

Repertorio n. 22.178

Raccolta n. 13.189

VERBALE DI ASSEMBLEA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi, il giorno trenta del mese di gennaio, alle ore 17:00, in Milano, nel mio studio in piazza Cavour n.1, avanti a me **Claudio Caruso**, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, si è riunita l'assemblea della società per azioni

"ABITARE IN S.P.A."

con sede legale in Milano, Via Degli Olivetani n. 10/12, P.IVA: 09281610965, con capitale sociale di Euro 128.540,40 sottoscritto e versato, iscritta nel Registro Imprese della CCIAA di MILANO-MONZA-BRIANZA-LODI al n. 09281610965 e al R.E.A. al n. 2080582, (qui di seguito anche la "**Società**"), per discutere e deliberare sul seguente

ordine del giorno

1. *Approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 30 settembre 2019. Presentazione del bilancio consolidato al 30 settembre 2019. Delibere inerenti e conseguenti;*
2. *Ampliamento del numero degli attuali membri del Consiglio di Amministrazione; delibere inerenti e conseguenti;*
3. *Nomina del Dott. Giuseppe Vegas quale nuovo membro del Consiglio di Amministrazione e determinazione del compenso; delibere inerenti e conseguenti;*
4. *Modifica dei compensi spettanti ai membri del Consiglio di Amministrazione.*

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

Presidenza dell'Assemblea

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

Constatazione regolare costituzione dell'Assemblea

Il Presidente

verifica e dà atto che:

- il capitale sociale sottoscritto e versato è di euro 128.540,40 ed è suddiviso in numero 2.570.808 azioni ordinarie senza espressione del valore nominale, ammesse alle negoziazioni sull' AIM Italia organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.;
- la Società non detiene azioni proprie;
- l'Assemblea è stata regolarmente convocata in questo giorno, luogo e alle ore 17:00 in seconda convocazione, a norma di legge e di Statuto, come da avviso recante tutte le indicazioni richieste dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari ed in conformità alle stesse, pubblicato nei termini di legge sul sito internet della Società alla sezione <https://abitareinspa.com/it/investors/per-gli-azionisti.html> e sulla Gazzetta Ufficiale, Parte Seconda n. 5 del 11-1-2020.

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

Registrato presso la

Direzione Provinciale I

di Milano

il 31/01/2020

n. 7186

serie 1T

Esatti Euro 356,00

Il Presidente

dà quindi atto che:

- del Consiglio di Amministrazione sono presenti, oltre ad esso comparente, il signor Marco Grillo;
- del Collegio Sindacale è presente il signor Marco Dorizzi, gli altri membri assenti giustificati;
- sono state eseguite a norma di legge e di statuto e nei termini previsti, le comunicazioni utili ai sensi dell'art. 18 dello Statuto sociale, a legittimare l'intervento in Assemblea da parte degli Azionisti presenti o rappresentati;
- sono intervenuti n. 3 persone per un totale di n. 4 soggetti aventi diritto al voto rappresentanti complessivamente, in proprio o per delega, n. 1.223.901 azioni ordinarie pari al 47,6076393% delle n. 2.570.808 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale e precisamente gli azionisti:
- Gozzini Francesco Luigi, titolare di n. 601.790 azioni ordinarie, in proprio;
- Grillo Marco Claudio, titolare di n. 464.859, in proprio;
- Eurizon Capital SGR, titolare di n. 90.155 azioni ordinarie, per conto dei singoli fondi meglio individuati nella scheda allegata sotto la lettera "A", giusta delega alla dott.ssa Scatamacchia Tania, nata a Melfi il 28 febbraio 1987;
- Government of Norway, titolare di n. 67.097 azioni ordinarie, giusta delega alla dott.ssa Scatamacchia Tania;

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

Il Presidente

comunica che:

- non è pervenuta alla Società alcuna richiesta di integrazione dell'ordine del giorno dell'Assemblea ai sensi dell' art. 16 dello Statuto Sociale;
- un modulo di delega è stato messo a disposizione del pubblico presso la sede sociale e sul sito internet della Società, alla sezione <https://abitareinspa.com/it/investors/per-gli-azionisti.html>.

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

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

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

Il Presidente comunica inoltre che:

- (i) in base alle risultanze del Libro dei Soci e tenuto conto degli aggiornamenti relativi all'odierna Assemblea, delle comunicazioni ricevute ai sensi dello Statuto e delle altre informazioni a disposizione, i soggetti che risultano, direttamente o indirettamente, possessori di azioni con diritto di voto in misura superiore al 5% del capitale sociale sottoscritto e versato, sono i seguenti azionisti:
- Luigi Francesco Gozzini, titolare di n. 601.790 azioni ordinarie;

- Marco Claudio Grillo, titolare di n. 464.859 azioni ordinarie;
- Kairos Partners SGR S.p.A., titolare di n. 150.640 azioni ordinarie.

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

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

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

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

1. Approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 30 settembre 2019. Presentazione del bilancio consolidato al 30 settembre 2019. Delibere inerenti e conseguenti.

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

Il Presidente precisa come il bilancio dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2019, redatto secondo i principi contabili italiani, chiuda con utile pari a Euro 282.065,00.

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

- a riserva legale: Euro 14.104,00;
- a nuovo: Euro 267.961,00.

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

"Signori Azionisti Vi proponiamo:

1) di approvare il bilancio di esercizio di Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2019 corredato dalle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, della Società di Revisione e del Collegio Sindacale;

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

- a riserva legale: Euro 14.104,00 (quattordicimilacentoquattro);*
- a nuovo: Euro 267.961,00 (duecentosessantasettemilanovecentosessantuno)".*

Il Presidente rileva in primo luogo che, rispetto alle presenze dichiarate in apertura, nessuno si è assentato.

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

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

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

Il Presidente, dopo avere rinnovato la richiesta agli aventi diritto al voto di dichiarare la sussistenza di eventuali cause che comportino la sospensione del diritto di voto e di non assentarsi dalla riunione fino a quando non siano terminate le procedure di votazione, apre la votazione essendo le ore 17:15.

Il Presidente dà atto che tutti gli Azionisti, in proprio e per delega, hanno espresso voto favorevole e che il testo di delibera di cui sopra si intende approvato.

Il Presidente passa quindi alla trattazione unitaria del secondo e terzo argomento posto all'ordine del giorno, stante la intima connessione tra i medesimi e su consenso unanime degli intervenuti, e precisamente:

2. Ampliamento del numero degli attuali membri del Consiglio di Amministrazione; delibere inerenti e conseguenti;

3. Nomina del Dott. Giuseppe Vegas quale nuovo membro del Consiglio di Amministrazione e determinazione del compenso; delibere inerenti e conseguenti.

Il Presidente rammenta che lo Statuto Sociale, all'art. 22.1, prevede che *“la Società è amministrata da un consiglio di amministrazione composto da un numero di membri non inferiore a 3 (tre) e non superiore a 7 (sette) di cui almeno uno deve essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148 comma 3 del TUF”*.

Come noto, la Società ha raggiunto nel corso dell'ultimo esercizio un importante livello di maturità ed ha posto le basi per il raggiungimento di importanti obiettivi per i prossimi anni. In particolare, la Società ha da poco approvato un nuovo *Business Plan* ed ha annunciato al mercato il consolidamento di una *pipeline* di sviluppo che prevede la realizzazione di 15 nuovi interventi immobiliari nella città di Milano, corrispondenti a 2.050 unità immobiliari di futura costruzione. Alla luce di tale importante percorso di crescita, si ritiene opportuno ampliare e arricchire l'organo amministrativo mediante l'ingresso di una nuova figura, anch'essa di grande valore e competenza, per garantire una sempre più attenta, trasparente e competente gestione della Società, anche, e soprattutto, in considerazione delle qualità e dell'acclarato valore del soggetto proposto quale nuovo membro del Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente precisa come il Consiglio di Amministrazione intenda proporre di nominare il Dott. Giuseppe Vegas, che ricopre già la carica di consigliere in altre società quotate (Techedge S.p.A., UCapital 24 S.p.A.) e grazie alla pluriennale esperienza nel settore vanta una profonda conoscenza dei mercati e dei rispettivi sistemi regolatori. Inoltre, di grande rilievo, anche nell'ottica del suo ingresso nella Società, è lo spiccato interesse che nutre per l'innovazione e per i nuovi modelli di business che creano nuove opportunità per gli *stakeholder*.

Il Presidente specifica inoltre che il Dott. Vegas è in possesso dei requisiti per ricoprire la carica di amministratore indipendente della Società e, pertanto, si affiancherà in tale ruolo al Dott. Mazzoleni, già membro indipendente del Consiglio di Amministrazione.

Infine, in osservanza di quanto previsto all'articolo 28 dello Statuto sociale, si propone di prevedere per il nuovo amministratore, un compenso annuo complessivo corrispondente a quello stabilito per l'altro membro indipendente del Consiglio, che, secondo quanto previsto nel quarto punto all'ordine del giorno, si propone essere pari ad euro 15.000,00, comprensivi di ritenute e oneri di legge.

Con riguardo alle modalità tecniche di elezione del nuovo membro del Consiglio di Amministrazione, l'art. 25 dello Statuto sociale prevede la procedura del

voto di lista solo nell'ipotesi di rinnovo dell'intero Consiglio di Amministrazione e prevede, al comma 9, per la nomina di quegli amministratori che per qualsiasi ragione non si siano potuti eleggere con il procedimento del voto di lista, che l'assemblea deliberi secondo le maggioranze previste dalla legge.

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

"Signori Azionisti Vi proponiamo:

1. di approvare la proposta di ampliamento del numero dei membri del Consiglio di Amministrazione, dagli attuali 4 (quattro) membri, al numero di 5 (cinque) membri;

2. di nominare, quale nuovo membro indipendente del Consiglio di Amministrazione, con incarico fino alla scadenza dell'intero Consiglio, prevista alla data di approvazione del Bilancio di Esercizio chiuso al 30/09/2020, il Dott. Giuseppe Vegas, nato a Milano il 16 giugno 1951, codice fiscale VGS GPP 51H16 F205S, domiciliato per la carica di Amministratore in via degli Olivetani 10/12, Milano;

3. di attribuire al Dott. Giuseppe Vegas, quale membro indipendente del Consiglio di Amministrazione, il seguente compenso:

a. € 1.350,00 (milletrecentocinquanta/00) mensili, comprensivi di ritenute e oneri di legge, i quali verranno corrisposti al giorno 28 di ogni mese.

Inoltre, allo stesso vengono attribuiti i medesimi fringe benefit già previsti dall'assemblea dei soci del 29 gennaio 2018 in favore di tutti i membri del Consiglio di Amministrazione".

Il Presidente rileva in primo luogo che, rispetto alle presenze dichiarate in apertura, nessuno si è assentato.

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

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

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

Il Presidente, dopo avere rinnovato la richiesta agli aventi diritto al voto di dichiarare la sussistenza di eventuali cause che comportino la sospensione del diritto di voto e di non assentarsi dalla riunione fino a quando non siano terminate le procedure di votazione, apre la votazione essendo le ore 17:00.

