

ABITARE IN S.P.A.

SEDE LEGALE: VIA DEGLI OLIVETANI 10/12, 20123 MILANO

CODICE FISCALE E REGISTRO IMPRESE DI MILANO N.09281610965

VERBALE DI RIUNIONE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA

DEL GIORNO 23 DICEMBRE 2020

L'anno 2020, il giorno 23 del mese di dicembre, alle ore 18.00, presso la sede operativa della Società, in Milano, viale Umbria n. 32, si è riunita, a seguito di regolare convocazione, in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima, l'assemblea ordinaria di Abitare In S.p.A. (la **Società**) per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 30 settembre 2020 e presentazione del bilancio consolidato al 30 settembre 2020; delibere inerenti e conseguenti;
2. Nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione e del suo Presidente, previa determinazione del numero dei suoi componenti, della durata in carica e dei relativi compensi; delibere inerenti e conseguenti;
3. Nomina del nuovo Collegio Sindacale, del suo Presidente e della relativa retribuzione; delibere inerenti e conseguenti;
4. Conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi dal 2021-2023 ai sensi del D. Lgs. 39/2010, estendibile per una durata complessiva novennale, in caso di ammissione a quotazione delle azioni della Società sul MTA; delibere inerenti e conseguenti.

Ai sensi dell'Articolo 19 dello Statuto della Società, assume la presidenza dell'assemblea (di seguito l'**Assemblea**) il Presidente del Consiglio di Amministrazione, il Dott. Luigi Francesco Gozzini (il **Presidente**), che, con il consenso dei presenti, chiama a fungere da Segretario Marco Claudio Grillo che accetta.

Il Presidente dopo aver dato atto e constatato che:

1. con riferimento alle modalità di partecipazione all'assemblea, la Società, avvalendosi di quanto stabilito dall'articolo 106, comma 2, del Decreto Legge 18/2020, come successivamente prorogato dal Decreto Legge n. 125/2020, ha previsto che i legittimati all'intervento in assemblea debbano partecipare alla riunione esclusivamente tramite mezzi di telecomunicazione che garantiscano l'identificazione dei partecipanti, la loro partecipazione e l'esercizio del diritto di voto, e ha reso noto agli interessati le relative istruzioni per la partecipazione mediante i predetti mezzi di telecomunicazione;
2. che in virtù di quanto sopra il Presidente ed il Segretario verbalizzante non si trovano nello

stesso luogo e l'Assemblea deve intendersi tenuta nel luogo in cui si trova il Segretario verbalizzate;

3. fatto salvo quanto espressamente previsto in Statuto, la Società non è soggetta alla disciplina prevista per le società quotate in mercati regolamentati contenuta nel D. Lgs. n. 58/1998 e successive modifiche integrazioni (il **TUF**), né a quella contenuta nel Regolamento Consob adottato con delibera n. 11971/1999 e successive modifiche e integrazioni, in quanto:

a. le azioni della Società sono negoziate su AIM Italia, sistema multilaterale di negoziazione, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., dotato di specifica disciplina (il **Regolamento Emittenti AIM**);

b. la Società non ha azioni diffuse tra il pubblico in maniera rilevante secondo i parametri fissati dall'Articolo 2-bis della delibera Consob n. 14372/2003 e successive modifiche e integrazioni;

4. l'Assemblea è stata convocata mediante avviso pubblicato sul sito sociale www.abitareinspa.com nell'apposita sezione "Investors" e con pubblicazione dell'avviso in Gazzetta Ufficiale, nella Parte II, alla rubrica "Annunci Commerciali", in data 3 dicembre 2020, ai sensi di legge e dell'Articolo 15 dello Statuto;

5. sono stati regolarmente espletati gli altri adempimenti informativi previsti dal Codice Civile e dal Regolamento Emittenti AIM Italia, mediante messa a disposizione del pubblico, presso la sede amministrativa della Società e il sito internet della Società, della documentazione prevista dalla normativa vigente entro i termini di legge;

6. sono presenti, collegati in audio-conferenza, per il Consiglio di Amministrazione, oltre al Presidente, l'amministratore delegato Dott. Marco Claudio Grillo, l'Ing. Luca Manara, il Dott. Giuseppe Carlo Ferdinando Vegas ed il Dott. Mario Benito Mazzoleni, in qualità di amministratori indipendenti. Il Presidente conferma di aver accertato l'identità di tutti i consiglieri presenti;

7. sono presenti, collegati in audio-conferenza, per il Collegio Sindacale, il Presidente, Dott. Ivano Passoni, e i sindaci effettivi, dott. Matteo Alfonso Ceravolo e Dott. Marco Dorizzi, tutte persone di cui il Presidente conferma di aver accertato l'identità;

8. che sono fino a questo momento presenti, numero 5 azionisti rappresentanti numero 1.157.638 azioni ordinarie pari al 44,63% delle complessive n. 2.593.538 azioni ordinarie aventi diritto al voto, come da elenco nominativo dei partecipanti, con specificazione delle azioni possedute e indicazione della presenza per ciascuna singola votazione, che si allega al presente verbale sotto la lettera A). Si specifica che gli azionisti GOVERNMENT OF NORWAY e ALGEBRIS UCITS FUNDS PLC - ALGEBRIS CORE ITALY FUND sono rappresentati per delega dall'Avv. Marcello Casazza, nato a Vigevano il 3 settembre 1991, mentre gli altri azionisti indicati intervengono in proprio;

9. che le comunicazioni degli intermediari sono pervenute alla Società entro la fine del terzo

giorno di mercato aperto precedente la data fissata dall'assemblea in prima convocazione, restando ferma la legittimazione all'intervento e al voto qualora le comunicazioni siano pervenute alla stessa oltre i termini indicati nel presente paragrafo, purché entro l'inizio dei lavori assembleari della singola convocazione;

10. che l'assemblea si svolge in seconda convocazione, essendo andata deserta la riunione in prima convocazione;

11. il capitale sociale della Società sottoscritto ed integralmente versato alla data odierna è di Euro 129.676,90 suddiviso in n. 2.593.538 azioni ordinarie con diritto di voto, prive del valore nominale come da Articolo 5 dello Statuto della Società; come infatti previsto dallo statuto, ogni azione ordinaria dà diritto ad un voto nelle assemblee ordinarie e straordinarie della Società. Alla data odierna la Società non detiene azioni proprie;

12. con riferimento alla parte ordinaria, in seconda convocazione, l'Assemblea della Società delibera a maggioranza assoluta del capitale sociale presente in assemblea; pertanto, il quorum deliberativo deve essere calcolato su n. 1.157.638 azioni ordinarie;

13. gli "azionisti significativi" della Società ai sensi del Regolamento Emittenti AIM, alla data odierna, sono:

Azionista	% sul capitale sociale rappresentato da azioni con diritto di voto
Gozzini Luigi Francesco	23,21%
Grillo Marco Claudio	18,19%
Kairos Partners SGR S.p.A.	5,82%
Roveda Gaudenzio	8,82%

14. la Società non è a conoscenza dell'esistenza di patti parasociali ai sensi dell'Articolo 2341-bis c.c.;

15. ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 196/2003 e successive modificazioni e integrazioni nonché del Regolamento UE 2016/679 (**GDPR**), i dati personali degli azionisti, necessari ai fini della partecipazione all'Assemblea, saranno trattati dalla Società in qualità di titolare del trattamento per le finalità strettamente connesse all'esecuzione degli adempimenti assembleari e societari in modo da garantire, comunque, la sicurezza e la riservatezza dei dati medesimi. Tali dati potranno formare oggetto di comunicazione ai soggetti nei cui confronti tale comunicazione sia dovuta in base a norme di legge, di regolamento o comunitarie. Ogni interessato potrà esercitare i diritti previsti dall'art. 15 e ss. del GDPR;

