaglio dei corrispettivi spettanti al revisore legale (alla società di revisione) BDO ITALIA S.P.A. per le prestazioni rese, distinte tra servizi di revisione legale e altri servizi.

	Valore
Revisione semestrale	3.024
Revisione legale dei conti annuali	12.000
Altri servizi	15.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	30.024

Categorie di azioni emesse dalla società

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

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Ordinarie	2.554.560	127.728	2.554.560	127.728
Totale	2.554.560	127.728	2.554.560	127.728

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

In relazione a quanto richiesto dal punto 19 dell’art. 2427 del Codice Civile, si segnala che la Società non ha emesso strumenti finanziari nel corso dell’esercizio.
Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell’art. 2427 n. 9 c.c. Vi segnaliamo i seguenti impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

- impegno alla capitalizzazione in favore della Banca Popolare di Milano a garanzia del finanziamento concesso da quest’ultima ad Abitare In Maggiolina Srl per la realizzazione dell’omonimo complesso immobiliare;
- garanzia fideiussoria per l’adempimento delle obbligazioni assunte dalla società Milano Progetti Srl con riferimento all’apertura di credito fondiaria concessa da Intesa San Paolo;
- concessione di una garanzia fideiussoria per l’adempimento delle obbligazioni assunte dalla società Abitare In Development 3 Srl relative al contratto di mutuo sottoscritto da quest’ultima con Banca Reale SpA;
- concessione di una fideiussione, in favore di BPM, per il finanziamento concesso da quest’ultima in favore di Milano City Village Srl sottoscrizione di un impegno alla capitalizzazione sempre in favore di BPM a garanzia del finanziamento concesso a Milano City Village Srl;
- coobbligazione a garanzia degli impegni assunti da Milano City Village Srl nell’ambito di una

convenzione sottoscritta con Reale Mutua assicurazioni per il rilascio di fideiussioni per immobili in corso di costruzione;

- Concessione in pegno a favore di un Istituto di credito le quote possedute nella società Abitare In Maggiolina S.r.l. a fronte di un finanziamento in capo alla capogruppo;
- Concessione di una fideiussione a garanzia del mutuo fondiario concesso alla società Trilogy Towers s.r.l. (già Milano Sviluppo s.r.l.) da parte di BPER Banca per la realizzazione dell’omonimo complesso immobiliare;
- impegno alla capitalizzazione in favore di BPER Banca per il medesimo mutuo fondiario;
- concessione di una fideiussione, in favore di Banca Reale, a garanzia del finanziamento concesso da quest’ultima alla società MyCity s.r.l., fino alla concorrenza dell’importo di € 2,5 mln, per l’acquisto dell’immobile sito nel Porta Romana District.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

In relazione a quanto richiesto dagli artt. da 2447-bis a 2447-decies del Codice Civile, si segnala che la Società nel corso dell’esercizio non ha destinato alcun patrimonio o finanziamento ad alcuna attività.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell’art. 2427 punto 22-bis Vi segnaliamo che nell’esercizio le operazioni effettuate con parti correlate sono state effettuate a normali condizioni di mercato. Per il relativo dettaglio si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

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

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell’esercizio

Ai sensi dell’art. 2427 n. 22 quater) c.c., si rimanda alla Relazione sulla Gestione per il dettaglio degli eventi di rilievo occorsi successivamente alla conclusione dell’esercizio.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Ai sensi dell’art. 2427 bis, comma 1, numero 1) del Codice Civile, si informa che la Società non utilizza strumenti derivati.

Informazioni relative a startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative

Ai sensi dell’art. 4 del D.L. 3/2015, le spese sostenute per ricerca e sviluppo, pari a 527.792 Euro, sono superiori al 3% del maggior valore tra il valore della produzione Euro 5.433.387 e i costi della produzione Euro 5.665.382.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Descrizione	Valore
Utile dell’esercizio:	
- a Riserva legale	
- a nuovo	282.065
Totale	282.065