Il Presidente dà atto che tutti gli Azionisti, in proprio e per delega, hanno espresso voto favorevole e che il testo di delibera di cui sopra si intende approvato.

Il Presidente passa quindi alla trattazione del quarto ed ultimo argomento posto all'ordine del giorno, e precisamente:

4. Modifica dei compensi spettanti ai membri del Consiglio di Amministrazione.

In relazione a tale argomento il Presidente precisa che si tratta di una proposta di ordine meramente tecnico volta alla semplificazione della gestione dei pagamenti da parte della Società.

Difatti, il medesimo rammenta che in base a quanto stabilito dall'assemblea dei soci in sede di nomina dell'attuale Consiglio di Amministrazione (29 gennaio 2018), il compenso in denaro previsto per i membri è il seguente:

- per il Dott. Luigi Gozzini e per il Dott. Marco Grillo:
- euro 1.000 mensili ciascuno, al netto di ritenute e oneri di legge,
- extra compenso di euro 48.000 annui ciascuno, al netto di ritenute e oneri

ri di legge, da corrispondersi nella sola ipotesi in cui, alla data di chiusura dell'esercizio precedente, risultino in corso di validità tanti contratti preliminari di compravendita aventi ad oggetto immobili in corso di costruzione – stipulati tra i terzi e ciascuna delle società interamente controllate dalla Società – che abbiano un controvalore complessivo pari ad almeno euro 10 milioni;

- per il Dott. Mazzoleni: euro 1.000 mensili, al netto di ritenute e oneri di legge;

- per l'Ing. Manara: euro 5.000 annui.

Detti compensi sono tutti previsti al netto di ritenute e oneri di legge.

Il Presidente espone come tale modalità di determinazione risulti poco efficiente dal punto di vista della gestione, perché presuppone la conoscenza della capacità contributiva di ciascun membro.

Alla luce di ciò, si propone di rideterminare detti compensi, mantenendo degli importi coerenti ma indicati al lordo delle imposte.

Pertanto, si propone che la quota in denaro del compenso dei membri del Consiglio di Amministrazione sia rideterminato come segue:

- per il Dott. Luigi Gozzini e per il Dott. Marco Grillo:

- euro 1.350,00 mensili ciascuno, al lordo di ritenute e oneri di legge,

- extra compenso di euro 78.000,00 annui ciascuno, al lordo di ritenute e oneri di legge, da corrispondersi nella sola ipotesi in cui, alla data di chiusura dell'esercizio precedente, risultino in corso di validità tanti contratti preliminari di compravendita aventi ad oggetto immobili in corso di costruzione – stipulati tra i terzi e ciascuna delle società interamente controllate dalla Società – che abbiano un controvalore complessivo pari ad almeno euro 10 milioni;

- per il Dott. Mazzoleni: euro 1.350,00 mensili, al lordo di ritenute e oneri di legge;

- per l'Ing. Manara: euro 5.000,00 annui.

Restano invariate le modalità di corresponsione e i *fringe benefit* previsti.

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

"Signori Azionisti Vi proponiamo:

di stabilire, quale quota in denaro del compenso spettante ai membri del Consiglio di Amministrazione, i seguenti importi:

- *per il Dott. Luigi Gozzini e per il Dott. Marco Grillo:*

- *€ 1.350,00 (milletrecentocinquanta/00) mensili ciascuno, al lordo di ritenute e oneri di legge,*

- *extra compenso di € 78.000,00 (settantottomila/00) annui ciascuno, al lordo di ritenute e oneri di legge, da corrispondersi nella sola ipotesi in cui, alla data di chiusura dell'esercizio precedente, risultino in corso di validità tanti contratti preliminari di compravendita aventi ad oggetto immobili in corso di costruzione – stipulati tra i terzi e ciascuna delle società interamente controllate da Abitare In – che abbiano un controvalore complessivo pari ad almeno € 10 milioni;*

- *per il Dott. Mazzoleni: € 1.350,00 (milletrecentocinquanta/00) mensili, al lordo di ritenute e oneri di legge;*

- *per l'Ing. Manara: € 5.000,00 (cinquemila/00) annui."*

Il Presidente rileva in primo luogo che, rispetto alle presenze dichiarate in apertura, nessuno si è assentato.

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

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

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

Il Presidente, dopo avere rinnovato la richiesta agli aventi diritto al voto di dichiarare la sussistenza di eventuali cause che comportino la sospensione del diritto di voto e di non assentarsi dalla riunione fino a quando non siano terminate le procedure di votazione, apre la votazione essendo le ore 17:26.

Il Presidente dà atto che tutti gli Azionisti, in proprio e per delega, hanno espresso voto favorevole e che il testo di delibera di cui sopra si intende approvato.

Il Presidente, dopo avere comunicato che la proposta è stata approvata all'unanimità dei presenti, non richiedendo nessuno dei presenti la parola, dichiara esaurita la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno e chiude pertanto l'Assemblea alle ore 17:30.

E richiesto
io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura al componente che, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrive con me Notaio alle ore 18:00.

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

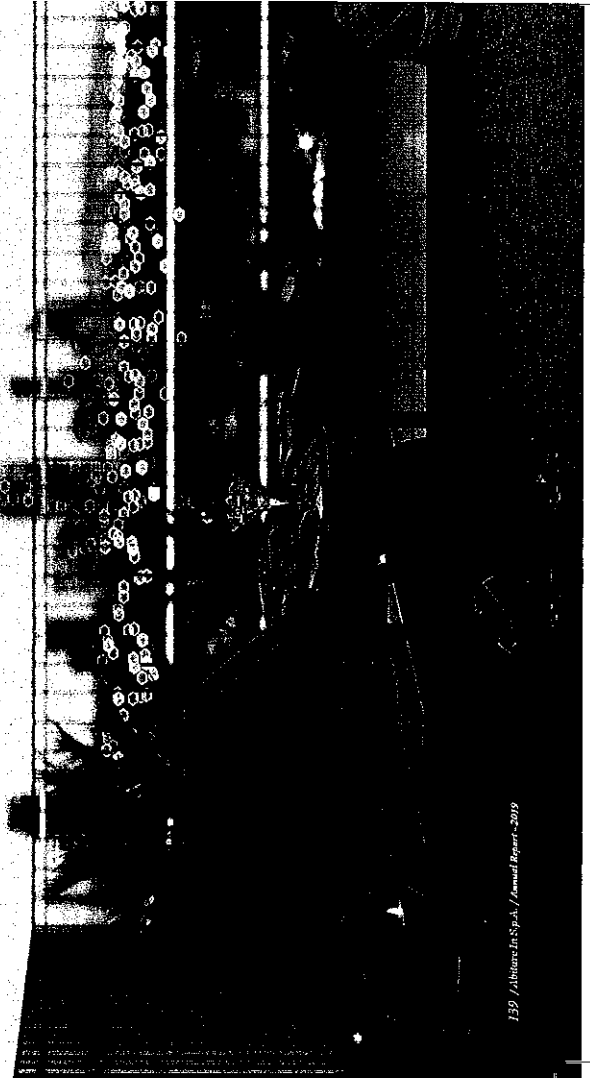
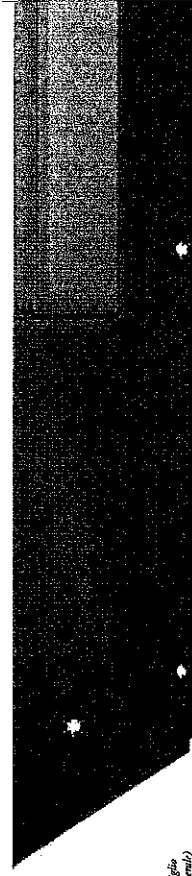
Firmato: Luigi Francesco Gozzini

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

ALLEGATO 3 AL REP. N° 22.148 / 13.189



Leontine Pizzuto Neri
(firma) (firma - luogo emesso)
via Prato 1000 - Corriere 7
Quartiere C.so Milano
Milano



RELAZIONE FINANZIARIA

Consolidata

Annual Report al September 30, 2019

Prospetto situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

	Nota	30.09.2019	30.09.2018*
Immobili		5.710.515	4.951.592
Impianti e macchinari		8.629	12.919
Attrezzature generiche		12.621	-
Altri beni materiali		657.858	431.858
Attività materiali	1	6.395.023	5.396.368
Costi di sviluppo		825.654	492.859
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		16.459	1.030
Immobilizzazioni in corso e acconti		19.325	4.244
Altre immobilizzazioni immateriali		127.910	65.007
Attività immateriali	2	985.358	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	10.954.589	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
Utili/(perdite) d'esercizio		6.374.925	2.557.355
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 di pendenti	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	4.065.322	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	4.250.867
Altre passività correnti	17	4.400.760	4.039.805
Caparre e acconti da clienti	15	14.268.463	-
Passività per imposte correnti	18	437.140	278.660
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI		26.917.511	8.798.871
			Abitare in S.p.A. / Annual Report - 2019 / 140

Prospetto di Conto Economico consolidato

	Nota	30.09.2019	30.09.2018*
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	19.1	300.780	607.540
Variazioni delle rimanenze per acquisto nuove aree	19.2	8.632.844	28.932.417
Variazioni delle rimanenze per avanzamento lavori	19.3	35.209.274	15.300.546
Altri ricavi	19.4	428.382	214.951
TOTALE RICAVI	19	44.568.780	49.049.444
Acquisti immobiliari allo sviluppo		(8.632.844)	(28.932.417)
Acquisti materie prime, sussiderie, di consumo e di merci		(66.815)	(11.156)
Costi per servizi	20.1	(22.277.650)	(44.516.504)
Notteggi ed altri		(87.594)	(282.694)
Costi di produzione		(22.432.695)	(14.790.394)
Costi per il personale	20.2	(1.377.469)	(787.138)
Ammortamenti	20.3	(926.853)	(134.712)
Svalutazioni e accantonamenti	20.4	(95.070)	(46.906)
Altri costi operativi	20.5	(755.509)	(274.020)
TOTALE COSTI OPERATIVI	20	(53.760.344)	(44.965.587)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		10.808.436	4.083.857
Proventi finanziari	21	18.302	5.263
Oneri finanziari	21	(1.369.719)	(431.123)
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)		9.454.719	3.658.077
Imposte	22	(3.079.194)	(1.100.661)
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO		6.374.525	2.557.356