16. l'ordine del giorno è da tutti i presenti conosciuto ed accettato e non sono pervenute

alla Società, precedentemente allo svolgimento dell'adunanza, domande sulle materie all'ordine del giorno né richieste di integrazione dello stesso;

DICHIARA

l'assemblea legalmente costituita e valida per deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

1. Approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 30 settembre 2020 e presentazione del bilancio consolidato al 30 settembre 2020; delibere inerenti e conseguenti;

Con riferimento al **primo punto all'ordine del giorno**, il Presidente informa gli Azionisti di aver redatto, ai sensi di legge, il progetto di bilancio di esercizio chiuso al 30 settembre 2020, che è stato approvato dall'unanimità dei consiglieri partecipanti al Consiglio di Amministrazione della Società tenutosi in data 24 novembre 2020, unitamente alla Relazione sulla Gestione.

Il Presidente informa quindi gli Azionisti che, il bilancio dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2020, redatto secondo i principi contabili italiani, chiude con un utile pari a Euro 180.662,00 (centottantamilaseicentosessantadue/00).

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

- a nuovo: Euro 180.662,00.

Il bilancio d'esercizio, comprensivo della Relazione sulla Gestione, della relazione del Collegio Sindacale e della relazione della Società di Revisione, unitamente al bilancio consolidato chiuso al 30 settembre 2020 e le relative relazioni sono state messe a disposizione, nei termini, del pubblico sul sito internet della Società e si allegano al presente verbale, in un unico fascicolo, sotto la lettera "B".

Il Presidente passa poi ad una breve disamina sui principali risultati consolidati al 30 settembre 2020, rammentando che a livello consolidato il Gruppo di Abitare In ha chiuso con Ricavi pari a Euro 73,1 mln, EBT ADJ pari a Euro 12,4 mln, PFN per Euro 26,1 mln e Disponibilità liquide per Euro 35,5 mln.

A questo punto il Segretario procede, quindi, alla lettura della proposta di deliberazione:

"L'Assemblea degli azionisti di Abitare In S.p.A.:

- *esaminato il bilancio di esercizio chiuso al 30 settembre 2020,*
- *preso atto della Relazione sulla Gestione del Consiglio di Amministrazione, della Relazione del Collegio Sindacale e della Relazione della Società di Revisione,*

DELIBERA

1. *di approvare il bilancio di esercizio di Abitare In S.p.A. chiuso al 30 settembre 2020 corredato dalla Relazione sulla Gestione predisposta dal Consiglio di Amministrazione, dalla*

relazione del Collegio Sindacale e dalla relazione della Società di Revisione;

2. *di destinare l'utile d'esercizio come segue:*

- Euro 180.662,00 a nuovo;

3. *di dare mandato al Consiglio di Amministrazione e, per esso, agli amministratori Luigi Gozzini e Marco Grillo, in via disgiunta tra di loro, di provvedere a tutti gli adempimenti e formalità di comunicazione, deposito e pubblicazione inerenti a quanto sopra deliberato, ai sensi della disciplina applicabile."*

Il Presidente comunica che sono in questo momento presenti numero 5 azionisti rappresentanti numero 1.157.638 Azioni Ordinarie pari al 44,63% delle complessive n. 2.593.538 di Azioni Ordinarie con diritto di voto.

L'esito della votazione è il seguente:

Favorevoli: 1.157.638;

Contrari: 0;

Astenuti: 0.

La proposta viene approvata, all'unanimità dei presenti, con il voto favorevole di n. 1.157.638 azioni su n. 1.157.638, pari al 100% del capitale sociale, rappresentato da azioni ordinarie con diritto di voto, presente in assemblea.

2. Nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione e del suo Presidente, previa determinazione del numero dei suoi componenti, della durata in carica e dei relativi compensi; delibere inerenti e conseguenti;

Con riferimento al **secondo punto all'ordine del giorno**, si segnala che i componenti dell'attuale Consiglio di Amministrazione scadono con l'odierna approvazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 30 settembre 2020.

Ai sensi di quanto previsto all'art. 25 dello statuto sociale, gli amministratori durano in carica per il periodo fissato dalla delibera di nomina assembleare, sino ad un massimo di 3 esercizi, sono rieleggibili.

Inoltre, in base all'art. 22 dello statuto sociale, 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 in possesso dei requisiti di indipendenza previsti all'art. 148 del TUF.

Gli amministratori devono risultare in possesso dei requisiti di professionalità e di onorabilità richiesti dalla legge o di qualunque altro requisito previsto dalla disciplina applicabile.

Quanto alle modalità di nomina degli amministratori, la stessa avviene sulla base di liste nelle quali ai candidati è assegnata una numerazione progressiva secondo quanto ampiamente descritto

all'art. 25 dello statuto sociale.

Hanno diritto di presentare le liste soltanto gli azionisti che, da soli o congiuntamente, siano complessivamente titolari di azioni rappresentanti almeno il 10% del capitale sociale avente diritto di voto in assemblea ordinaria, da comprovare con il deposito di idonea certificazione.

Ai sensi dell'art. 27 dello statuto sociale, agli Amministratori, oltre al rimborso delle spese sostenute per l'esercizio delle loro funzioni, potrà essere assegnata una indennità annua complessiva.

Il Presidente chiede al Segretario di fornire con riferimento alla trattazione del suddetto punto le informazioni concernenti le proposte ricevute, nonché di dare lettura della proposta di deliberazione.

Prende la parola il Segretario che segnala ai presenti che è stata presentata da Luigi Francesco Gozzini una lista depositata presso la sede e messa a disposizione degli azionisti sul sito internet della Società ("**Lista 1 CDA**").

Essendo stata presentata un'unica lista, la nomina avverrà come previsto dall'art. 25.8 (c) e quindi il consiglio di amministrazione sarà tratto per intero dalla stessa, qualora ottenga la maggioranza richiesta dalla legge per l'assemblea ordinaria.

Nell'ambito della presentazione della Lista 1 CDA il dott. Gozzini ha proposto:

- di nominare, quali membri del Consiglio di Amministrazione:
 1. Luigi Francesco Gozzini, nato a Bergamo, il 28-01-1967, C.F. GZZLFR67A28A794B;
 2. Marco Claudio Grillo, nato a Savona, il 04-09-1968, C.F. GRLMCC68P04I480M;
 3. Eleonora Reni, nata a Reggio Nell'Emilia, il 06-06-1988, C.F. RNELNR88H46H223G;
 4. Mario Benito Mazzoleni, nato a Milano, il 24-01-1957, C.F. MZZMBN57A24F205Q, quale amministratore indipendente;
 5. Giuseppe Carlo Ferdinando Vegas, nato a Milano, il 16-06-1951, C.F. VGSGPP51H16F205S, quale amministratore indipendente;
 6. Nicla Picchi, nata a Lumezzane, il 12-07-1960, C.F. PCCNCL60L52E738H, quale amministratore indipendente;
- che il nuovo Consiglio di Amministrazione duri in carica per tre esercizi e quindi sino alla data dell'assemblea dei soci chiamata ad approvare il bilancio d'esercizio da chiudersi al 30 settembre 2023;
- di stabilire in 6 (sei) il numero dei membri del Consiglio di Amministrazione;

- di nominare Presidente del Consiglio di Amministrazione, Luigi Francesco Gozzini;
- di determinare in Euro 277.000 (*duecentosettantasettemila/00*), il compenso complessivo annuo lordo per tutti componenti del consiglio di amministrazione, da suddividere tra i membri del Consiglio di Amministrazione, inclusi quelli investiti da particolari cariche, nella misura che verrà individuata dallo stesso;
- di riconoscere a favore dei componenti dell'organo amministrativo il rimborso delle spese sostenute e documentate per l'esercizio delle loro funzioni.