Dichiarazione di conformità del bilancio

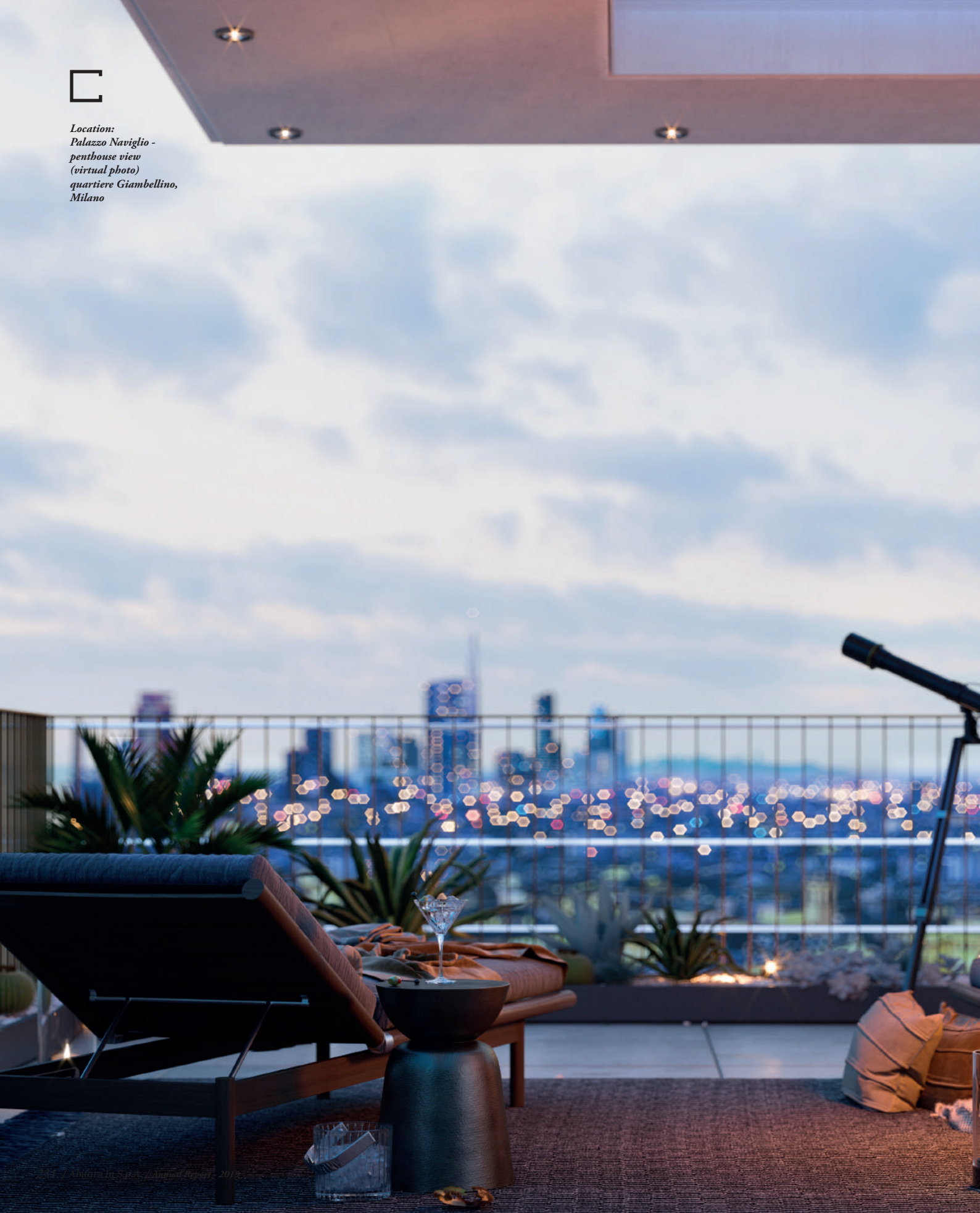
per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente

Luigi Gozzini

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



Location:
Palazzo Naviglio -
penthouse view
(virtual photo)
quartiere Giambellino,
Milano



Annual Report *at September 30, 2019*

RELAZIONE SULLA GESTIONE *del Bilancio al 30.09.2019*

Signori Azionisti,

a corredo del bilancio di esercizio relativo al periodo chiuso al 30/09/2019 forniamo la presente Relazione sulla gestione, redatta ai sensi dell'art. 2428 Codice Civile, con l'obiettivo di rendere un quadro informativo fedele, equilibrato ed esauriente in merito alla situazione della società, all'andamento ed al risultato della gestione, nonché alle attività svolte dalla società nell'esercizio; vengono altresì fornite le informazioni sui rischi a cui la società è esposta.

ATTIVITÀ DELLA SOCIETÀ

La Società esercita attività di consulenza, direzione tecnica, amministrativa e commerciale delle altre società che fanno parte del Gruppo "Abitare In", operante nel settore dello sviluppo di immobili a destinazione residenziale principalmente nell'area metropolitana della città di Milano. Ad oggi risulta in fase di completamento la realizzazione del complesso residenziale sito in zona "Maggiolina" a Milano, realizzato attraverso la società controllata Abitare in Maggiolina Srl. È altresì in fase di sviluppo i progetti "Milano City Village" e "Trilogy Towers" E' stata avviata la commercializzazione dei progetti "Palazzo Naviglio" e "Olimpia Garden", rispettivamente mediante il veicolo operativo Palazzo Naviglio Srl. e AID 7 Srl.

SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

L'esercizio si è chiuso con un utile pari a Euro 282.065.

A mezzo dei prospetti che seguono Vi forniamo una rappresentazione riepilogativa della situazione patrimoniale e dell'andamento economico della gestione aziendale nel corso dell'esercizio, evidenziando i fattori sopra esposti:



Location:
Palazzo Naviglio -
garden detail
(virtual photo)
quartiere Giambellino,
Milano

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Crediti vs soci per versamenti dovuti			
Immobilizzazioni	22.832.699	14.534.114	37.366.813
Attivo circolante	17.081.719	-2.767.443	14.314.276
Ratei e risconti	131.469	664.006	795.475
TOTALE ATTIVO	40.045.887	12.430.677	52.476.564
Patrimonio netto:	38.086.532	282.069	38.368.601
- di cui utile (perdita) di esercizio	733.572	-451.507	282.065
Fondi rischi ed oneri futuri	105.897	43.029	148.926
TFR	68.175	23.220	91.395
Debiti a breve termine	1.273.601	855.153	2.128.754
Debiti a lungo termine	511.682	11.130.000	11.641.682
Ratei e risconti		97.206	97.206
TOTALE PASSIVO	40.045.887	12.430.677	52.476.564