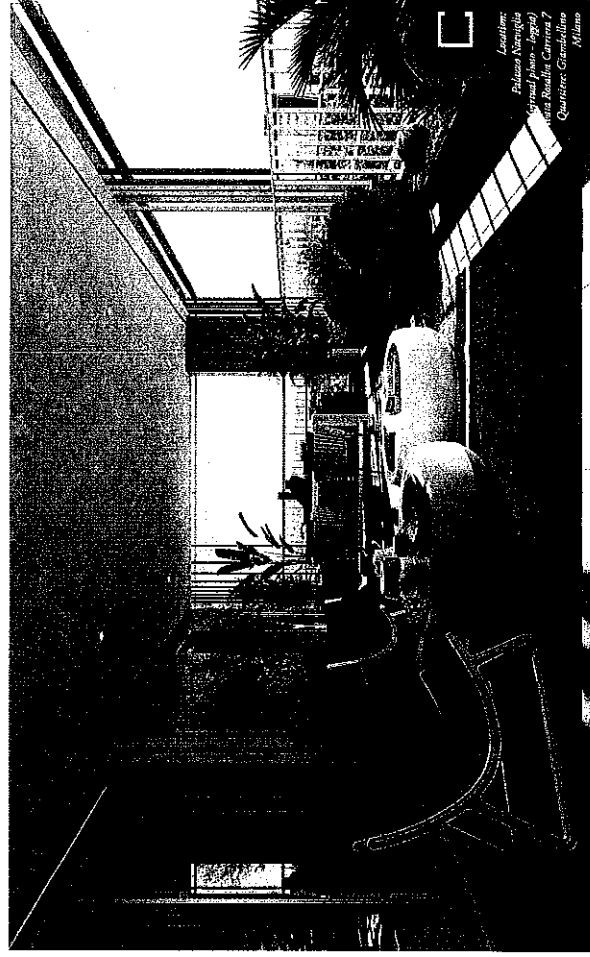
Prospetto di Conto Economico complessivo

	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 sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Riserva FTA	Riserva OCI	Utili a nuovo esercizi precedenti	Utile d'esercizio	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2017	81.633	9.145.997	14.542	(198.500)	282.731	(6.715)	1.314.964	1.132.708	12.165.360
Ritorno d'esercizio								2.557.356	2.557.356
Valutazione attuabile TFR						(2.926)			(2.926)
Aumento di capitale	46.095	27.138.822							27.184.917
Costi correlati all'aumento di capitale		(1.108.354)							(1.108.354)
Circuito versamenti in conto futuro aumento di capitale		199.500		(199.500)					-
arrendamenti							3		3
Destinazione risultato d'esercizio			1.785				1.130.925	(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
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'esercizio								6.374.925	6.374.925
Valutazione attuabile TFR						1.933			1.933
Stock grant plan arrotondati				201.122					201.122
Destinazione risultato d'esercizio			9.220				2.548.136	(2.557.356)	-
Patrimonio netto 30 settembre 2019	127.728	35.375.765	25.547	201.122	282.731	(7.708)	4.994.026	6.374.925	47.464.136



Rendiconto Finanziario (metodo indiretto)

	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	(38.302)	(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	291.112	-
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	526.853	134.712
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	11.788.209	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	(695.556)	(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 finanziaria corrente/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 consolidato

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 del 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 complessivo, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note illustrative, predisposti in conformità con gli IFRS.

Gli schemi di presentazione della situazione patrimoniale-finanziaria presentano una classificazione delle

attività correnti e non correnti e delle passività correnti e non correnti dove: (i) le attività non correnti comprendono i saldi attivi con il normale ciclo operativo oltre i 12 mesi; (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 predispo-



Abitare In®

sto 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 espressi 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 dell'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 Magliolina 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.;
- Mirca 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 pre-

stazione 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 complete 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) scrivendo, 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 patruzioni 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

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

cespite a cui si riferiscono. I costi sostenuti successivamente all'acquisto dei beni ed il costo di sostituzione di alcune parti dei beni iscritti in questa categoria sono capitalizzati solo se incrementano i benefici economici futuri attesi dal bene cui si riferiscono. Tutti gli altri costi sono rilevati a conto economico quando sostenuti. Quando il costo di sostituzione di alcune parti è capitalizzato, il valore residuo delle parti sostituite è imputato a conto economico. Qualora parti significative di tali attività materiali abbiano differenti vite utili, tali componenti sono contabilizzate separatamente, secondo il criterio del “component approach”.

Le attività materiali sono esposte al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate secondo quanto previsto dallo IAS 36. L'ammortamento è calcolato in quote costanti in base alla vita utile stimata del bene per l'impresa, che è riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove necessari, sono apportati con applicazione prospettica. Le principali aliquote economico tecniche utilizzate sono le seguenti:

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 caso 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

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

la fattibilità tecnica del progetto; iii) è dimostrata l'intenzione di completare il progetto e di vendere i beni immateriali generati dal progetto; iv) esiste un mercato potenziale o, in caso di uso interno, è dimostrata l'utilità dell'immobilizzazione immateriale per la produzione dei beni immateriali generati dal progetto; v) sono disponibili le risorse tecniche e finanziarie necessarie per il completamento del progetto.

Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore equo (“Fair Value”) definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile. Le licenze acquistate e relative a software vengono capitalizzate sulla base dei costi sostenuti per il loro acquisto e per portarle in uso. L'ammortamento è calcolato col metodo lineare sulla loro stimata vita utile. Le attività immateriali a vita utile definita sono esposte al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate secondo le modalità descritte nella successiva Sezione.

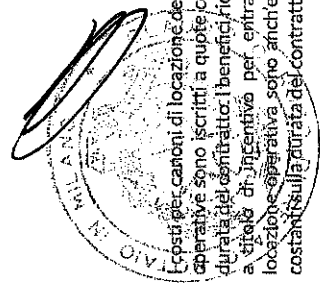
Le principali aliquote economico tecniche utilizzate sono le seguenti:

BENI IN LEASING

I contratti di leasing sono classificati come locazioni finanziarie ogniquale volta 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

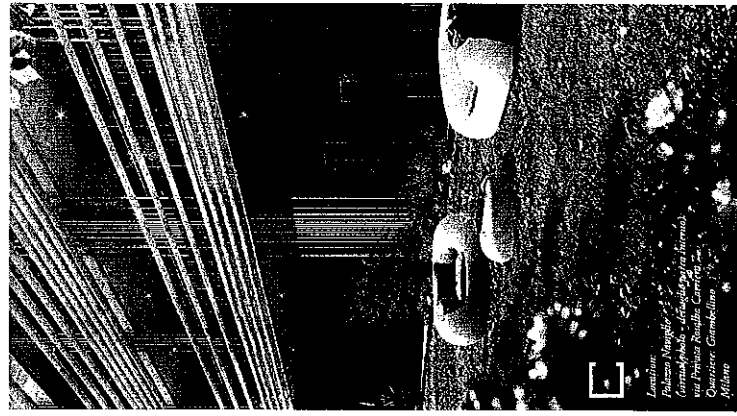
Le partecipazioni in società in cui il Gruppo non detiene né il controllo né un'influenza notevole, e generalmente accompagnate da una partecipazione inferiore al 20%, sono contabilizzate al costo e successivamente misurate al fair value. La variazione di fair value sono contabilizzate nel conto economico.

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 riferito 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'acquisi-



Lanificio:
Palazzo Napolitano
Genova (Piazzale - all'ingresso via Interni)
via Principe Ranulfo, Genova
Quartiere Grimaldiano
Milano

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

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

bile 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. 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

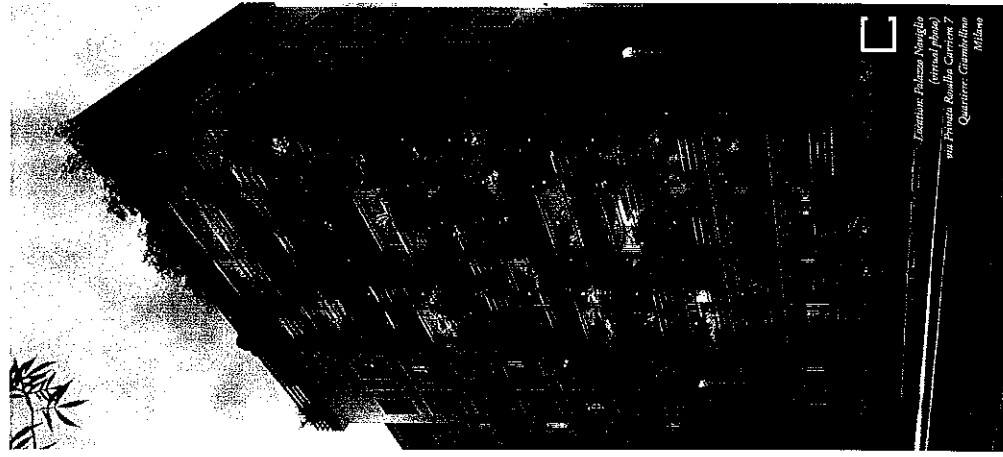
Si rimanda al successivo paragrafo "IFRS 9" relativo ai principi di nuova adozione.

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:



Trattato Pichasso Nougillo
(fornito piano)
via Principe Reale Carriero 7
Quartiere Giambellino
Milano

no 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 attualiz-

zati 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 rivedute periodicamente



Location: Palazzo Nivoglio
(former Jolly)
Via Privato Rinaldi, Corridoi 7
Quadrante: Grimaldino
Milano

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'Eranio 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

CLASSIFICAZIONE E VALUTAZIONE

con l'ausilio di esperti esterni.

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.

	30.09.2018	Adozione IFRS 9	30.09.2018*
Ricavi dalle vendite e dalle 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)
Noleggii ed altri	(262.694)	-	(262.694)
Costi di produzione	(14.790.394)	-	(14.790.394)
Salari e stipendi	(525.346)	-	(525.346)
Oneri sociali	(138.441)	-	(138.441)
TFR	(24.422)	-	(24.422)
Altri costi	(98.929)	-	(98.929)
Costi per il personale	(787.138)	-	(787.138)
Ammortamenti imm. Immateriali	(80.598)	-	(80.598)
Ammortamenti imm. Materiali	(54.114)	-	(54.114)
Ammortamenti	(134.712)	-	(134.712)
Valutazioni 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
	5.263	-	5.263
	304.086	-	304.086
	23	-	23
Oneri finanziari	(389.738)	(41.385)	(431.123)
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)	3.699.402	-	3.699.402
	218.304	-	218.304
	983.870	-	983.870
	91.581	-	91.581
Imposte	(1.110.593)	9.932	(1.100.661)
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	2.588.809	-	2.557.356

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 retrospettiva fatta eccezione per l'hedge accounting. Infatti, per 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 riportare 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 attesi 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 assicurativi.