Il Segretario procede, quindi alla lettura della proposta di deliberazione:

“L’assemblea ordinaria degli Azionisti di Abitare In S.p.A.,

- *preso atto della proposta formulata da Luigi Francesco Gozzini e che nessuna altra lista è stata depositata*

DELIBERA

1. di approvare tutte le proposte di delibera incluse nella Lista 1 CDA così come descritte in narrativa e pertanto:

- *di nominare, quali membri del Consiglio di Amministrazione:*
 1. *Luigi Francesco Gozzini, nato a Bergamo, il 28-01-1967, C.F. GZZLFR67A28A794B;*
 2. *Marco Claudio Grillo, nato a Savona, il 04-09-1968, C.F. GRLMCC68P04I480M;*
 3. *Eleonora Reni, nata a Reggio Nell’Emilia, il 06-06-1988, C.F. RNELNR88H46H223G;*
 4. *Mario Benito Mazzoleni, nato a Milano, il 24-01-1957, C.F. MZZMBN57A24F205Q, quale amministratore indipendente;*
 5. *Giuseppe Carlo Ferdinando Vegas, nato a Milano, il 16-06-1951, C.F. VGSGPP51H16F205S, quale amministratore indipendente;*
 6. *Nicla Picchi, nata a Lumezzane, il 12-07-1960, C.F. PCCNCL60L52E738H, quale amministratore indipendente;*
- *che il nuovo Consiglio di Amministrazione duri in carica per tre esercizi e quindi sino alla data dell'assemblea dei soci chiamata ad approvare il bilancio d'esercizio da chiudersi al 30 settembre 2023;*
- *di stabilire in 6 (sei) il numero dei membri del Consiglio di Amministrazione;*
- *di nominare Presidente del Consiglio di Amministrazione, Luigi Francesco Gozzini;*
- *di determinare in Euro 277.000 (*duecentosettantasettemila/00*), il compenso complessivo*

annuo lordo per tutti componenti del consiglio di amministrazione, da suddividere tra i membri del Consiglio di Amministrazione, inclusi quelli investiti da particolari cariche, nella misura che verrà individuata dallo stesso;

- *di riconoscere a favore dei componenti dell'organo amministrativo il rimborso delle spese sostenute e documentate per l'esercizio delle loro funzioni;*
- *di dar mandato al Consiglio di Amministrazione e, per esso, agli amministratori Luigi Gozzini e Marco Grillo, in via disgiunta tra di loro, di procedere ad ogni formalità per il deposito presso la competente Camera di Commercio della nomina del nuovo organo amministrativo della Società unitamente a tutta la documentazione ritenuta dagli stessi necessaria ovvero solo opportuna al riguardo.”*

Il Presidente comunica che sono in questo momento presenti numero 5 azionisti rappresentanti numero 1.157.638 Azioni Ordinarie pari al 44,63% delle complessive n. 2.593.538 di Azioni Ordinarie con diritto di voto.

L'esito della votazione è il seguente:

Favorevoli: 1.157.638;

Contrari: 0;

Astenuti: 0.

La proposta viene approvata, all'unanimità dei presenti, con il voto favorevole di n. 1.157.638 azioni su n. 1.157.638, pari al 100% del capitale sociale, rappresentato da azioni ordinarie con diritto di voto, presente in assemblea.

3. Nomina del nuovo Collegio Sindacale, del suo Presidente e della relativa retribuzione; delibere inerenti e conseguenti;

Con riferimento al **terzo punto all'ordine del giorno**, si segnala che con l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 30 settembre 2020 è giunto a termine l'incarico conferito al Collegio Sindacale, che era stato nominato con l'assemblea del 29 gennaio 2018.

Ai sensi dell'art. 28 dello statuto sociale vigente, il collegio sindacale è composto da tre sindaci effettivi e da due supplenti che rimangono in carica tre esercizi e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica.

I sindaci devono essere in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità e indipendenza previsti dalla normativa applicabile.

Hanno diritto a presentare le liste solo i soci che, da soli o congiuntamente, siano complessivamente titolari di azioni rappresentanti almeno il 10% del capitale sociale avente diritto di voto in assemblea, comprovato da idonea certificazione.

Sempre ai sensi dell'art. 28 dello statuto sociale, l'assemblea ordinaria dei soci deve provvedere, all'atto della nomina, alla determinazione del compenso da corrispondere ai sindaci effettivi, alla designazione del presidente ed a quanto altro a termini di legge.

Il Presidente invita il Segretario a procedere con l'illustrazione delle proposte pervenute e nonché di dare lettura della proposta di deliberazione.

Il Segretario ricorda preliminarmente che è stata depositata una sola lista per la nomina dei componenti del Collegio Sindacale da parte di Luigi Francesco Gozzini depositata presso la sede e messa a disposizione degli azionisti sul sito internet della Società ("**Lista 1 CS**").

Essendo stata presentata un'unica lista, la nomina avverrà come previsto dall'art. 28.10 e quindi il collegio sindacale sarà tratto per intero dalla stessa, qualora ottenga la maggioranza richiesta dalla legge per l'assemblea ordinaria.

Nell'ambito della presentazione della Lista 1 CS il dott. Gozzini ha proposto:

- di nominare, quali membri del Collegio Sindacale:

Sindaci Effettivi

- 1) Ivano Passoni – nato a Monza, il 27-06-1966, C.F. PSSVNI66H27F704O, iscritto all'albo dei Revisori Contabili al n. 43754;
- 2) Marco Dorizzi – nato a Milano, il 20-01-1961, C.F. DRZMRC61A20F205I, iscritto all'albo dei Revisori Contabili al n. 20964;
- 3) Matteo Alfonso Ceravolo – nato a Città di Castello, il 11-05-1974, C.F. CRVMTL74E11C745G, iscritto all'albo dei Revisori Contabili al n. 140897;

Sindaci Supplenti

- 1) Fanny Butera – nata a Monza, il 14-07-1962, C.F. BTRFNY62L54F704M, iscritta al Registro dei Revisori Contabili al n. 9003;
 - 2) Mariateresa Giangreco – nata a Monza, il 04-07-1974, C.F. GNGMTR74L44F704Z, iscritta al Registro dei Revisori Contabili al n. 140642;
- di nominare, quale Presidente del Collegio Sindacale, Ivano Passoni;
 - di determinare il compenso annuo lordo spettante al Presidente del Collegio Sindacale in Euro 19.000 (diciannovemila/00);
 - di determinare il compenso annuo lordo spettante a ciascuno degli altri due sindaci effettivi in Euro 13.000 (tredicimila/00).