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	3.730.817		5.323.503	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni				
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	11.196	0,30	65.329	1,23
Costi per servizi e godimento beni di terzi	2.044.124	54,79	3.500.153	65,75
VALORE AGGIUNTO	1.675.497	44,91	1.758.021	33,02
Ricavi della gestione accessoria	66.141	1,77	109.884	2,06
Costo del lavoro	701.814	18,81	927.178	17,42
Altri costi operativi	80.327	2,15	306.837	5,76
MARGINE OPERATIVO LORDO	959.497	25,72	633.890	11,91
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	374.886	10,05	822.854	15,46
RISULTATO OPERATIVO	584.611	15,67	-188.964	-3,55
Proventi e oneri finanziari e rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	339.473	9,10	739.030	13,88
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	924.084	24,77	550.066	10,33
Imposte sul reddito	190.512	5,11	224.970	4,23
Utile (perdita) dell'esercizio	733.572	19,66	282.065	5,30

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

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

Il 20 dicembre 2018 l'assemblea dei soci ha approvato un piano di buy back e un aumento gratuito del capitale sociale, per massime 40.040 azioni ordinarie, destinato all'assegnazione gratuita in favore di dipendenti, collaboratori e consulenti di AbitareIn e delle sue controllate.

In data 22 maggio 2019 AbitareIn ha sottoscritto un accordo di investimento con i soci fondatori della società Tecma Solutions S.p.A., sottoscrivendo altresì una tranche di € 1 mln dell'aumento di capitale deliberato da quest'ultima. L'operazione ha portato AbitareIn a detenere 5.747 azioni di Tecma, pari al 10% del capitale sociale. L'ingresso nella compagine sociale di Tecma ha rappresentato il consolidamento di una partnership commerciale di grande valore. Difatti, Tecma è uno dei principali operatori a livello internazionale nel settore del Technical Marketing per il Real Estate.

Il 27 settembre la Società ha comunicato un aggiornamento del proprio piano industriale, per il triennio 2019-2021, che prevede ricavi complessivi per

282 mln di € e EBT di 66 mln di €. La società ha inoltre presentato al mercato la nuova pipeline di sviluppo, composta di 15 differenti operazioni – pari a 2.050 appartamenti (tipo) – di oltre 190.000 mq commerciali, per un valore di oltre € 800 mln di ricavi e € 200 mln di EBT. Il Management ha stimato che nell'attuale scenario di mercato il tasso di rotazione sia di 5 anni. La nuova pipeline del Gruppo rappresenta un elemento essenziale per la corretta valutazione delle prospettive di un residential developer come AbitareIn. Difatti, non solo una pipeline di tali dimensioni garantisce al Gruppo la continuità temporale necessaria ad una pianificazione di lungo termine, ma riduce anche la dipendenza dalle oscillazioni in aumento dei prezzi di carico delle aree: la minore urgenza di acquistare immobili su cui avviare immediatamente la costruzione e la commercializzazione, consente alla Società di acquistarne altri a condizioni maggiormente vantaggiose, magari perché non liberi da subito, o con procedimenti amministrativi più lunghi o complessi. La qualità della pipeline di AbitareIn è testimoniata, oltre che da un prezzo di acquisto eccezionalmente vantaggioso (640 € al mq commerciale, con un'incidenza sul prezzo di vendita delle unità immobiliari di circa il 15%), anche dal suo "frazionamento" in 15 differenti operazioni, distribuite nelle zone a più alto tasso di crescita della società (Navigli, Porta Romana District, Portello-Certosa).

Disporre di una pipeline di tali dimensioni e con tali caratteristiche rappresenta un ulteriore vantaggio per AbitareIn, che può decidere di effettuare valutazioni opportunistiche sulla convenienza di anticipare e/o posticipare la realizzazione di un progetto immobiliare rispetto ad altri, in considerazione delle particolari condizioni del mercato in un determinato momento o in una determinata zona della città.

In occasione della comunicazione del nuovo Piano Industriale 2019-2021 e della nuova pipeline di sviluppo, AbitareIn ha altresì comunicato la conclusione di due accordi preliminari, per l'acquisto di due immobili siti in zona Lambrate. I corrispettivi per gli acquisti sono pari a € 5,3 mln per uno e € 2,25 mln per l'altro.



Location:
Palazzo Naviglio
(virtual photo)
quartiere Giambellino,
Milano

ASPETTI FINANZIARI DELLA GESTIONE

Si fornisce di seguito il prospetto della Posizione Finanziaria Netta.

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
A. Cassa e depositi bancari	7.935.322	-994.275	6.941.047
B. Altre disponibilità liquide			
C. Titoli detenuti per la negoziazione	104.790	51.970	156.760
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	8.040.112	-942.305	7.097.807
E. Crediti finanziari correnti			
F. Debiti bancari a breve termine	6.869	537.032	543.901
G. Debiti verso altri finanziatori			
H. Abiti debiti finanziari correnti	8.070	10.572	18.642
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	14.939	547.604	562.543
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D)+(E)+(I)	8.025.173	-1.489.909	6.535.264
K. Debiti bancari non correnti		10.535.935	10.535.935
L. Obbligazioni emesse			
M. Altri debiti non correnti			
N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)		-10.535.935	-10.535.935
O. Posizione finanziaria netta (J)+(N)	8.025.173	-12.025.304	-4.000.131

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	6.941.047	13,23
Liquidità differite	8.168.704	15,57
Disponibilità di magazzino		
Totale attivo corrente	15.109.751	28,79
Immobilizzazioni immateriali	2.378.336	4,53
Immobilizzazioni materiali	684.108	1,30
Immobilizzazioni finanziarie	34.304.369	65,37
Totale attivo immobilizzato	37.366.813	71,21
TOTALE IMPIEGHI	52.476.564	100,00