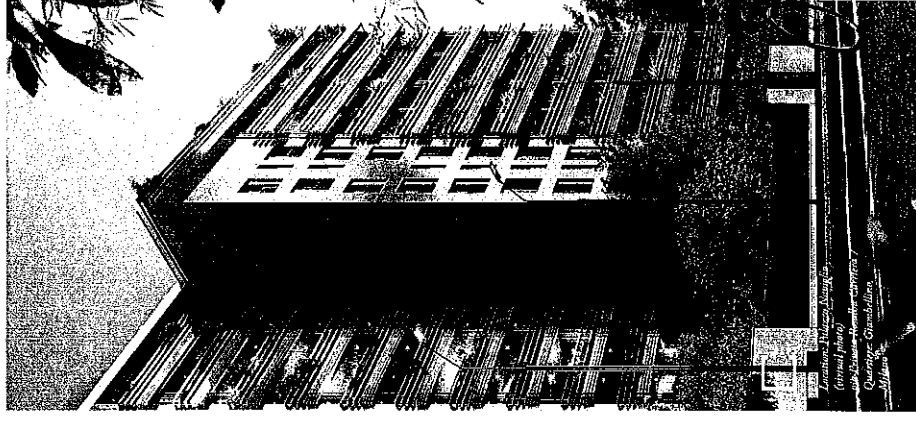
La modifica stabilisce che interviene un cambiamento nell'utilizzo quando l'immobile soddisfa, o manca di soddisfare, la definizione di proprietà immobiliare e sia ha evidenza del cambio di utilizzo. Un semplice cambiamento nelle intenzioni del management relative all'uso dell'immobile non forniscono 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 transazione con ragione 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 retrospettiva 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



vazione 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 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 termini 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 venture 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 misurazione, la presentazione e l'informativa dei leasing e richiede ai locatori 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 locatori – 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 (cioè il diritto di utilizzo dell'attività). I locatori dovranno contabilizzare separatamente le spese per interessi sulla passività per leasing e l'ammortamento del diritto di utilizzo dell'attività. I locatori 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 locatori

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

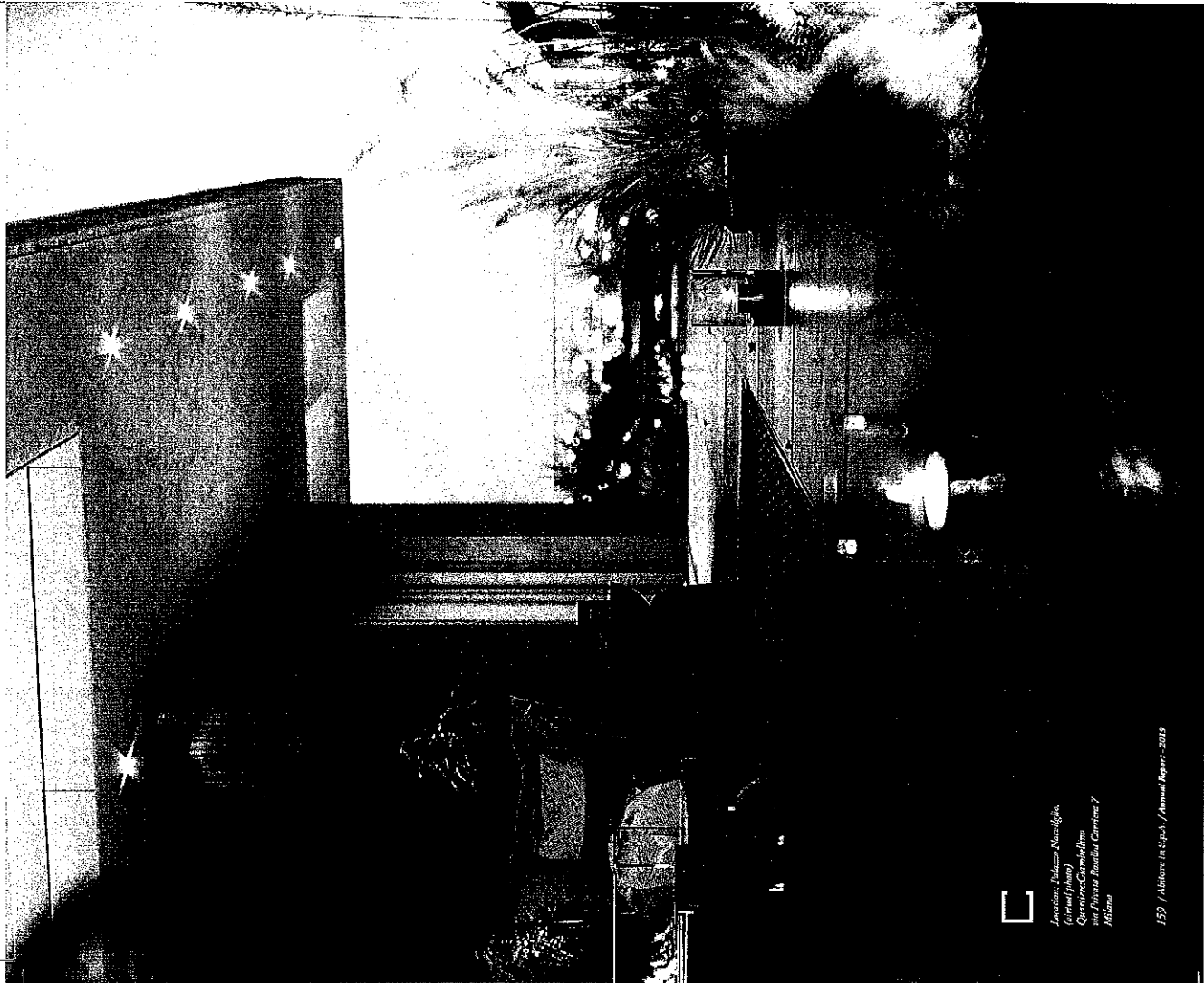
PRINCIPI CONTABILI ADOTTATI ANTICIPATAMENTE

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	SI	Esercizi con decorrenza dal 01.01.2019
IFRIC 23 – Uncertainty over Income Tax Treatment	SI	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	SI	Esercizi con decorrenza dal 01.01.2020
IAS 19 Plant Amendment, Curtailment or Settlement	SI	Esercizi con decorrenza dal 01.01.2019
Annual Improvements to IFRS 2015-2017 Cycle	SI	Esercizi con decorrenza dal 01.01.2019
IFRS 9: Prepayment Features with negative Compensation	NO	Esercizi con decorrenza dal 01.01.2019



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	431.658	226.000
Totale	6.395.023	5.396.168	998.855

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)	0	(96.471)	(72.221)
Valore di bilancio	4.951.591	12.919	0	468.858	5.396.368
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	974.577	-	19.050	514.749	1.258.376
Deconsolidamento Abitare in Poste	-	-	-	(3.245)	(3.245)
Ammortamento nell'esercizio	(165.253)	(4.290)	(1.429)	(85.504)	(256.476)
Totale variazioni	798.324	- 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 Anadeo, 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	497.889	332.755
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	16.469	1.090	15.499
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 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
Ridistribuzioni (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	(235.297)	(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)	-	(53.652)	(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 accordo di investimento con i soci fondatori della società Tecma Solutions S.p.A., sottoscrivendo altresì una trancia di 1 milione di euro dell'aumento di capitale deliberato dalla stessa società. A seguito dell'operazione Abitare In S.p.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	Scritta a conto economico	Iscritte a Patrimonio netto	Cessione aziendale	30.09.2019
ACE	44.402	-	-	-	44.402
Valutazione lavori in corso secondo IFRS 15	(1.677.165)	(3.399.263)	-	-	(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	(107.822)	-	(240)	392.745
Interessi passivi	85.630	(23.324)	-	-	62.306
Perdite fiscali in capo alla controllata Abitare In Maggiorina Srl	118.852	-	-	-	118.852
Retifica 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
Accounti rimanenze	593.688	-	593.688
Prodotti finiti	-	962.994	(962.994)
Totale	109.933.867	66.650.087	43.283.780

	Accounti 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
Milvivi Srl	-	72.900
MyCity Srl	-	4.331.010
Palazzo Naviglio Srl	-	130.188
Trilogy Towers Srl (ex Milano Sviluppo Srl)	-	10.637.305
Totale	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 Euro 29.523 migliaia, Milano Progetti Srl per Euro 17.840 migliaia, Mycity Srl, 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 Srl. Gli accounti 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
Accounti/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 "Accounti/caparre acquisti complessi immobiliari" è costituita da:

- versamento di Euro 470 migliaia per l'acquisto del sito da Barco, 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 contratto definitivo di acquisto delle quote;
 - versamento di Euro 393 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Milano Cortusa, 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 contratto 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 contratto 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 contratto 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 contratto 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 contratto 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 fidelizzazione plurifamiliari 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 finanziarie correnti

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

Nota 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, risposto secondo i principi contabili internazionali, rispetto al dato consolidato al 30 settembre 2019.

Abitare in spa	Risultato	Patrimonio netto
Rettifiche IFRS sul risultato e patrimonio netto di Abitare in spa	282.065	38.368.599
Risultato IFRS delle controllate	32.927	(948.402)
Differenza tra valore di carico e loro patrimonio netto	6.141.762	6.141.762
Effetto deconsolidamento Abitare in Poste S.r.l.	-	3.902.177
	(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 management 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 del 30 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:

In circolazione al 1° ottobre	
Assegnate	29.508
Annulate/non maturate	-
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		
	quoto pass correnti	quoto pass non correnti	Totale	quoto pass correnti	quoto pass non correnti	Totale
Finanziamenti bancari e medio-lungo termine	52.350.303	947.079	53.297.382	26.643.043	174.733	26.817.826
Finanziamenti bancari a breve termine	-	12.834	12.834	-	6.536	6.536
Altri debiti finanziari	409.615	35.699	505.314	-	8.070	8.070
Totale	52.859.918	895.672	53.815.590	26.643.043	180.789	26.823.832

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

Spiegazione finanziamento (Euro/1000)	Massimo a disposizione	Debito entro l'esercizio	Debito oltre l'esercizio	Totale debito	Data scadenza	Tassa applicata	Importo su quote Abitare in Maggellina S.r.l.
Finanziamento	n/a	537	781	1.288	17/07/19	Spread + Euribor	n/a
Finanziamento	n/a	16	9.779	9.795	14/06/19	Spread + Euribor	Pegno su quote Abitare in Maggellina S.r.l.
Mutuo (bonario)	n/a	176	2.582	2.758	22/06/18	Spread + Euribor	6.000
Mutuo fondiario	25.300	0	18.621	18.621	27/11/17	Spread + Euribor	50.400
Mutuo fondiario	50.000	53	9.330	9.383	31/07/18	Spread + Euribor	100.000
Mutuo fondiario	13.700	0	1.255	1.255	28/02/19	Spread + Euribor	39.400
Apertura di credito con garanzia fondiaria	n/a	125	7.500	7.625	29/08/18	Spread + Euribor	15.300
Mutuo scoperto	n/a	0	2.484	2.484	17/05/19	Spread + Euribor	5.000
Totale		947	52.350	53.297			

* Spese di gestione delle condizioni contrattuali l'importo per l'anno di riferimento - inizialmente previsto per il 29/06/2020 - è peregrinato fino 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 retribuzione	3,50%	3,50%	3,50%

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

	TFR
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)
Altre 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:

	TFM
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 accounti clienti

La voce accounti 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 accounti 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 accounti corrente, pari a Euro 14.268 migliaia è esclusivamente in capo alla controllata Abitare in Magliolina 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
Rateli 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 da:
- 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 IRPEE/IRRS	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
Adizionale comunale	354	293
Adizionale regionale	876	549
Imposte sostitutive	34	181
Debiti per altre imposte	0	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.	38.447	-
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.	420.656	-372.041
Milano City Village S.r.l.	6.682.049	22.841.127
Milano Progetti S.r.l.	456.013	16.314.196
Milvi 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	-
TOTALE	43.836.118	48.232.963

La ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo categorie di attività e aree geografiche 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	33.390	47.360
Marketing e pubblicità	356.055	90.976	265.079
Provisioni 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	1.338.178	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 costi del personale	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	265.535	126.723	138.792
differite	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%

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 intero	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 Irs 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	388
IRES o (Provento da CNM)	93

Valori espressi in K€	%
IRAP	12.478
Base imponibile IRAP	
Onere fiscale teorico %	3,9%
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
- differenza permanente IFRS 2 costi stock grant

Totale

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 controllata 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 veranno emesse a seguito del raggugliamento 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 potenziali 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

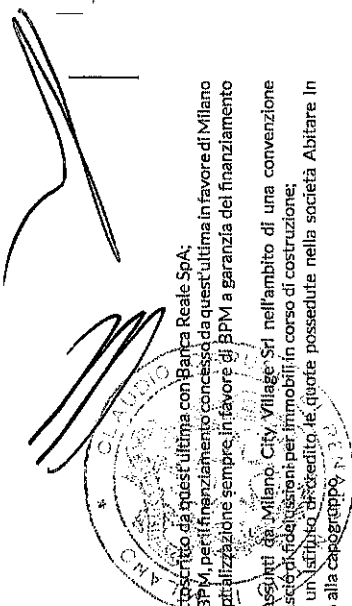
Ai sensi dello IAS 24 le parti correlate del Gruppo sono le imprese e le persone che sono in grado di esercitare il controllo, il controllo congiunto o un'influenza significativa sul Gruppo e sulle sue controllate.