Il Segretario procede, quindi alla lettura della proposta di deliberazione:

"L'assemblea ordinaria degli Azionisti di Abitare In S.p.A.,

- *preso atto della proposta formulata da Luigi Francesco Gozzini e che nessuna altra lista è stata depositata*

DELIBERA

1. di approvare tutte le proposte di delibera incluse nella Lista 1 CS così come descritte in narrativa e pertanto:

➤ *di nominare, quali membri del Collegio Sindacale:*

Sindaci Effettivi

- 1) Ivano Passoni – nato a Monza, il 27-06-1966, C.F. PSSVNI66H27F704O, iscritto all'albo dei Revisori Contabili al n. 43754;*
- 2) Marco Dorizzi – nato a Milano, il 20-01-1961, C.F. DRZMRC61A20F205I, iscritto all'albo dei Revisori Contabili al n. 20964;*
- 3) Matteo Alfonso Ceravolo – nato a Città di Castello, il 11-05-1974, C.F. CRVMTL74E11C745G, iscritto all'albo dei Revisori Contabili al n. 140897;*

Sindaci Supplenti

- 1) Fanny Butera – nata a Monza, il 14-07-1962, C.F. BTRFNY62L54F704M, iscritta al Registro dei Revisori Contabili al n. 9003;*
 - 2) Mariateresa Giangreco – nata a Monza, il 04-07-1974, C.F. GNGMTR74L44F704Z, iscritta al Registro dei Revisori Contabili al n. 140642;*
- *di nominare, quale Presidente del Collegio Sindacale, Ivano Passoni;*
- *di determinare il compenso annuo lordo spettante al Presidente del Collegio Sindacale in Euro 19.000 (diciannovemila/00);*
- *di determinare il compenso annuo lordo spettante a ciascuno degli altri due sindaci effettivi in Euro 13.000 (tredicimila/00)."*

Il Presidente comunica che sono in questo momento presenti numero 5 azionisti rappresentanti numero 1.157.638 Azioni Ordinarie pari al 44,63% delle complessive n. 2.593.538 di Azioni Ordinarie con diritto di voto.

L'esito della votazione è il seguente:

Favorevoli: 1.157.638;

Contrari: 0;

Astenuti: 0.

La proposta viene approvata, all'unanimità dei presenti, con il voto favorevole di n. 1.157.638 azioni su n. 1.157.638, pari al 100% del capitale sociale, rappresentato da azioni ordinarie con

diritto di voto, presente in assemblea.

4. Conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi dal 2021-2023 ai sensi del D. Lgs. 39/2010, estendibile per una durata complessiva novennale, in caso di ammissione a quotazione delle azioni della Società sul MTA; delibere inerenti e conseguenti.

Con riferimento al **quarto punto all'ordine del giorno**, il Presidente segnala ai presenti che con l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 30 settembre 2020 è giunto a termine l'incarico di revisione legale conferito ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 39/2010 a BDO Italia S.p.A. per il periodo 2018-2020 e pertanto si rende necessario procedere con una nuova nomina.

Il Presidente continua ricordando che l'Assemblea, in sede ordinaria, conferisce l'incarico di revisione legale dei conti su proposta motivata del Collegio Sindacale, e determina il corrispettivo spettante alla società di revisione per l'intera durata dell'incarico.

Inoltre, alla luce del prospettato passaggio della Società sull'MTA, il Consiglio di Amministrazione invita gli Azionisti a procedere anche all'affidamento novennale dell'incarico di revisore legale, ai sensi degli artt. 13 e 17 del D. Lgs. 39/2010, sempre a una società di revisione legale dei conti, per gli esercizi 2021-2029, incarico che assumerà efficacia subordinatamente all'eventuale data di inizio delle negoziazioni.

Nel caso in cui tale condizione sospensiva si dovesse avverare, la Società assumerebbe, infatti, lo status di "ente di interesse pubblico" ai sensi dell'art. 16, comma 1, lett. a), del D. Lgs. 39/2010, quale società che richiede l'ammissione alle negoziazioni su un mercato regolamentato italiano, e, pertanto, si renderebbe applicabile l'art. 17 del D. Lgs. 39/2010 che prevede che, per le società italiane emittenti valori mobiliari ammessi alla negoziazione su mercati regolamentati italiani, l'incarico di revisione legale sia conferito a una società di revisione per una durata di nove esercizi.

Alla luce di quanto sopra, si sottopone all'esame e all'approvazione dell'Assemblea la proposta motivata del Collegio Sindacale relativa al conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2021-2023 e, altresì, per gli esercizi 2021-2029, intendendo la Società richiedere l'ammissione alle negoziazioni sull'MTA, con la precisazione che, come indicato, qualora il passaggio a tale mercato regolamentato non avesse luogo, l'incarico si intenderà conferito solo per gli esercizi 2021-2023 ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 39/2010. Qualora, invece, si perfezionasse la quotazione di Abitare In sull'MTA, l'incarico si intenderà viceversa conferito per gli esercizi 2021-2029, previa risoluzione consensuale dell'incarico triennale, assumendo lo stesso efficacia immediata con l'approvazione della delibera assembleare.

Il Collegio Sindacale ha provveduto a mettere a disposizione dell'Assemblea la proposta motivata pubblicata sul sito internet della Società nella sezione dedicata all'Assemblea di cui si tratta.

Il Consiglio di Amministrazione sottopone quindi all'attenzione degli azionisti la proposta motivata del Collegio Sindacale, per il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti di Abitare In

S.p.A. - sia per il periodo 2021-2023 che per il periodo 2021-2029 - a BDO Italia S.p.A., nei termini indicati nella medesima proposta.

Il Consiglio di Amministrazione, condivise le ragioni che sottendono la preferenza espressa dal Collegio Sindacale, sottopone quindi all'approvazione dell'Assemblea la seguente proposta di delibera:

"L'Assemblea ordinaria di Abitare In,

- udita l'illustrazione del Presidente;*
- preso atto della proposta motivata predisposta dal Collegio Sindacale rispetto alle offerte di BDO Italia S.p.A.;*

DELIBERA

- 1. conferire a BDO Italia S.p.A., con efficacia immediata, l'incarico per gli esercizi 2021-2023 per la revisione legale dei bilanci individuali della Società e del bilancio consolidato del Gruppo, nonché per la revisione contabile limitata della situazione intermedia al 30 marzo, e di determinare il compenso per le suddette attività nell'importo di Euro 26.500,00 per il primo anno, Euro 30.500 per il secondo anno ed Euro 33.000 per il terzo anno per le ore rispettivamente pari a 320, 380, 420 e quindi per complessivi Euro 90.000 oltre spese documentate nella misura massima dell'8%, come da condizioni economiche formulate nella proposta dalla società di revisione e riportate nella proposta motivata predisposta dal Collegio Sindacale;*
- 2. conferire sempre a BDO Italia S.p.A. l'incarico per gli esercizi 2021-2029 per le medesime attività descritte al punto che precede, e di determinare il compenso per le suddette attività nell'importo di Euro 41.500 annui per 600 ore e quindi per complessivi Euro 373.500, come da condizioni economiche formulate nella proposta dalla società di revisione e riportate nella proposta motivata predisposta dal Collegio Sindacale, con efficacia sospensivamente condizionata alla data di inizio negoziazioni delle azioni di Abitare In sul Mercato Telematico Azionario e previa risoluzione dell'incarico triennale conferito;*
- 3. di conferire mandato al Consiglio di Amministrazione, e, per esso, agli amministratori Luigi Gozzini e Marco Grillo, in via disgiunta tra di loro, per compiere gli atti necessari per perfezionare il conferimento dell'incarico, nonché, con facoltà di sub-delega, per compiere gli adempimenti inerenti e conseguenti."*

Il Presidente comunica che sono in questo momento presenti numero 5 azionisti rappresentanti numero 1.157.638 Azioni Ordinarie pari al 44,63% delle complessive n. 2.593.538 di Azioni Ordinarie con diritto di voto. L'esito della votazione è il seguente:

Favorevoli: 1.145.638;

Contrari: 12.000;

Astenuti: 0.