Fonti	Valori	% sulle fonti
Passività correnti	2.225.960	4,24
Passività consolidate	11.882.003	22,64
Totale capitale di terzi	14.107.963	26,88
Capitale sociale	127.728	0,24
Riserve e utili (perdite) a nuovo	37.958.808	72,33
Utile (perdita) d'esercizio	282.065	0,54
Totale capitale proprio	38.368.601	73,12
TOTALE FONTI	52.476.564	100,00

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

Indici di struttura	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente	Commento
Quoziente primario di struttura	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con mezzi propri.	1,67	1,03	
Patrimonio Netto ----- Immobilizzazioni esercizio				
Quoziente secondario di struttura	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con fonti a lungo termine.	1,70	1,34	
Patrimonio Netto + Pass. consolidate ----- Immobilizzazioni esercizio				

Indici patrimoniali e finanziari	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente	Commento
Leverage (dipendenza finanz.)	L'indice misura l'intensità del ricorso all'indebitamento per la copertura del capitale investito.	1,05	1,37	
Capitale Investito ----- Patrimonio Netto				
Elasticità degli impieghi	Permette di definire la composizione degli impieghi in %, che dipende sostanzialmente dal tipo di attività svolta dall'azienda e dal grado di flessibilità della struttura aziendale. Più la struttura degli impieghi è elastica, maggiore è la capacità di adattamento dell'azienda alle mutevoli condizioni di mercato.	42,98	28,79	
Attivo circolante ----- Capitale investito				
Quoziente di indebitamento complessivo	Esprime il grado di equilibrio delle fonti finanziarie.	0,05	0,37	
Mezzi di terzi ----- Patrimonio Netto				

Indici di redditività	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente	Commento
Return on debt (R.O.D.)	L'indice misura la remunerazione in % dei finanziatori esterni, espressa dagli interessi passivi maturati nel corso dell'esercizio sui debiti onerosi.	103,80	1,12	
Oneri finanziari es.				
Debiti onerosi es.				

Indici di redditività	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente	Commento
Return on sales (R.O.S.)	L'indice misura l'efficienza operativa in % della gestione corrente caratteristica rispetto alle vendite.	15,67	-4,36	
Risultato operativo es.				
Ricavi netti es.				
Return on investment (R.O.I.)	L'indice offre una misurazione sintetica in % dell'economicità della gestione corrente caratteristica e della capacità di autofinanziamento dell'azienda indipendentemente dalle scelte di struttura finanziaria.	1,46	-0,44	
Risultato operativo				
Capitale investito es.				
Return on Equity (R.O.E.)	L'indice offre una misurazione sintetica in % dell'economicità globale della gestione aziendale nel suo complesso e della capacità di remunerare il capitale proprio.	1,93	0,74	
Risultato esercizio				
Patrimonio Netto				

DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE A CUI LA SOCIETÀ È ESPOSTA

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

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

difficile da quantificare, anche se al momento si registra un incremento dell'instabilità nei mercati finanziari.
Rischio liquidità
Il rischio di liquidità si riferisce al mancato reperimento di adeguati mezzi finanziari necessari per l'operatività aziendale, nonché per lo sviluppo delle attività operative. I due principali fattori che determinano la situazione di liquidità della Società sono da una parte le risorse generate o assorbite dalle attività operative e di investimento, dall'altra le caratteristiche di scadenza e di rinnovo del debito o di liquidità degli impieghi finanziari e le condizioni di mercato. Le risorse finanziarie che la Società ha reperito attraverso la quotazione al mercato AIM Italia/ Mercato Alternativo del Capitale, unitamente a quelle generate dall'attività sociale, soprattutto della società partecipata, saranno in grado di garantire l'esatta esecuzione delle operazioni sociali e l'effettuazione degli investimenti previsti.
Rischio di credito
Il rischio di credito rappresenta l'esposizione a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti commerciali. La Società opera principalmente con società partecipate e, pertanto, si ritiene che il rischio in commento sia marginale rispetto alle sue dimensioni.
Rischio di mercato
La tipologia di attività svolta dalla Società non la espone in maniera diretta ad un rischio di mercato al quale, al contrario, sono interessate le società partecipate; a questo proposito si segnala che le società del Gruppo "Abitare In", come qualsiasi società operante nei vari settori di riferimento, sono soggette alla concorrenza che potrebbe causare una contrazione della propria quota di mercato e conseguentemente una diminuzione del fatturato. Per questo motivo il management di Abitare In S.p.A. e delle singole società partecipate è impegnato in attività di ricerca e di selezione delle

opportunità di investimento, azioni di marketing e sviluppo di professionalità sempre più avanzate che possano concorrere a far crescere il Gruppo e farlo diventare uno tra i principali player del mercato di riferimento.
INFORMAZIONI EX ART. 2428 N. 6 BIS

La Società ha in essere investimenti in attività finanziarie per Euro 156.760 relative ad investimenti, in titoli a basso grado di rischio, delle liquidità finanziarie in eccesso rispetto alle esigenze di breve periodo.
OBIETTIVI E POLITICHE DELLA SOCIETÀ IN MATERIA DI GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO

La società persegue l'obiettivo di contenere i rischi finanziari, attraverso operazioni di copertura con derivati e per mezzo di un sistema di controllo gestito dalla Direzione Amministrativa e monitorato dalla funzione di Internal Audit. La politica di copertura aziendale dei rischi finanziari consiste nella copertura dei rischi di cambio sugli acquisti e sulle vendite e nella copertura dei rischi sul prezzo delle materie prime attraverso la stipula di strumenti finanziari derivati senza finalità speculative; nella copertura dei rischi su crediti attraverso la verifica periodica dell'affidabilità della clientela e i programmi assicurativi di garanzia dei crediti commerciali.