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 attività 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



Development 3 Srl relative al contratto di mutuo sottoscritto da quest'ultima con Banca Reale SpA;

- concessione di una fidejussione, in favore di BPM, per il finanziamento concesso da quest'ultima in favore di Milano City Village Srl sottoscrittore 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 fidejussioni per immobili in corso di costruzione;
- Sono state concesse in pegno a favore di un soggetto del credito, le quote possedute nella società Abitare In Maggolina 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 classificati 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:

(in Euro)

Al 30.09.2019

Attività	Nota	Valore contabile	Livello 1	Livello 2	Livello 3
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

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	510.608	1.854.841	776.381	2.888.789	95.778	30.186.797
Crediti da CNM	221	-	258	-	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	-	13.608	-	-	-	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 13 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 fidejussione a garanzia del mutuo fondiario concesso alla società "Trilogy Towers S.r.l. (Igia 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. (Igia 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 (quarantasettemilionecentosettantamila/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 (quarantasettemilionecentosettantamila/00).
- In data 29 aprile 2019 il CdA di Abitare In S.p.A. ha approvato la concessione di una fidejussione, 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 Porto Romana District.
- Non si rilevano rapporti con parti correlate al di fuori delle società appartenenti 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 Maggolina Srl per la realizzazione dell'omonimo complesso immobiliare;
 - garanzia fidejussoria 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 fidejussoria per l'adempimento delle obbligazioni assunte dalla società Abitare In

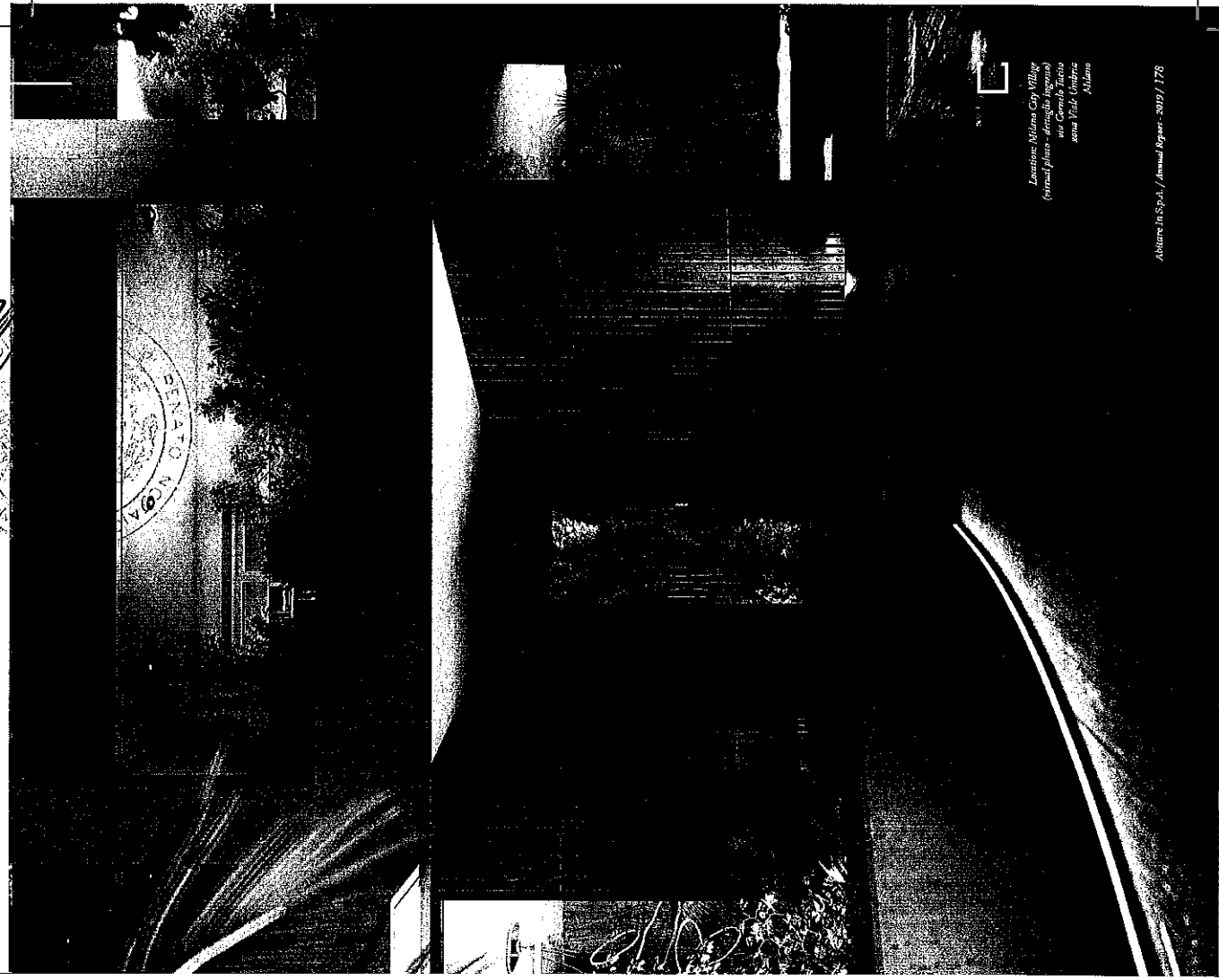
Passività potenziali

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
(virtual place - design by Ingenuo)
via Corrado Vivanti
zona Viale Umbria
Milano

Annual Report 2019 September 30, 2019

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.

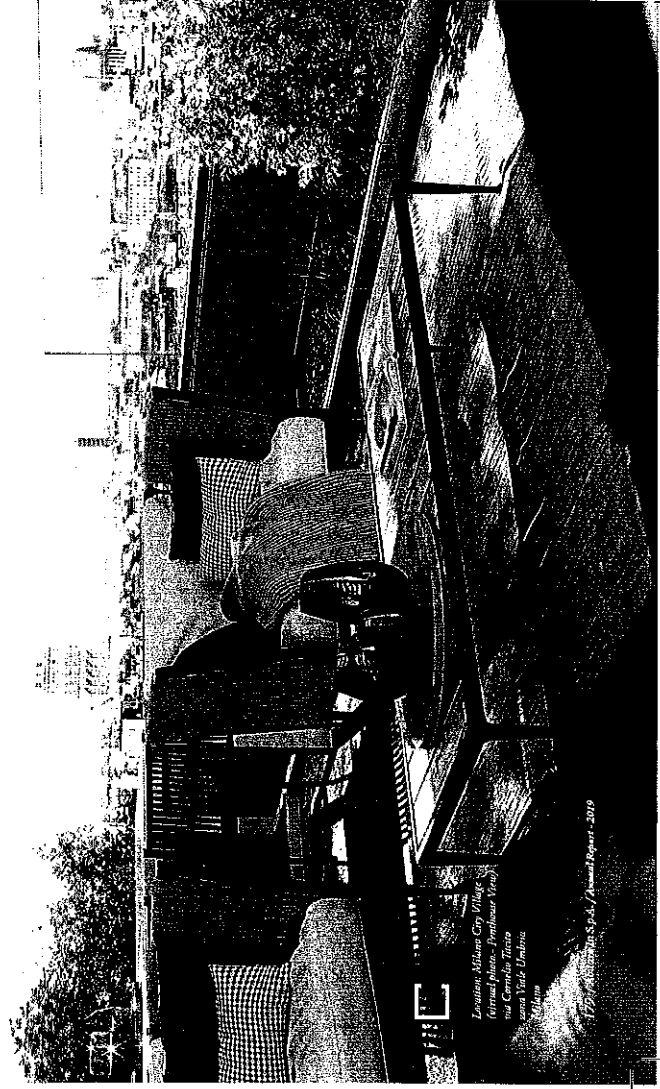
ATTIVITÀ DELLA SOCIETÀ

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 Abitare In 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.



Abitare In S.p.A. / Annual Report - 2019 / 180



Abitare In S.p.A. / Annual Report - 2019 / 180

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	30.09.2018
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:		
- di cui utile (perdita)	47.464.136	40.769.156
	6.374.925	2.557.356
Passività non correnti	80.202.870	48.308.051
Passività correnti	26.733.647	8.798.871
TOTALE PASSIVO	154.400.653	95.903.078

Ricavi delle vendite	300.780	601.540
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	35.203.274	19.300.545
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	8.632.844	28.932.417
Totale ricavi gestione caratteristica	44.136.898	48.834.503
costi di produzione	(31.065.543)	(43.722.811)
VALORE AGGIUNTO	13.071.355	5.111.692
Ricavi della gestione accessoria	428.882	214.961
Costo del lavoro	(1.377.469)	(787.138)
Altri costi operativi	(755.309)	(274.020)
MARGINE OPERATIVO LORDO	11.367.459	4.256.495
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	(561.923)	(181.618)
RISULTATO OPERATIVO	10.805.536	4.083.877
Proventi e oneri finanziari e reddituali di valore di attività finanziarie	(1.351.417)	(425.860)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	9.454.119	3.658.017
Imposte sul reddito	(3.079.194)	(1.100.661)
Utile (perdita) dell'esercizio	6.374.925	2.557.356

*Location: Midtown City Center
 Features: 100,000 sq. ft. of office space
 Amenities: 24-hour security, parking, fitness center, clubhouse, concierge*

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.