La proposta viene approvata, con il voto favorevole di n. 1.145.638 azioni su n. 1.157.638, pari al 98,96% del capitale sociale, rappresentato da azioni ordinarie con diritto di voto, presente in assemblea.

Null'altro essendovi da deliberare e nessuno chiedendo la parola, il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea alle ore 18.30.

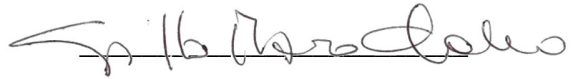
Il Presidente

Luigi Francesco Gozzini

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Luigi', written over a horizontal line.

Il Segretario

Marco Claudio Grillo

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Marco Claudio Grillo', written over a horizontal line.

ALLEGATO A

ELENCO NOMINATIVO DEI PARTECIPANTI		
AZIONISTA	AZIONI	% SU CAP. SOC.
GOZZINI LUIGI FRANCESCO	602.010	23,2119213
GRILLO MARCO CLAUDIO	471.913	18,1957234
GOVERNMENT OF NORWAY	71.215	2,745863
ALGEBRIS UCITS FUNDS PLC - ALGEBRIS CORE ITALY FUND	12.000	0,4626884
MARIANELLI LUCILLA	500	0,0192787
	1.157.638	44,6354748



ABITARE IN S.P.A.
FASCICOLO DI BILANCIO
D'ESERCIZIO AL
30 SETTEMBRE 2020

ABITARE IN S.P.A.

Bilancio di esercizio al 30-09-2020

Dati anagrafici	
Sede in	VIA DEGLI OLIVETANI 10/12 20123 MILANO MI
Codice Fiscale	09281610965
Numero Rea	Milano 2080582
P.I.	09281610965
Capitale Sociale Euro	163.100
Forma giuridica	SOCIETA' 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
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	Abitare In S.p.a
Paese della capogruppo	Italia

Stato patrimoniale

	30-09-2020	30-09-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	869.283	1.320.722
2) costi di sviluppo	904.666	801.446
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	7.752	15.502
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	421	452
6) immobilizzazioni in corso e acconti	25.704	19.325
7) altre	313.906	220.889
Totale immobilizzazioni immateriali	2.121.732	2.378.336
II - Immobilizzazioni materiali		
2) impianti e macchinario	8.923	7.200
3) attrezzature industriali e commerciali	16.193	19.050
4) altri beni	773.673	657.858
Totale immobilizzazioni materiali	798.789	684.108
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	4.156.658	3.105.658
d-bis) altre imprese	1.006.000	1.006.000
Totale partecipazioni	5.162.658	4.111.658
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	32.836.127	30.186.797
Totale crediti verso imprese controllate	32.836.127	30.186.797
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	5.914
Totale crediti verso altri	0	5.914
Totale crediti	32.836.127	30.192.711
Totale immobilizzazioni finanziarie	37.998.785	34.304.369
Totale immobilizzazioni (B)	40.919.306	37.366.813
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.626	976
Totale crediti verso clienti	1.626	976
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	16.550.490	5.415.080
Totale crediti verso imprese controllate	16.550.490	5.415.080
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	171.831	462.450
Totale crediti tributari	171.831	462.450
5-ter) imposte anticipate	67.200	0
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	809.841	1.274.694
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.000	10.000
Totale crediti verso altri	819.841	1.284.694

Totale crediti	17.610.988	7.163.200
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	0	156.760
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	156.760
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	6.180.223	6.940.442
3) danaro e valori in cassa	349	605
Totale disponibilità liquide	6.180.572	6.941.047
Totale attivo circolante (C)	23.791.560	14.261.007
D) Ratei e risconti	521.717	562.088
Totale attivo	65.232.583	52.189.908
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	129.677	127.728
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	36.989.386	36.989.386
IV - Riserva legale	39.651	25.547
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	0	(1)
Totale altre riserve	0	(1)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	1.209.886	943.874
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	180.662	282.065
Totale patrimonio netto	38.549.262	38.368.599
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	190.481	148.926
Totale fondi per rischi ed oneri	190.481	148.926
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	177.517	91.395
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.832.522	543.901
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.932.541	10.535.395
Totale debiti verso banche	14.765.063	11.079.296
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	18.642
Totale debiti verso altri finanziatori	0	18.642
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.019.639	819.128
Totale debiti verso fornitori	1.019.639	819.128
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.184.555	936.974
Totale debiti verso imprese controllate	7.184.555	936.974
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.532.498	102.949
Totale debiti tributari	2.532.498	102.949
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	51.129	33.097
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	51.129	33.097
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	564.088	152.014
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	341.682
Totale altri debiti	564.088	493.696
Totale debiti	26.116.972	13.483.782

E) Ratei e risconti	198.351	97.206
Totale passivo	65.232.583	52.189.908

Conto economico

	30-09-2020	30-09-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.528.301	5.323.503
5) altri ricavi e proventi		
altri	182.332	109.884
Totale altri ricavi e proventi	182.332	109.884
Totale valore della produzione	8.710.633	5.433.387
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	148.111	65.329
7) per servizi	4.164.989	3.058.997
8) per godimento di beni di terzi	825.555	484.187
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.776.175	679.414
b) oneri sociali	431.041	201.700
c) trattamento di fine rapporto	96.514	43.845
e) altri costi	0	2.219
Totale costi per il personale	2.303.730	927.178
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	858.657	733.869
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	105.497	88.985
Totale ammortamenti e svalutazioni	964.154	822.854
14) oneri diversi di gestione	275.565	306.837
Totale costi della produzione	8.682.104	5.665.382
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	28.529	(231.995)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	0	1.004.344
Totale proventi da partecipazioni	0	1.004.344
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	695.141	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	695.141	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	10.467	185
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	156	6.177
Totale proventi diversi dai precedenti	156	6.177
Totale altri proventi finanziari	705.764	6.362
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	0	156.321
altri	383.490	127.281
Totale interessi e altri oneri finanziari	383.490	283.602
17-bis) utili e perdite su cambi	0	(14)
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	322.274	727.090
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	11.940
Totale rivalutazioni	0	11.940

Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	11.940
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	350.803	507.035
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	237.341	224.970
imposte differite e anticipate	(67.200)	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	170.141	224.970
21) Utile (perdita) dell'esercizio	180.662	282.065

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	30-09-2020	30-09-2019
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	180.662	282.065
Imposte sul reddito	170.141	224.970
Interessi passivi/(attivi)	(322.274)	(727.104)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	28.529	(220.069)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	41.555	43.029
Ammortamenti delle immobilizzazioni	964.154	822.854
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	96.514	40.210
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.102.223	906.093
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.130.752	686.024
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(650)	13.951
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	200.511	1.761
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	40.371	(430.619)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	101.145	97.206
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(3.358.875)	2.363.074
Totale variazioni del capitale circolante netto	(3.017.498)	2.045.373
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(1.886.746)	2.731.397
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	322.274	727.104
(Imposte sul reddito pagate)	1.507.150	(109.849)
Altri incassi/(pagamenti)	(10.392)	(16.990)
Totale altre rettifiche	1.819.032	600.265
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(67.714)	3.331.662
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(220.178)	(333.797)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(602.053)	(779.312)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(3.694.416)	(14.243.859)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	156.760	(51.970)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(4.359.887)	(15.408.938)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	8.288.621	537.032
Accensione finanziamenti	(4.621.496)	10.545.967
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.949	-
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(1.948)	2
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	3.667.126	11.083.001
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(760.475)	(994.275)

Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	6.940.442	7.935.294
Danaro e valori in cassa	605	28
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	6.941.047	7.935.322
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	6.180.223	6.940.442
Danaro e valori in cassa	349	605
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	6.180.572	6.941.047

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 30-09-2020

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 30/09/2020, 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 applicati

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

Descrizione	Aliquote o criteri applicati
Costi di impianto e di ampliamento	20%
Costi di sviluppo	20%
Diritti di brevetto industr. e utilizz. opere dell'ingegno	33,33%
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	5,56%
Altre immobilizzazioni immateriali	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.