RISULTATI CONSEGUITI TRAMITE SOCIETÀ CONTROLLATE

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

La Società nel corso dell’esercizio ha effettuato investimenti di rilievo in Ricerca e Sviluppo per un importo complessivo di Euro 527.792 per lo sviluppo delle seguenti attività:

- MODELLO UNO e “BIM”
- VIRTUAL REALITY

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

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CONSOCIATE

Nel corso dell’esercizio la società ha intrattenuto vari rapporti di natura commerciale, finanziaria ed economica con le imprese del gruppo. Con il prospetto che segue si fornisce un quadro riepilogativo dei rapporti intrattenuti nel corso dell’anno.

Voce	AIM Srl	AID3 Srl	AID4 Srl	AID5 Srl	AID6 Srl	AID7 Srl	AID8 Srl	PN Srl
Ricavi	77.208	120.702	6.232	5.735	13.133	68.066	24.613	77.675
Crediti commerciali	77.208	48.497	62.400	-	-	49.465	-	51.294
Crediti finanziari	-	1.189.561	706.542	406.045	1.194.631	1.692.413	2.034.612	726.381
Crediti da CNM	-	12.712	148	148	274	596	602	1.102
Debiti commerciali	-	27.192	-	-	-	-	-	-
Debiti finanziari	453.669	-	3.500	3.500	4.000	5.000	5.000	15.000
Debiti da CNM	75.932	51.309	-	-	-	-	-	-

Voce	MCV Srl	Homizy SpA	ML Srl	MP Srl	Mivivi Srl	TT Srl	Mycity Srl	Totale
Ricavi	1.458.415	57.078	310	436.111	9.299	3.741.620	81.650	6.177.847
Crediti commerciali	27.018	56.610	310	2.679.312	-	2.274.831	38.146	5.365.091
Crediti finanziari	6.661.173	95.778	-	10.225.422	510.609	2.888.789	1.854.841	30.186.797
Crediti da CNM	-	7.915	221	-	258	240	925	25.141
Debiti commerciali	54.188	-	-	20.595	-	79.075	-	181.050
Debiti finanziari	-	57.000	3.500	-	4.000	-	-	554.169
Debiti da CNM	30.322	-	-	13.603	-	5.743	-	176.909

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

- In data 24 ottobre 2018 la Società ha portato a compimento l’acquisto dell’immobile di proprietà della società TPM s.r.l. (società interamente controllata dalla società TH s.r.l., di cui Luigi Gozzini è socio al 50,5%), mediante sottoscrizione di un contratto di leasing con UBI Leasing s.p.a. L’operazione era stata approvata dal Consiglio di Amministrazione di Abitare In in data 18 maggio 2017. Il prezzo complessivo pattuito è pari a € 690.000, di cui il 25% versato contestualmente alla stipula del contratto. il contratto di leasing prevede n. 143 rate mensili, ad un tasso del 2% annuo e riscatto pari al 10%.
- In data 28 febbraio 2019 Abitare In S.p.A. ha concesso una fideiussione a garanzia del mutuo fondiario concesso alla società Trilogy Towers s.r.l. (già Milano Sviluppo s.r.l.) da parte di BPER Banca per la realizzazione dell’omonimo complesso immobiliare.
- In data 28 febbraio 2019 Abitare In S.p.A. ha altresì sottoscritto un impegno alla capitalizzazione in favore di BPER Banca per il medesimo mutuo fondiario.

- In data 11 marzo 2019 il Consiglio di Amministrazione di Abitare In ha ratificato la sottoscrizione del contratto di service infragruppo con la Società Trilogy Towers s.r.l. (già Milano Sviluppo s.r.l.), mediante il quale Abitare In fornisce alla controllata le attività necessarie per la pianificazione, il coordinamento della progettazione, la commercializzazione, la gestione della clientela e la gestione amministrativa. Il corrispettivo previsto è composto da una parte “fissa” e da una variabile derivante dal valore dei contratti di compravendita delle unità immobiliari:
 - Quota fissa: € 1.921.900 più € 100.000 per ogni campagna commerciale ed € 2.500 per ogni rogito definitivo di compravendita delle unità immobiliari,
 - Quota variabile: 3% (tre per cento) del corrispettivo di detti contratti preliminari, fino a concorrenza di un controvalore complessivo derivante da detti contratti preliminari pari a € 47.970.000,00 (quarantasettemilioninovecentosettantamila/00), e 10% (dieci per cento) della eventuale quota di controvalore complessivo derivante da detti contratti preliminari che sia superiore a € 47.970.000,00 (quarantasettemilioninovecentosettantamila/00).

- In data 29 aprile 2019 il CdA di Abitare In S.p.A. ha approvato la concessione di una fideiussione, in favore di Banca Reale, a garanzia del finanziamento concesso da quest’ultima alla società MyCity s.r.l., fino alla concorrenza dell’importo di € 2,5 mln, per l’acquisto dell’immobile sito nel Porta Romana District.