Innanzi tutto, 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-

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 Abitareln 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 aggiungono 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 Abitareln 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 Abitareln) 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 Abitareln ha sottoscrit-

to un accordo di investimento con i soci fondatori della società Tema Solutions S.p.A., sottoscrivendo altresì una tranches di € 1 mln dell'aumento di capitale deliberato da quest'ultima. L'operazione ha portato Abitareln a detenere 5.747 azioni di Tema, pari al 10% del capitale sociale. L'ingresso nella compagine sociale di Tema ha rappresentato il consolidamento di una partnership commerciale di grande valore. Difatti, Tema 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 Abitareln, 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.

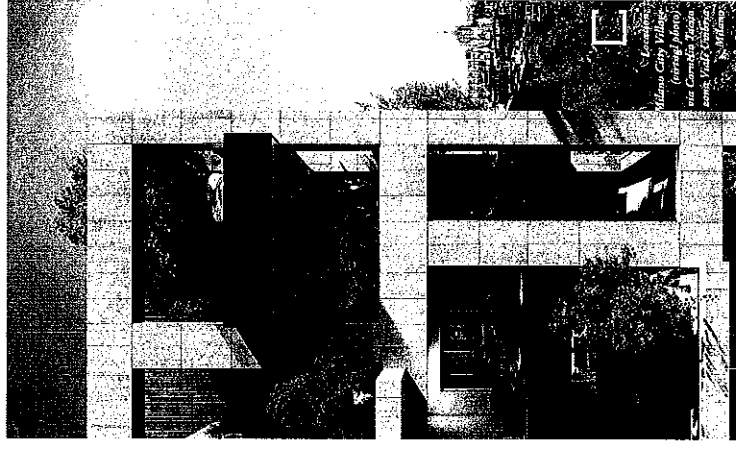
In data 5 luglio la società Abitare In Development

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 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 Abitareln. 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 acquisirne altri a condizioni maggiormente vantaggiose, magari perché non liberi da subito, o con procedimenti amministrativi più lunghi o complessi. La qualità della pipeline di Abitareln 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



Indice di struttura	Significato	30.09.2019	30.09.2018
Quoziente primario di struttura			
Patrimonio Netto	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con mezzi propri.	5,12	6,08
Immobilizzazioni esercizio			
Quoziente secondario di struttura			
Patrimonio Netto + Pass. consolidate	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con fonti a lungo termine.	13,78	12,99
Immobilizzazioni esercizio			

Indice patrimoniali finanziari		Significato		30/09/2015	30/09/2014
Leverage (dipendenza finanz.)	L'indice misura l'intensità del ricorso all'indebitamento per la copertura del capitale investito.			3,25	2,35
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.			94,00	93,01
Quoziente di indebitamento complessivo	Esprime il grado di equilibrio delle fonti finanziarie.			2,25	1,35
Mezzi di terzi					
Patrimonio Netto					

Indice reddituali finanziari		Significato		30/09/2015	30/09/2014
Return on debt (R.O.D.)	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.)	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.)	L'indice misura l'efficienza operativa in % della gestione corrente caratteristica rispetto alle vendite.			24,25	8,33
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.			7,00	4,26
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.			13,43	6,35
Patrimonio Netto					

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 ridurre 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 consente 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'edificio 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).

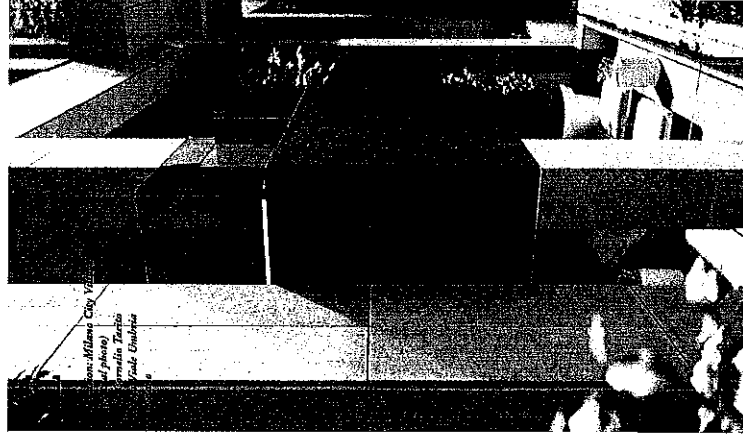
Si rammenta infine che la Società ha investito molto nell'internalizzazione di quelle risorse e di quelle funzioni core dedicate allo studio e alla selezione delle migliori opportunità (da un punto di vista sia economico che di iter autorizzativo).

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 vincolo 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, Corazzini, 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 potrebbero pertanto causare un impatto negativo sulle tempistiche di commercializzazione e consegna delle unità immobiliari, con conseguente posticipazione dei risultati economici.

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.



Lexus Milano City Village
(virtuale piano)
via Corrado Tassinari
area Viale Emiletti
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 CONSOCIAE

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



Annual Report as September 30, 2019

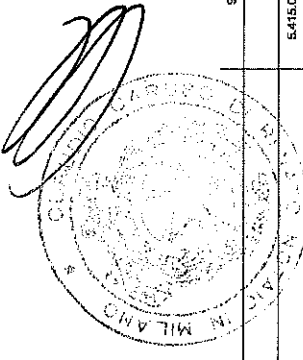
BILANCIO di Esercizio

Informazioni generali sull'Impresa DATI ANAGRAFICI

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

STATO PATRIMONIALE

	30-09-2019	30-09-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) 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	432	483
6) immobilizzazioni in corso e acconti	19.326	1.344
7) altre	220.889	66.007
Totale immobilizzazioni immateriali	2.378.336	2.332.893
II - Immobilizzazioni materiali		
2) impianti e macchinario	7.300	12.919
3) attrezzature industriali e commerciali	18.050	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	4.111.558	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)	37.368.813	22.832.699
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo		
	976	14.927



	976	14.927
Totale crediti verso clienti		
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	482.450	282.183
Totale crediti tributari	482.450	282.183
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.274.894	379.422
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.000	21.101
Totale crediti verso altri	1.284.894	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) Ratti e risconti	562.088	131.469
Totale attivo	62.169.908	40.045.887
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	127.728	127.728
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	36.989.386	36.989.386
IV - Riserva legale	25.547	16.327
VI - Altro riserva, distintamente indicato		
Varie altre riserve	(1)	(3)
Totale altre riserve	(1)	(3)
VII - Uti (perdite) portati a nuovo	949.874	219.522
IX - Uti (perdite) dall'esercizio	282.065	733.572
Totale patrimonio netto	38.368.599	38.086.532
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	543.501	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			
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	341.892	511.682	
Totale altri debiti	493.896	598.346	
Totale debiti	13.483.792	1.795.293	
E) Ratei e risconti	97.208	0	
Totale passivo	62.189.508	40.045.887	

CONTO ECONOMICO

Conto economico	30-09-2019	30-09-2018
A) Valore della produzione		
1) ricavi della vendita e delle prestazioni	5.323.503	3.750.817
5) altri ricavi e proventi		
altri	109.894	66.141
Totale altri ricavi e proventi	109.894	66.141
Totale valore della produzione	5.433.397	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	1.931.853
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 materiali	733.889	357.376
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	83.985	17.508
Totale ammortamenti e svalutazioni	822.954	374.886
14) oneri diversi di gestione	306.837	80.327
Totale costi della produzione	5.695.362	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	1.689.735
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) svaluatori			
a) di partecipazioni	0	1.608.877	
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	41.385	
Totale svaluatori	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	180.512	
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	224.970	180.512	
21) utile (perdita) dell'esercizio	282.065	743.572	

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	180.512
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	42.682
Ammortamenti delle immobilizzazioni	822.654	374.886
Altre rettifiche in aumento (in diminuzione) per elementi non monetari	40.210	31.081
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	905.903	448.650
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	265.582
Decremento/(Incremento) dei rami e rimborsi attivi	(430.619)	(62.696)
Incremento/(Decremento) dei rami e rimborsi passivi	87.208	-
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)

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

ammortamento rispetto al precedente esercizio

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

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

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

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

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

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

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

Titoli ed attività finanziarie non immobilizzate

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

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".

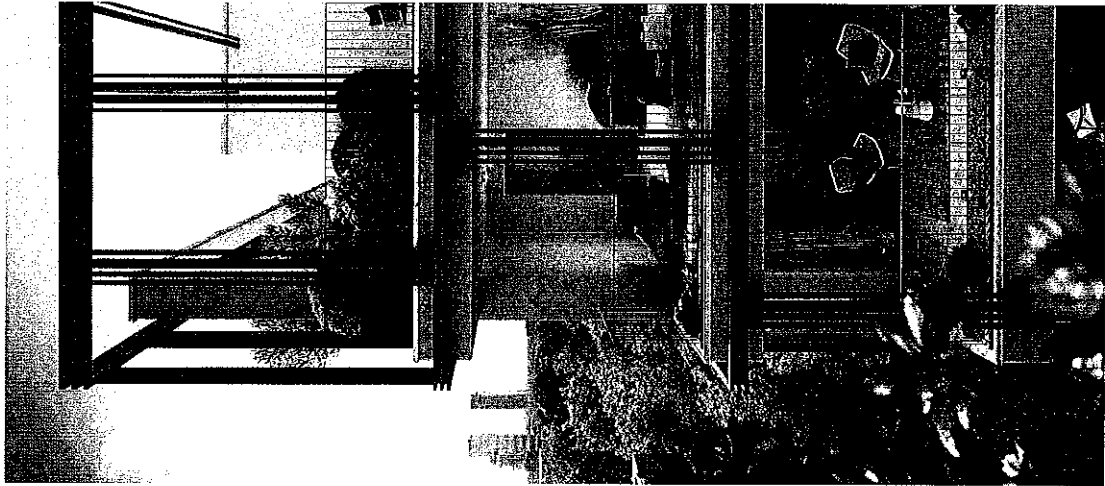
Opzione per il consolidato fiscale - società consolidate

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

- Abitare In Magliolina 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.

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.



Location: Trilogy Tower Milano
(third floor)
via Prima Simila 1
Quartiere: Porta Nuova
Milano

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 Magliolina 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			
Depositi bancari	7.935.294	-984.852	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			
DISPONIBILITÀ LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	8.040.112	-942.305	7.097.807
b) Passività a breve			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	6.889	537.032	543.901
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	8.070	10.572	18.642
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	14.959	547.604	562.543
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	8.025.173	-1.459.908	6.535.264
c) Attività di medio/lungo termine			
Crediti finanziari oltre i 12 mesi			
TOTALE ATTIVITÀ DI MEDIO/LUNGO TERMINE			
d) Passività di medio/lungo termine			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	0	10.535.395	10.535.395
TOTALE PASSIVITÀ 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



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	1.772.180		451.435	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
Ammortamenti o 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	202.689	3.689.247
Ammortamenti (Fondo ammortamento o)	996.471	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 da costi 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

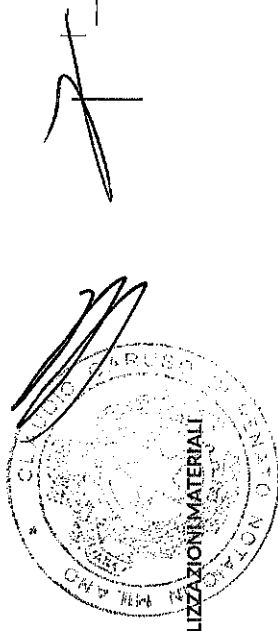
Il saldo netto ammonta a Euro 452 (Euro 483 alla fine dell'esercizio precedente) ed è rappresentato principalmente dai costi sostenuti per la registrazione del marchio "Abitare In".