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

Descrizione	Aliquote applicate
- Macchine ufficio elettroniche	15%
- Autovetture e motocicli	25%

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

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie consistenti in partecipazioni in società controllate 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.

Le partecipazioni in altre imprese non controllate e/o collegate sono state iscritte al costo di acquisto o a un minor valore, in presenza di riduzioni durevoli dello stesso rispetto al costo.

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

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

Titoli ed attività finanziarie non immobilizzate

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

Crediti

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

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

Disponibilità liquide

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

Ratei e risconti

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

TFR

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

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti

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

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

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.

In particolare:

- i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti. I ricavi relativi ai lavori in corso su ordinazione sono riconosciuti in proporzione all'avanzamento dei lavori;

- i ricavi per vendita di beni sono rilevati al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente coincide con la consegna o la spedizione del bene;
- i costi sono contabilizzati con il principio della competenza;
- gli accantonamenti a fondi rischi e oneri sono iscritti per natura, ove possibile, nella classe pertinente del conto economico;
- i proventi e gli oneri di natura finanziaria vengono rilevati in base al principio della competenza temporale.

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".

Con riferimento alla rilevazione degli effetti fiscali derivanti dalle differenze temporali tra esposizione in Bilancio di componenti economici e momento di rilevanza fiscale dei medesimi si specifica quanto segue.

Le imposte differite sono state calcolate sulla base delle differenze temporanee tassabili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze temporanee genereranno delle variazioni in aumento della base imponibile.

In aderenza del principio della prudenza, le attività per imposte anticipate sono state calcolate sulle differenze temporanee deducibili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze genereranno una variazione in diminuzione dell'imponibile, basandosi sul principio della ragionevole certezza dell'esistenza di imponibili fiscali futuri sufficienti a riassorbire le variazioni sopra menzionate.

L'ammontare delle imposte anticipate viene rivisto ogni anno al fine di verificare il permanere della ragionevole certezza di conseguire in futuro redditi imponibili fiscali, tali da recuperare l'intero importo delle imposte anticipate.

L'ammontare delle imposte differite ed anticipate è soggetto, altresì, a rideterminazione nell'ipotesi di variazione delle aliquote di tassazione originariamente considerate.

Opzione per il consolidato fiscale – società consolidante

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

- Abitare In Maggiolina Srl;
- Milano Progetti Srl (ex Abitare In Development Srl);
- Milano City Village (ex Abitare In Development 2 Srl);

- Abitare In Development 3 Srl;
- Trilogy Towers srl (ex Milano Sviluppo Srl);
- Mycity Srl;
- Palazzo Naviglio (Ex Nova city Srl);
- Homizy Spa;
- Hommi Srl;
- Housenow Srl;
- Mivivi Srl;
- Mica Srl (dal 16/10/2020 Porta Naviglio Grande Srl);
- Milano Living Srl;
- Abitare In Development 4 Srl;
- Abitare In Development 5 Srl;
- Abitare In Development 6 Srl;
- Abitare In Development 7 Srl;
- Savona 105 Srl (ex Abitare In Development 8 Srl);
- Smartcity Srl;
- Volaplana Srl;
- Alibranda Srl;

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

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

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

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

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

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

La società, in qualità di consolidante, a partire dal 1 gennaio 2018 ha aderito altresì al consolidato IVA con la società controllata Abitare In Maggiolina Srl e, a partire dal 1 gennaio 2020 anche le società controllate Milano City Village Srl e Trilogy Towers 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.

Posizione finanziaria

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Attività a breve			
Depositi bancari	6.940.442	-760.219	6.180.223
Danaro ed altri valori in cassa	605	-256	349
Azioni e obbligazioni non immobilizzate	156.760	-156.760	0
Crediti finanziari entro i 12 mesi	1.004.344	1.395.141	2.399.485
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	8.102.151	477.906	8.580.057
b) Passività a breve			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	543.901	8.276.717	8.820.618
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	18.642	-6.738	11.904
Altre passività a breve	0	4.620.000	4.620.000
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	562.543	12.889.979	13.452.522
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	7.539.608	-12.412.073	-4.872.465
c) Attività di medio/lungo termine			
d) Passività di medio/lungo termine			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	10.535.395	-4.602.854	5.932.541
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	10.535.395	-4.602.854	5.932.541
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE	-10.535.395	4.602.854	-5.932.541
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	-2.995.787	-7.809.219	-10.805.006

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

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

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Costi di impianto e di ampliamento	1.320.722	0	451.439	869.283
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	801.446	103.220	0	904.666
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzo di opere dell'ingegno	15.502	0	7.750	7.752
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	452	0	31	421
Immobilizzazioni in corso e acconti	19.325	6.379	0	25.704
Altre immobilizzazioni immateriali	220.889	93.017	0	313.906
Totali	2.378.336	202.616	459.220	2.121.732

Le immobilizzazioni immateriali al 30/09/2020 ammontano a Euro 2.121.732 (Euro 2.378.336 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	1.096.223	23.252	565	19.325	292.689	3.689.247
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	936.471	294.777	7.750	113	-	71.800	1.310.911
Valore di bilancio	1.320.722	801.446	15.502	452	19.325	220.889	2.378.336
Variazioni nell'esercizio							
Incrementi per acquisizioni	-	403.081	-	-	6.379	192.594	602.054
Ammortamento dell'esercizio	451.438	299.861	7.750	31	-	99.577	858.657
Totale variazioni	(451.439)	103.220	(7.750)	(31)	6.379	93.017	(256.604)
Valore di fine esercizio							
Costo	2.257.193	1.499.304	23.252	565	25.704	485.283	4.291.301
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.387.909	594.638	15.500	144	-	171.377	2.169.568
Valore di bilancio	869.283	904.666	7.752	421	25.704	313.906	2.121.732

Costi di impianto ed ampliamento

I costi di impianto ed 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 869.283 (Euro 1.320.722 alla fine dell'esercizio precedente).

Costi di sviluppo

Il saldo netto ammonta a Euro 904.666 (Euro 801.446 alla fine dell'esercizio precedente) ed è rappresentato da costi sostenuti per lo svolgimento delle 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.

Diritti di brevetto e di utilizzazione delle opere dell'ingegno

Il saldo netto ammonta a Euro 7.752 (Euro 15.502 alla fine dell'esercizio precedente) e comprende principalmente il Software dalla Società.