Non si rilevano rapporti con parti correlate al di fuori delle società appartenente al Gruppo, ad eccezione dell’operazione con TPM s.r.l.

-

INFORMATIVA SULL’ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

Conformemente alle disposizioni di cui agli artt. 2497 e seguenti del Codice Civile, comunichiamo che la società esercita attività di direzione e coordinamento nei confronti delle società

- Abitare in Maggiolina Srl;
- Abitare in Development 3 srl;
- Abitare in Development 4 srl;
- Abitare in Development 5 srl;
- Abitare in Development 6 srl;
- Abitare in Development 7 srl;
- Abitare in Development 8 srl;
- Milano Progetti srl;
- Milano Living srl;
- Milano City Village srl
- Homizy srl;
- Mica srl;
- Miviv srl;
- Mycity srl;
- Palazzo Naviglio srl;
- Smartcity srl
- Trilogy Towers.

AZIONI PROPRIE E AZIONI/QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

Adempiendo al disposto dei punti 3) e 4), comma 2, art. 2428 c.c., comunichiamo che la società non ha detenuto nel corso dell’esercizio azioni proprie.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL’ESERCIZIO

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

- La società Palazzo Naviglio s.r.l. (già Nova City s.r.l.) ha concluso l’operazione di acquisto di un complesso immobiliare sito nello storico quartiere del Naviglio Grande a Milano, su cui sarà realizzato il nuovo progetto di sviluppo immobiliare denominato “Palazzo Naviglio”. A tal proposito, nel mese di novembre del corrente anno è stata avviata la prima campagna promozionale dedicata alla commercializzazione del progetto.

- Il 31 ottobre la Società ha annunciato al mercato l’avvio di una nuova linea strategica di business, Homizy, che svilupperà a Milano immobili destinati alla locazione nella forma del co-living. Il business di Homizy, definito “build to share”, rappresenta la declinazione in campo residenziale del concetto di sharing economy: la condivisione di beni, spazi e servizi per creare nuove occasioni di socialità e coesione, mediante un importante utilizzo della tecnologia.

- In data 8 novembre la società MICA s.r.l. (interamente partecipata da AbitareIn) ha sottoscritto un contratto preliminare per l’acquisto di un complesso immobiliare sito nel quartiere del Naviglio Grande a Milano. Il corrispettivo per l’acquisto è pari a € 7,5 milioni, di cui € 700.000 corrisposti a titolo di caparra confirmatoria.

- Nel mese di dicembre è stata altresì avviata la commercializzazione del nuovo progetto “Olimpia Garden”, nella zona di Corvetto (uno dei 3 progetti annunciati in occasione dell’approvazione del nuovo Piano il 27 settembre scorso), una residenza di 138 appartamenti distribuita su 3 edifici (di cui due già realizzati) con un ampio giardino e diversi spazi comuni, per un ammontare di ricavi previsti da piano di € 38 mln. Diversamente dal format standard AbitareIn, basato sul modello di business “build to order” che prevede la demolizione di aree dismesse e la ricostruzione di nuove strutture residenziali, il progetto Olimpia Garden è realizzato su un complesso immobiliare già costruito, attualmente in fase di completamento. Vista la differente tipologia di prodotto rispetto

allo standard AbitareIn, il progetto Olimpia Garden sarà commercializzato mediante sistemi più tradizionali, che non prevedono campagne promozionali organizzate ad eventi.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

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

DESTINAZIONE DEL RISULTATO D’ESERCIZIO

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

5% A Riserva Legale	Euro14.104
A nuovo	Euro267.961
Totale	Euro282.065

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente

Luigi Gozzini

RELAZIONI

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

Relazione del Collegio Sindacale al bilancio consolidato al 30.09.2019

Signori Azionisti,

abbiamo esaminato il Bilancio Consolidato della società ABITARE IN Spa al 30 settembre 2019 redatto dagli Amministratori e approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 18/12/2019.

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

Il Consiglio ha provveduto a definire l'area di consolidamento, che nell'esercizio chiuso al 30/9/2019, è stata estesa alle partecipazioni soggette a controllo formale e sostanziale da parte della controllante, in linea e in conformità con quanto dettato dalle norme del codice civile, considerando pertanto nell'area di consolidamento le seguenti società:

- Abitare in Maggiolina S.r.l. a socio unico sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 100.000.= - posseduta al 100% da Abitare In Spa;
- Abitare in Development 3 S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Milano City Village S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Milano Progetti S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- MyCity S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.
- Trilogy Towers S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Abitare In Development 4 S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;



- Abitare In Development 5 S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Abitare In Development 6 S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Abitare In Development 7 S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Abitare In Development 8 S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Homizy S.p.A. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Hommi S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A. tramite Homizy S.p.A.;
- Housenow S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A. tramite Homizy S.p.A.;
- Mica S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Milano Living S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Mivivi S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Palazzo Naviglio S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Smartcity S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A..

Rispetto l’esercizio precedente è uscita dal perimetro di consolidamento, in quanto ceduta, la seguente società:

- Abitare in Poste S.r.l. sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.

La società già dallo scorso esercizio ha adottato i principi contabili internazionali IAS/IFRS nella redazione del bilancio consolidato, su base volontaria.

Le controllate redigono i propri bilanci d’esercizio in accordo con le norme del codice civile ed i Principi contabili Nazionali, pertanto la società ha effettuato il processo di conversione da tali principi contabili ai Principi IAS / IFRS per allinearli ai principi contabili di Gruppo.