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 avvenuti 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	783.176
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	118.682	0	445.418
Fondo ammortamento iniziale	6.945	12.095	0	19.040
Ammortamento				-1
Saldo a inizio esercizio	319.810	106.587	0	426.377
Acquisizioni dell'esercizio	257.135	55.141	2.131	314.407

Cessioni/Incrementi dell'es.: F.do amm.to	340	0	0	340
Ammortamenti dell'esercizio	54.359	28.641	266	83.266
Ampliamento				
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	679.550
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	10.360
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

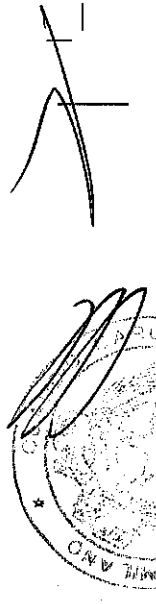
La Società ha stipulato un contratto di leasing avente ad oggetto l'acquisto di un immobile ad uso magazzino/laboratorio sito in Milano; di seguito si riepilogano i principali termini del contratto:

- 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	1.808.877	-	1.808.877
Valore di bilancio	2.430.979	0	2.430.979
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	610.358	1.006.000	1.516.358
Altre variazioni	54.321	-	54.321
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 Maggiorline Srl	Milano	05377590962	100.000	3.177.446	100,00%	1.981.658
Abitare In Development 3 Srl	Milano	10198750669	10.000	17.020	100,00%	205.300
Abitare In Development 4 Srl	Milano	10803950668	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	10804030662	10.000	10.310	100,00%	10.000
Abitare In Development 7 Srl	Milano	10808150964	10.000	10.762	100,00%	10.000
Abitare In Development 8 Srl	Milano	10808210965	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	09845200964	10.000	15.175	100,00%	412.000
Hornitz SpA	Milano	10754520962	10.000	10.000	100,00%	10.000
Mica Srl	Milano	10970100961	10.000	10.000	100,00%	10.000
Milvini Srl	Milano	10775720963	10.000	10.000	100,00%	10.000
Mycity Srl	Milano	10285930964	10.000	10.148	100,00%	22.000
Palazzo Naviglio Srl	Milano	10581590965	10.000	10.000	100,00%	10.000

Ai sensi dell'art. 2426 n. 3) Cod. Civ. si segnala che la cessione 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	8.383.974	(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 subile	0	0	0
Crediti IRES/IRPEF	4.050	0	-4.050
Acconti IRES/IRPEF	0	0	0
Crediti IVA	195.532	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 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 dettaggiato 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

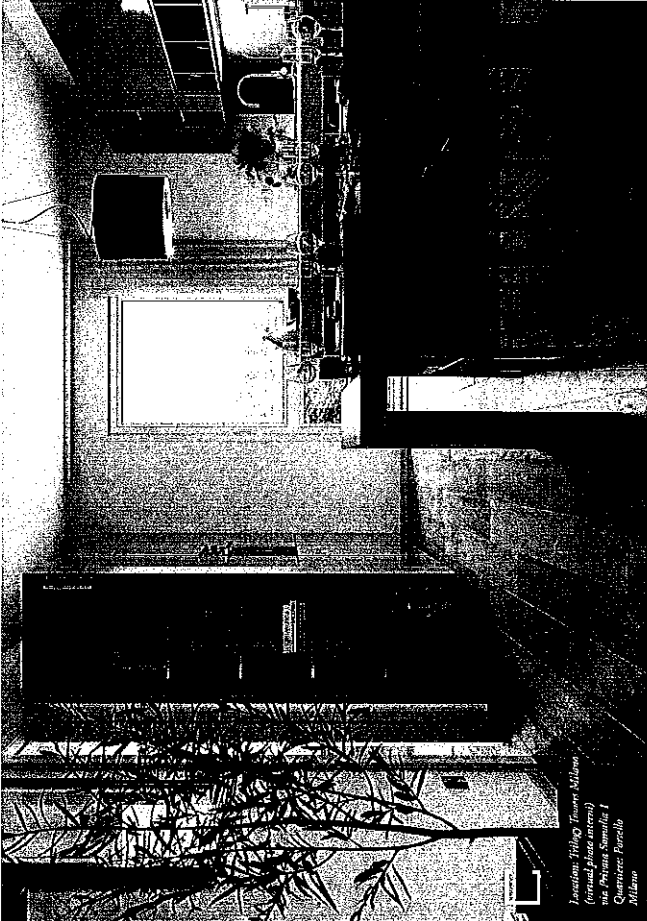
La composizione e le variazioni della voce in esame sono così dettaggiate (art. 2427, punto 7 del Codice Civile):

	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

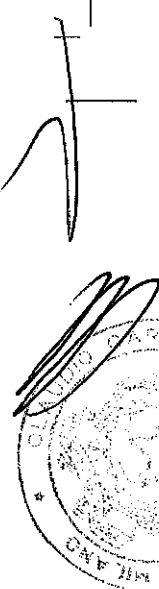
Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Risconti attivi:	131.469	562.088	430.619
- su polizze assicurative	4.397	5.135	738
- su canoni di locazione	4.348	5.134	786
- consulenze periodiche	51.344	87.579	16.235
- costi di licenza e uso software	80.710	73.949	13.239
- Leasing	0	171.686	171.686
- 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).



Facciata Village Finmare Milano
(internal photo external)
via Prisma Sanfilippo 1
Quartiere Pirella
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 sopraprezzo delle azioni	36.989.386	-		36.989.386
Riserva legale	16.327	9.220		25.547
Altre riserve				
Varia 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	1.487.146	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 distribuità, 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 distribubile				2.275.443
Residua quota distribubile				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	(104.850)	493.496	152.014	341.682
Totale debiti	1.785.283	11.898.499	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	91.592	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/IRRES	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
Arretramento	0	1	1

Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio	86.864	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 Maggiorina Srl pari a Euro 341.682.

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

Rateli 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
Rateli passivi	-	14.895	14.895
Risconti passivi	-	82.311	82.311
Totale rateli e risconti passivi	0	97.206	97.206

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Ricavi passivi:		82.311	82.311
- Credito d'imposta ReS		82.311	82.311
Ricavi passivi:		14.895	14.895
- su interessi passivi		14.774	14.774
- altri		121	121
Totale		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
Totale	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	35,56
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	308.837	228.510	281,96
Totale	3.212.947	5.685.382	2.472.435	

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 impresa controllata	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

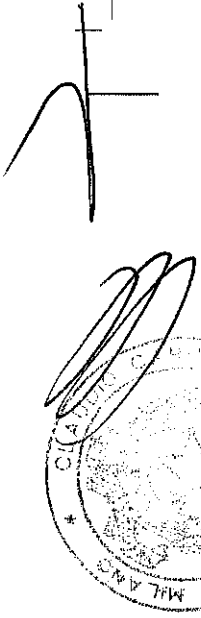
Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie".

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Rivalutazioni:			
o) di titoli iscritti all'attivo circolante	0	11.940	11.940
Svalutazioni:			
a) di partecipazioni	1.608.877	-1.608.877	0
o) di titoli iscritti all'attivo circolante	41.385	-41.385	0
Totale	-1.600.262	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
Totale	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	607.035	
Onere fiscale teorico %	24%	121.688
Variazioni in aumento:		
- IMU	3.560	
- spese autovetture	7.006	
- 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	(-28.257)	
- Credito ReS	-106.736	
- 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)	665.183	
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	16.820	
- indennità chilometriche	30.225	
- Leasing Immobiliare	50.243	
- Multe, ammende, sanzioni	983	
- Sopravvenienze passive	43.444	
- IMU	3.514	
- altre voci	60.424	
Totale variazioni in aumento	485.420	
Risult 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	(374.742)
Imponibile IRAP	1.274.557
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 Maggiorina Srl per la realizzazione dell'omonimo complesso immobiliare;

- garanzia fidejussoria per l'adempimento delle obbligazioni assunte dalla società Abitare In Development 3 Srl relative al progetto Srl con riferimento all'apertura di credito fondiaria concessa da Intesa San Paolo;

- concessione di una garanzia fidejussoria 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 fidejussione, in favore di BPM, per il finanziamento concesso da quest'ultima in favore di Milano City Village Srl sottoscrizione 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 fidejussioni per immobili in corso di costruzione;

- Concessione in pegno a favore di un Istituto di credito le quote possedute nella società Abitare In Maggiorina S.r.l. a fronte di un finanziamento in capo alla capogruppo;

- Concessione di una fidejussione 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 fidejussione, 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	282.065
- a nuovo	
Totale	282.065

Dichiarazione di conformità del bilancio

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.

Luigi Gozzini

per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

[Signature]

[Signature]

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.

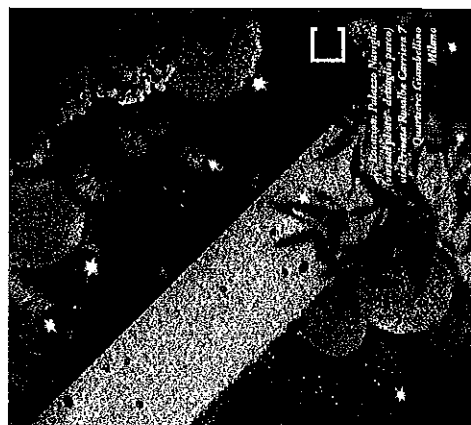
ATTIVITÀ DELLA SOCIETÀ

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:



Descrizione	Bilancio precedente	Variazione	Bilancio 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
Rischi e risonori	131.469	664.006	795.475
TOTALE ATTIVO	40.045.887	12.430.677	52.476.564
Patrimonio netto:			
- di cui utile (perdita) di esercizio	38.086.532	282.069	38.368.601
Fondi rischi ed oneri futuri	733.572	-451.507	282.065
Altri rischi ed oneri futuri	105.897	43.029	148.926
IFR	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
Rischi e risonori		97.206	97.206
TOTALE PASSIVO	40.045.887	12.430.677	52.476.564

Descrizione	Bilancio precedente	Variazione	Bilancio corrente
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
Costi per servizi e godimento beni di terzi	2.044.124	54,79	3.500.153
VALORE AGGIUNTO	1.675.497	44,91	33,02
Ricavi della gestione accessoria	66.141	1,77	109.884
Costo del lavoro	701.814	18,31	927.178
Altri costi operativi	80.327	2,15	306.837
MARGINE OPERATIVO LORDO	959.497	25,72	633.890
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	374.886	10,05	822.854
RISULTATO OPERATIVO	584.611	15,67	-188.964
Proventi e oneri finanziari e rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	339.473	9,10	739.030
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	924.084	24,77	550.066
Imposte sul reddito	190.512	5,11	224.970
Utile (perdita) dell'esercizio	733.572	19,66	282.065

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
(Interno piano - Naviglio degli
dei Prati, Naviglio, Milano)
Quartiere Gambelloni,
Milano

ASPETTI FINANZIARI DELLA GESTIONE

Si fornisce di seguito il prospetto della Posizione Finanziaria Netta.

Determinazione	Esercizio precedente	Variazioni	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. Altri 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
Immobilitazioni immateriali	2.378.336	4,53
Immobilitazioni materiali	684.108	1,30
Immobilitazioni 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		
Passività consolidate	2.225.960	4,24
Totale capitale di terzi	11.882.003	22,64
Capitale sociale	14.107.963	26,88
Riserve e utili (perdite) a nuovo	127.228	0,24
Utile (perdita) d'esercizio	37.958.808	72,33
Totale capitale proprio	282.065	0,54
TOTALE FONTI	38.368.601	73,12
	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.

Indice di struttura	Significato	Base precedente	Base 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				
Immobilitazioni				
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				
Immobilitazioni				
esercizio				

Indice di struttura	Significato	Base precedente	Base corrente	Commento
Leverage	L'indice misura l'intensità del ricorso all'indebitamento per la copertura del capitale investito.	1,05	1,37	
Capitale Investito				
Patrimonio Netto				
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				



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.

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

Indicatore reddituale	Significato	Bilancio precedente	Bilancio 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	

Indicatore operativo	Significato	Bilancio precedente	Bilancio 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	
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	
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	

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.

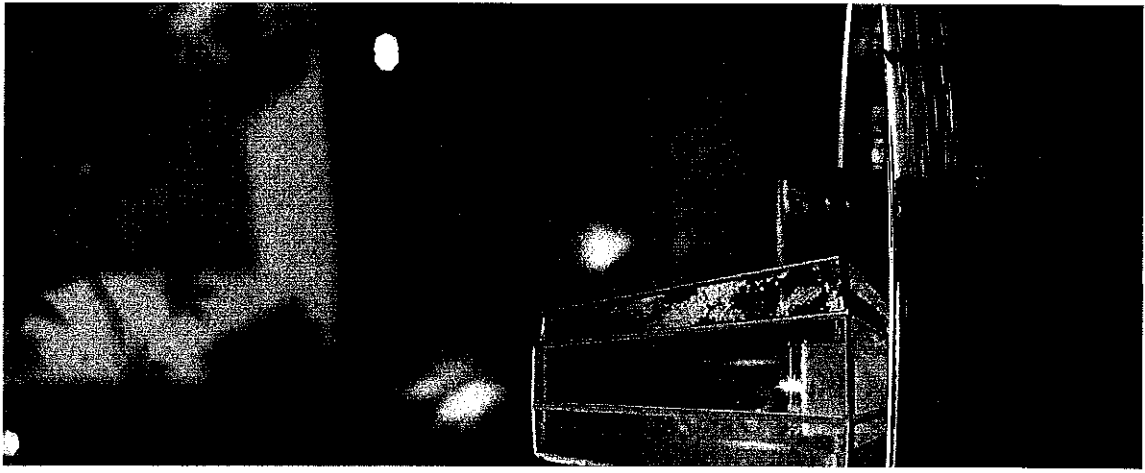
Con riferimento alla gestione dei rischi, la Società ha una gestione centralizzata dei rischi medesimi, pur lasciando alle responsabilità funzionali l'identificazione, il monitoraggio e la mitigazione degli stessi, anche al fine di poter meglio misurare l'impatto di ogni rischio sulla continuità aziendale, riducendone l'accadimento e/o contenerne 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 pro-tezionistiche da parte degli Stati Uniti risulta



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.

Location: Piazza Navona
(formato pieno - dettaglio piano)
via Princesse de Saxe 7
Quartiere: Giambellino
Milano

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	13.135	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	433.669	-	3.500	3.500	4.000	5.000	5.000	15.000
Debiti da CNM	75.932	51.509	-	-	-	-	-	-

Voce	MCV Srl	Homizy Spa	ML Srl	NP Srl	Mivivi Srl	TT Srl	Mydity Srl	Totale
Ricavi	1.438.415	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 fidejussione 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 (quarantasettemilioninovecentotantamila/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 (quarantasettemilioninovecentotantamila/00).

In data 29 aprile 2019 il CdA di Abitare In S.p.A. ha approvato la concessione di una fidejussione, 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 appartenenti 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, comuniciamo che la società esercita attività di direzione e coordinamento nei confronti delle società

- Abitare in Maggiorina 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., comuniciamo che la società non ha detenuto nel corso dell'esercizio azioni proprie.

FATTI DI RILEVIO 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.

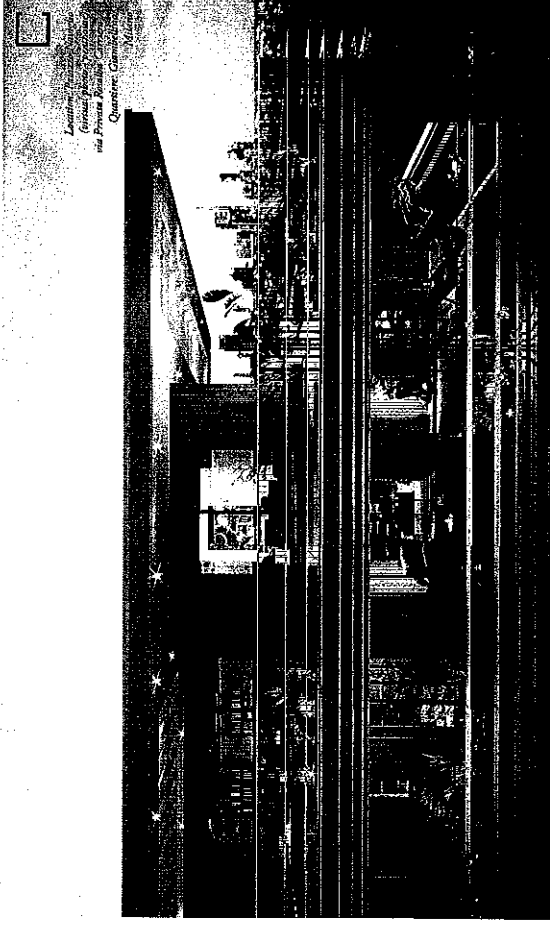
DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

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

5% A Riserva Legale	Euro 14.104
A nuovo	Euro 267.961
Totale	Euro 282.065

per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

Luigi Gozzini





Annual Report 30 September 2019

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 Maggiorina 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 10.000,00 - 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 10.000,00 - 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 10.000,00 - 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 10.000,00 - posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Homitz S.p.A. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 - Capitale Sociale Euro 10.000,00 - 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 10.000,00 - posseduta al 100% da Abitare In S.p.A. tramite Homitz S.p.A.;
- Housenow S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 - Capitale Sociale Euro 10.000,00 - posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Mica S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 - Capitale Sociale Euro 10.000,00 - 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 10.000,00 - 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 10.000,00 - 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 10.000,00 - 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 10.000,00 - 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 10.000,00.

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	6.395.073
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	21.690.753
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	145.135.575
TOTALE ATTIVITA'	154.400.653
Capitale sociale	127.728
Riserve	35.967.457
Utile/(Perdite) a nuovo	4.994.036
Utile/(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	4.569.322
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	80.302.879
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 Dortzi)



(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 Integramente 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 l 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, riteniamo quanto segue:

- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione
- si sono tenute 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

Relazione del Collegio Sindacale

ABITARE IN S.p.A.

Bilancio al 30/09/2019

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 e rappresentate 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 richiedere 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

	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2017
IMMOBILIZZAZIONI	37.396.873	22.932.688	14.534.114
ATTIVO CIRCOLANTE	14.261.007	17.061.719	2.820.712
PATRI E RISCONTI	602.048	131.469	430.819
TOTALE ATTIVO	52.189.908	40.045.887	12.144.021

	Bilancio 2019	Bilancio 2018	Societario
PATRIMONIO NETTO	38.388.599	38.086.532	292.067
FONDI PER RISCHI E ONERI	148.926	105.897	43.039
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	91.365	68.175	23.220
DIBITI	13.483.782	1.785.283	11.598.499
RATEI E RISCONTI	97.206	-	97.206
TOTALE PASSIVO	52.188.508	40.045.887	12.144.021

Conto Economico

	Bilancio 2019	Bilancio 2018	Societario
VALORE DELLA PRODUZIONE	6.433.387	3.796.958	1.636.429
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	5.323.503	3.730.817	1.592.686
COSTI DELLA PRODUZIONE	5.065.382	3.212.947	2.453.035
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	231.995	594.611	816.805
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B)-(C+D)	507.035	924.034	417.049
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	224.670	190.512	34.458
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	282.035	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. 3 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 Relazioni sulla gestione.
- il bilancio è conforme ai fatti aziendali ed alle informazioni di cui si è venuti a conoscenza nello svolgimento delle nostre funzioni.

Relazione del Collegio Sindacale

- Si rileva che il Revisione 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 tenuto conto delle informazioni ricevute dalla società, nulla con 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 Donizzi)

(Dott. Matteo Carvolo)



Relazione del Collegio Sindacale

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

MCP/VDL/cpo - RC058/152019S0615



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 ad appropriarsi su cui basare il nostro giudizio.

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

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

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

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



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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'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 alla norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 7208 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

IBDO Italia S.p.A.
Manuel Coppola
Socio

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, dai prospetti 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 fornisce 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.

Sarti, Bergami, Bologni, Brendi, Capelli, Fieschi, Giannini, Mattioli, Padellaro, Palermo, Piccinini, Rossi, Tredici, Tredici, Versari, Versari
IBDO Italia S.p.A. - Sede Legale: Viale D'Azeglio, 41 - 20121 Milano - Capitale Sociale Euro 1.000.000 i.c.
Codice Fiscale: Partita IVA e Registro Imprese di Milano n. 07722990967 - R.E.A. Milano 1979842
IBDO Italia S.p.A. è iscritta al Registro Imprese di Milano n. 07722990967 e al Registro del Tribunale di Milano n. 1015
IBDO Italia S.p.A. presta servizi per conto di terzi, a servizio di 100 International Limited, società di diritto inglese (company limited by guarantee), e la presta sotto nome
intermediario IBDO, revocata di società indipendente.

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.

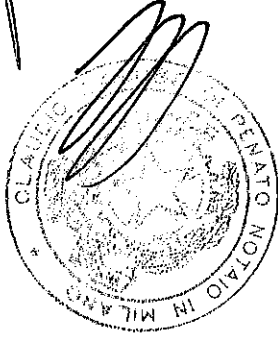
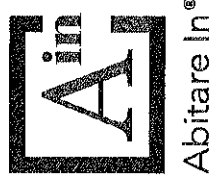
Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- 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 assistenza 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 della 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

IBDO Italia S.p.A.
Manuel Coppola
Socio



Copia conforme all'originale rilasciata da me dottor CLAUDIO
CARUSO, Notaio in Milano.
Milano lì 31 gennaio 2020.