Il bilancio consolidato dell’esercizio chiuso al 30/9/2019 può essere così sintetizzato (importi in €/000):

STATO PATRIMONIALE	
ATTIVO	30.09.19
Attività materiali	6.395.023
Attività immateriali	989.358
Partecipazioni in altre imprese	1.006.000
Attività per imposte anticipate	874.697
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	9.265.078
Magazzino	109.933.867
Crediti commerciali	86.515
Altre attività correnti	10.954.689
Attività per imposte correnti	2.312.989
Attività finanziarie correnti	156.760
Disponibilità liquide	21.690.755
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	145.135.575
TOTALE ATTIVITA'	154.400.653
Capitale sociale	127.728
Riserve	35.967.457
Utili/(Perdite) a nuovo	4.994.026
Utili/(Perdite) d'esercizio	6.374.925
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	47.464.136
TOTALE PATRIMONIO NETTO	47.464.136

Passività finanziarie non correnti	53.003.582
Benefici a dipendenti	120.876
Altre passività non correnti	140.281
Caparre e acconti	22.868.809
Passività per imposte differite	4.069.322
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	80.202.870
Passività finanziarie correnti	812.008
Debiti commerciali	6.815.276
Altre passività correnti	4.400.760
Caparre e acconti	14.268.463
Passività per imposte correnti	437.140
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	26.733.647
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	154.400.653

CONTO ECONOMICO

Totale ricavi	44.565.780
Totale costi operativi	33.760.244
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	10.805.536
Proventi e oneri fin.	-1.351.417
RISULTATO ANTE IMPOSTE	9.454.119
Imposte sul reddito d'Esercizio	-3.079.194
RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	6.374.925

Abbiamo appurato la corretta definizione dell'area di consolidamento, l'enunciazione dei principi di consolidamento, la corretta applicazione dei principi contabili internazionali IAS/IFRS, e la predisposizione dei documenti richiesti dallo IAS 1, ovvero: una situazione patrimoniale finanziaria di fine periodo, un prospetto di "profit and loss" e delle altre componenti del conto economico complessivo del periodo, un prospetto delle variazioni del patrimonio netto del periodo, un rendiconto

finanziario del periodo, le note al bilancio, e le informazioni comparative rispetto all'esercizio precedente.

Riteniamo che il bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 30/9/2019, composto dai documenti sopra esposti, rappresenti in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico dell'esercizio del gruppo; tutto ciò, inoltre, trova complementare informazione nella relazione degli amministratori che fornisce indicazioni in ordine all'andamento gestionale dell'esercizio chiuso al 30/9/2019.

Si è verificato inoltre che il revisore della società ha rilasciato il proprio giudizio in ordine al bilancio consolidato chiuso al 30/09/2019, non ravvisando problematiche o cause ostative alla sua approvazione.

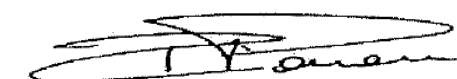
Aggiungiamo che non è stata derogata alcuna norma di legge relativa ai principi di redazione o agli schemi di bilancio obbligatori ed ai criteri di valutazione.

Esprimiamo pertanto parere favorevole all'approvazione del bilancio consolidato al 30.09.2019 chiusosi con un risultato per il Gruppo di Euro 6.374.925.=.

Milano, 13 gennaio 2020

Il Collegio Sindacale

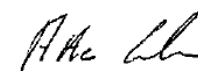
(Dott. Ivano Passoni)



(Dott. Marco Dorizzi)



(Dott. Matteo Ceravolo)



ABITARE IN S.P.A.

Sede Legale: VIA DEGLI OLIVETANI 10/12 - MILANO (MI)
Iscritta al Registro Imprese di: Milano
C.F. e numero iscrizione: 09281610965
Iscritta al R.E.A. di Milano n. 2080582
Capitale Sociale sottoscritto €: 0,00 Interamente versato
Partita IVA: 09281610965

Relazione del collegio sindacale

Ai sensi dell'art. 2429 Codice Civile

Bilancio Ordinario al 30/09/2019

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

Il bilancio d'esercizio chiuso al 30/09/2019 ci è stato messo a disposizione unitamente alla Relazione sulla Gestione nel rispetto dei termini previsti dall'art. 2429 I comma del Codice Civile ed è stato redatto in applicazione dei principi contabili nazionali.

Relazione all'assemblea dei soci ai sensi dell'art. 2429, comma 2 c.c. - Attività di vigilanza amministrativa ex art. 2403 Codice Civile

Nel corso dell'esercizio abbiamo svolto l'attività di vigilanza prevista dall'art. 2403 Codice civile, secondo i principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri; nonché, ricorrendone i presupposti e secondo quanto previsto dallo statuto sociale, l'attività di controllo legale.

- In particolare, riguardo all'attività di vigilanza prevista dall'art. 2403 Codice Civile, riferiamo quanto segue:
- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione
 - si sono ottenute dall'Organo amministrativo, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle

- informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione acquisita, abbiamo vigilato sull'adeguatezza del sistema organizzativo, amministrativo e contabile e sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione. A tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
 - abbiamo acquisito informazioni dall'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.
 - non si è rilevata l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali, anche con riferimento a quelle svolte con società del gruppo o comunque con parti correlate.
 - non sono pervenute denunce ex art. 2408 del Codice Civile né esposti da parte di terzi.
 - nel corso dell'esercizio, non sono stati rilasciati dal Collegio pareri previsti dalla legge.
 - nel corso dell'attività di vigilanza svolta, e sulla base delle informazioni ottenute, non sono state rilevate altre omissioni, fatti censurabili, irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la denuncia o la sola menzione nella presente relazione.

L'attività di vigilanza sopra descritta è stata svolta mediante apposite riunioni del Collegio e assistendo alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e delle Assemblee dei soci, tutte svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento.

Informativa sul Bilancio d'Esercizio

L'esercizio sociale presenta risultati in linea con le previsioni e le valutazioni esposte dagli amministratori nella Relazione sulla Gestione.

Il bilancio di esercizio, sottoposto alla vostra approvazione, si sostanzia nei seguenti elementi:

Stato Patrimoniale

Descrizione	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Scostamento
IMMOBILIZZAZIONI	37.366.813	22.832.699	14.534.114
ATTIVO CIRCOLANTE	14.261.007	17.081.719	2.820.712-
RATEI E RISCONTI	562.088	131.469	430.619
TOTALE ATTIVO	52.189.908	40.045.887	12.144.021

Descrizione	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Scostamento
PATRIMONIO NETTO	38.368.599	38.086.532	282.067
FONDI PER RISCHI E ONERI	148.926	105.897	43.029
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	91.395	68.175	23.220
DEBITI	13.483.782	1.785.283	11.698.499
RATEI E RISCONTI	97.206	-	97.206
TOTALE PASSIVO	52.189.908	40.045.887	12.144.021

Conto Economico

Descrizione	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE	5.433.387	3.796.958	1.636.429
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	5.323.503	3.730.817	1.592.686
COSTI DELLA PRODUZIONE	5.665.382	3.212.347	2.453.035
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	231.995-	584.611	816.606-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)	507.035	924.084	417.049-
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	224.970	190.512	34.458
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	282.065	733.572	451.507-

Approfondendo l'esame del Bilancio d'esercizio chiuso al 30/09/2019, si riferisce quanto segue:

- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del Codice Civile, l'Organo di controllo dà atto che, con il consenso dello stesso, sono stati iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale costi di impianto e ampliamento per i quali è stato verificato il requisito dell'utilità pluriennale.
- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del Codice Civile, l'Organo di controllo dà atto che, con il consenso dello stesso, sono stati iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale costi di sviluppo per i quali è stato verificato il requisito dell'utilità pluriennale.
- ai sensi dell'art. 2426 n. 6 del Codice Civile, l'Organo di controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale costi di avviamento.
- si è vigilato sulla conformità dello stesso alla legge, sia per quanto riguarda la sua struttura sia in riferimento ai contenuti non esclusivamente formali.
- si è verificata altresì l'osservanza della legge in relazione alla predisposizione delle Relazione sulla gestione.
- il bilancio è conforme ai fatti aziendali ed alle informazioni di cui si è venuti a conoscenza nello svolgimento delle nostre funzioni.

- Si rileva che il Revisore della società ha rilasciato un giudizio senza rilievi sul bilancio chiuso al 30/09/2019.
- Si attesta peraltro di aver adempiuto alla verifica dei criteri di valutazione previsti di cui all'art. 2426 del Codice Civile e di aver sempre indirizzato la propria opera di vigilanza nell'ottica della conservazione dell'integrità del patrimonio sociale.

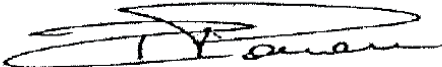
Conclusioni

In considerazione di quanto evidenziato e tenendo conto delle informazioni ricevute dalla società, nulla osta all'approvazione da parte dell'assemblea del Bilancio chiuso al 30/09/2019, così come formulato dall'Organo Amministrativo.

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

Milano, 13/01/2020

Il Collegio Sindacale
(Dott. Ivano Passoni)



(Dott. Marco Dorizzi)



(Dott. Matteo Ceravolo)



Abitare In S.p.A.

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

Bilancio d'esercizio al 30 settembre 2019



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

Viale Abruzzi, 94
20131 Milano

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

Agli azionisti della
Abitare In S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Abitare In S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 30 settembre 2019, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 30 settembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

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

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

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

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

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

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

Pag. 1 di 3



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

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

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli amministratori della ABITARE IN S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della ABITARE IN S.p.A. al 30 settembre 2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della ABITARE IN S.p.A. al 30 settembre 2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della ABITARE IN S.p.A. al 30 settembre 2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Milano, 13 gennaio 2020

BDO Italia S.p.A.

Manuel Coppola
Socio

Abitare In S.p.A.

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

Bilancio consolidato al 30 settembre 2019



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

Viale Abruzzi, 94
20131 Milano

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

Al Consiglio di amministrazione della
Abitare In S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Abitare In S.p.A. (il Gruppo) costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 30 settembre 2019, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle altre note esplicative.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Gruppo al 30 settembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio

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

Altri aspetti

La presente relazione non è emessa ai sensi di legge, stante il fatto che gli amministratori della capogruppo Abitare In S.p.A. hanno predisposto a titolo volontario il bilancio consolidato ai fini del regolamento emittenti AIM Italia.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

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

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

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

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

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

Pag.1 di 2



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

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

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

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

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

Milano, 13 gennaio 2020

BDO Italia S.p.A.

Manuel Coppola
Socio