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

Il saldo netto ammonta a Euro 421 (Euro 452 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 25.704 (Euro 19.325 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 313.906 (Euro 220.889 alla fine dell'esercizio precedente), ed è rappresentato dai costi aventi utilità pluriennale relativi ai servizi di consulenza per la gestione del software per il pacchetto clienti del Gruppo Abitare In.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	14.300	19.050	759.826	793.176
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.100	-	101.968	109.068
Valore di bilancio	7.200	19.050	657.858	684.108
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	5.393	-	332.040	337.433
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	139.369	139.369
Ammortamento dell'esercizio	5.099	1.428	98.969	105.496
Totale variazioni	1.723	(2.857)	115.815	114.681
Valore di fine esercizio				
Costo	19.693	19.050	952.497	991.240
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	10.770	2.858	178.824	192.452
Valore di bilancio	8.923	16.193	773.673	798.789

Nel seguente prospetto si fornisce un dettaglio delle "Altre immobilizzazioni materiali", con indicazione dei movimenti intervenuti nelle singole componenti.

Descrizione	Mobili e arredi	Macchine di ufficio elettroniche	Autovetture e motocicli	Beni diversi dai precedenti	Arrotondamento	Totale Altre immobilizzazioni
Costo storico	583.891	173.803	2.131	0	1	759.826
Fondo ammortamento iniziale	60.964	40.736	266	0	2	101.968
Arrotondamento						
Saldo a inizio esercizio	522.927	133.067	1.865	0	-1	657.858
Acquisizioni dell'esercizio	307.842	16.058	686	7.454		332.040
Cessioni/decrementi dell'es.: Costo storico	66.001	73.368	0	0		139.369
Cessioni/decrementi dell'es.: F.do amm.to	6.871	15.242	0	0		22.113
Ammortamenti dell'esercizio	76.685	21.230	309	745	0	98.969
Arrotondamento						0
Saldo finale	694.954	69.769	2.242	6.709	-1	773.673

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	658.950
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	20.700
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	509.865
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, crediti di natura finanziaria, titoli e strumenti finanziari derivati come evidenziato nel prospetto che segue.

Voci di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Saldo finale
Partecipazioni in:			
a) Imprese controllate	3.105.658	1.051.000	4.156.658
d-bis) Altre imprese	1.006.000	0	1.006.000
Crediti verso:			
a) Imprese controllate	30.186.797	2.649.330	32.836.127
d-bis) Verso altri	5.914	-5.914	0
Totali	34.304.369	3.694.416	37.998.785

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 30/09/2020 ammonta complessivamente a Euro 5.162.658 (Euro 4.111.658 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	3.105.658	1.006.000	4.111.658
Valore di bilancio	3.105.658	1.006.000	4.111.658
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	1.051.000	-	1.051.000
Totale variazioni	1.051.000	-	1.051.000

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di fine esercizio			
Costo	4.156.658	1.006.000	5.162.658
Valore di bilancio	4.156.658	1.006.000	5.162.658

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	30.186.797	2.649.330	32.836.127	-	32.836.127
Crediti immobilizzati verso altri	5.914	(5.914)	0	0	-
Totale crediti immobilizzati	30.192.711	2.643.416	32.836.127	-	32.836.127

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

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Le partecipazioni in imprese controllate sono valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Ai sensi dell'art. 2427, punto 5 del Codice Civile, di seguito vengono riportate le informazioni relative alle partecipazioni in imprese controllate, possedute direttamente o indirettamente, iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Abitare In Maggiolina Srl	Milano	05377590962	100.000	10.024.653	100,00%	1.981.658
Abitare In Development 3 Srl	Milano	10198750969	10.000	30.102	100,00%	205.000
Abitare In Development 4 Srl	Milano	10803990968	10.000	11.768	100,00%	10.000
Abitare In Development 5 Srl	Milano	10804010964	10.000	10.493	100,00%	10.000
Abitare In Development 6 Srl	Milano	10804030962	10.000	10.841	100,00%	10.000
Abitare In Development 7 Srl	Milano	10808150964	10.000	10.033	100,00%	150.000
Savona 105 Srl	Milano	10808210966	10.000	12.253	100,00%	50.000
Milano Progetti Srl	Milano	09766410964	10.000	25.727	100,00%	620.000
Milano Living Srl	Milano	10775730962	10.000	11.119	100,00%	10.000
Milano City Village Srl	Milano	09945290964	10.000	21.451	100,00%	622.000
Homizy Spa	Milano	10754520962	10.000	4.451.805	100,00%	86.000
Mica Srl	Milano	10970100961	10.000	10.695	100,00%	10.000

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
Mivivi Srl	Milano	10775720963	10.000	10.760	100,00%	10.000
Mycity Srl	Milano	10288300964	10.000	11.803	100,00%	22.000
Palazzo Naviglio Srl	Milano	10581580965	10.000	17.102	100,00%	140.000
Smartcity Srl	Milano	10970170964	10.000	10.424	100,00%	10.000
Trilogy Towers Srl	Milano	10288320962	10.000	13.617	100,00%	190.000
Alibranda Srl	Milano	11138470965	10.000	11.203	100,00%	10.000
Volaplana Srl	Milano	11138460966	10.000	11.218	100,00%	10.000
Totale						4.156.658

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

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	976	650	1.626	1.626	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	5.415.080	11.135.410	16.550.490	16.550.490	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	462.450	(290.619)	171.831	171.831	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	0	67.200	67.200		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.284.694	(464.853)	819.841	809.841	10.000
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	7.163.200	10.447.788	17.610.988	17.533.788	10.000

Crediti verso imprese controllate

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Finanziamento infruttifero a breve vs AIM	0	700.000	700.000
Crediti commerciali	5.390.231	6.710.207	12.100.438
Crediti da CNM	24.849	2.025.718	2.050.567
Crediti finanziari	0	1.699.485	1.699.485
Totale crediti verso imprese controllate	5.415.080	11.135.410	16.550.490

I crediti commerciali derivano da prestazioni di servizio di consulenza, valutazioni di fattibilità e di pianificazione svolte a favore della società controllate in relazione alle operazioni di sviluppo immobiliare.

I crediti da CNM sono i crediti che derivano dalla partecipazione delle società al consolidato fiscale.

I crediti finanziari sono interamente composti da interessi derivanti da finanziamenti fruttiferi corrisposti nei confronti delle società del gruppo.

Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Crediti IVA	273.764	-273.764	0
Altri crediti tributari	188.686	-16.855	171.831
Totali	462.450	-290.619	171.831

Gli altri crediti tributari si riferiscono al credito d'imposta per l'attività di Ricerca e Sviluppo, per Euro 163.342 e per la restante parte a crediti diversi verso l'Erario.

Altri crediti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Crediti verso altri esig. entro esercizio	1.274.694	809.841	-464.853
- anticipi a fornitori	300.000	84.867	-215.133
Altri crediti	974.964	724.974	-249.990
b) Crediti verso altri esig. oltre esercizio	10.000	10.000	0
Depositi cauzionali in denaro	10.000	10.000	0
Totale altri crediti	1.284.694	819.841	-464.853

La voce "Altri crediti" si riferisce principalmente a:

- Euro 470.000 è relativo al 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 in oggetto è assistito da ipoteca sull'immobile sito in Milano, viale Tacito;
- Euro 254.974 è relativo al credito verso la società Abitare In Poste Srl.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Altri titoli

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

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Totali al lordo del fondo svalutazione	186.205	0	-186.205
- Fondi svalutazione altri titoli	29.445	0	-29.445
Totali	156.760	0	-156.760

I titoli presenti nell'esercizio precedente, sono stati, nel corso dell'esercizio chiuso al 30/09/2020, interamente venduti, generando una plusvalenza di Euro 10.487.

Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	6.940.442	(760.219)	6.180.223
Denaro e altri valori in cassa	605	(256)	349
Totale disponibilità liquide	6.941.047	(760.475)	6.180.572

Ratei e risconti attivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	562.088	(40.371)	521.717
Totale ratei e risconti attivi	562.088	(40.371)	521.717

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Risconti attivi:	562.088	521.717	-40.371
- su polizze assicurative	5.135	94	-5.041
- su canoni di locazione	5.134	0	-5.134
- consulenze periodiche	67.579	32.411	-35.168
- costi di licenza e uso software	73.949	24.334	-49.615
- Leasing	171.666	144.450	-27.216
- altri	238.625	320.428	81.803
Ratei attivi:			
- altri	0	0	0
Totali	562.088	521.717	-40.371

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a Euro 38.549.261 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni Incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	127.728	1.949		129.677
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	36.989.386	-		36.989.386
Riserva legale	25.547	14.104		39.651
Altre riserve				
Varie altre riserve	(1)	1		0
Totale altre riserve	(1)	1		0
Utili (perdite) portati a nuovo	943.874	266.012		1.209.886
Utile (perdita) dell'esercizio	282.065	282.065	180.662	180.662
Perdita ripianata nell'esercizio	-	(564.131)		-
Totale patrimonio netto	38.368.599	-	180.662	38.549.262

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	129.677	C	B	129.677
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	36.989.386	C	A B C	36.989.386
Riserva legale	39.651	U	B	39.651
Altre riserve				
Varie altre riserve	0			-
Totale altre riserve	0			-
Utili portati a nuovo	1.209.886	U	A B C	1.209.886
Totale	38.368.600			38.368.600
Quota non distribuibile				1.943.187
Residua quota distribuibile				36.425.413

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

Al 30/09/2020 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	148.926	148.926
Variazioni nell'esercizio		
Altre variazioni	41.555	41.555
Totale variazioni	41.555	41.555
Valore di fine esercizio	190.481	190.481

I fondi per rischi e oneri sono interamente costituiti 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 30/09/2020 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	91.395
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	96.514
Altre variazioni	(10.392)
Totale variazioni	86.122
Valore di fine esercizio	177.517

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	11.079.296	3.685.767	14.765.063	8.832.522	5.932.541
Debiti verso altri finanziatori	18.642	(18.642)	0	0	-
Debiti verso fornitori	819.128	200.511	1.019.639	1.019.639	-
Debiti verso imprese controllate	936.974	6.247.581	7.184.555	7.184.555	-

Debiti tributari	102.949	2.429.549	2.532.498	2.532.498	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	33.097	18.032	51.129	51.129	-
Altri debiti	493.696	70.392	564.088	564.088	0
Totale debiti	13.483.782	12.633.190	26.116.972	20.184.431	5.932.541

Debiti verso banche

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti verso banche esig. entro esercizio	543.901	8.832.522	8.288.621
Conti correnti passivi		6.793	6.793
Mutui/finanziamenti	531.218	8.825.691	8.294.473
Altri debiti:			
- altri	12.683	38	-12.645
b) Debiti verso banche esig. oltre esercizio	10.535.395	5.932.541	-4.602.854
Mutui/finanziamenti	10.535.395	5.932.541	-4.602.854
Altri debiti:			
Totale debiti verso banche	11.079.296	14.765.063	3.685.767

I debiti verso banche per mutui e finanziamenti sono principalmente costituiti da:

- Finanziamento concesso dalla Banca Intesa Spa, per un importo pari ad Euro 10.000.000, con un importo a debito residuo di Euro 8.500.000, da rimborsare in unica soluzione il 14/12/2020;
- Mutuo chirografario concesso dalla BPER Banca Spa, per un importo pari ad Euro 5.200.000, sottoscritto il 23/09/2020 con rimborso in rate trimestrali a partire dal 30/09/2020 e scadenza il 30/09/2025. Il contratto di finanziamento prevede la facoltà per l'Istituto di Credito erogante di risolvere il contratto, in caso di mancato rispetto da parte di Abitare In dei parametri rappresentati da (i) rapporto PFN/PN pari a 1,75 con riferimento al proprio bilancio di consolidato a partire dal bilancio consolidato al 30 settembre 2020 e (ii) rapporto PFN/PN pari a 0,75 con riferimento al proprio bilancio di esercizio a partire dal bilancio civilistico al 30 settembre 2020. Alla data del 30 settembre 2020 i covenants finanziari risultano integralmente rispettati;
- Finanziamento concesso dalla Banca Mediocredito Italiano Spa, per un importo pari ad Euro 1.300.000, con un importo a debito residuo di Euro 1.089.400, rimborso in rate trimestrali e scadenza il 30/06/2023.

Debiti verso imprese controllate

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debiti commerciali	912.128	1.626.068	713.940
Debiti per IVA di gruppo	0	415.996	415.996
Debiti per consolidato fiscale	24.846	522.491	497.645
Debito verso Abitare In Maggiolina Srl	0	4.620.000	4.620.000
Totale debiti verso imprese controllate	936.974	7.184.555	6.247.581

Il debito verso Abitare In Maggiolina Srl fa riferimento a un debito nato dall'eccedenza di liquidità della controllata verso la controllante.

Debiti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Debito IRES	39.789	1.756.018	1.795.807
Debito IRAP	24.805	-11.527	13.278
Imposte e tributi comunali	1.095	-1.095	0
Erario c.to IVA	0	672.188	672.188
Erario c.to ritenute dipendenti	22.723	5.173	27.896
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	13.273	6.432	19.705
Addizionale comunale	354	276	630
Addizionale regionale	876	221	1.097
Imposte sostitutive	34	-34	0
Debiti per altre imposte	0	1.897	1.897
Totale debiti tributari	102.949	2.429.549	2.532.498

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito verso Inps	30.541	39.382	8.841
Debiti verso Inail	357	0	-357
Altri debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	2.198	11.747	9.549
Arrotondamento	1	0	-1
Totale debiti previd. e assicurativi	33.097	51.129	18.032

Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio	152.014	564.088	412.074
Debiti verso dipendenti/assimilati	122.301	548.749	426.448
Debiti verso amministratori e sindaci	13.793	698	-13.095
Altri debiti:			
- altri	15.920	14.641	-1.279
b) Altri debiti oltre l'esercizio	341.682	0	-341.682
- altri	341.682	0	-341.682
Totale Altri debiti	493.696	564.088	70.392

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

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

Ratei e risconti passivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	14.895	(2.091)	12.804
Risconti passivi	82.311	103.236	185.547
Totale ratei e risconti passivi	97.206	101.145	198.351

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Risconti passivi:	82.311	185.547	103.236
- Credito d'imposta R e S	82.311	103.237	20.926
- altri	0	82.310	0
Ratei passivi:	14.895	12.804	-2.091
- su interessi passivi	14.774	30	-14.744
- su canoni	0	1.732	1.732
- su assicurazioni	0	318	318
- su pulizie locali	0	3.714	3.714
- su ufficio stampa	0	4.167	4.167
- altri	121	2.843	2.722
Totali	97.206	198.351	101.145

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	5.323.503	8.528.301	3.204.798	60,20
Altri ricavi e proventi	109.884	182.332	72.448	65,93
Totali	5.433.387	8.710.633	3.277.246	

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	8.528.301
Totale	8.528.301

I ricavi per prestazioni di servizi si riferiscono alle attività di consulenza, valutazione di fattibilità e di pianificazione, svolte dalla Società nei confronti delle società partecipate, in relazione ai diversi 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	65.329	148.111	82.782	126,72
Per servizi	3.058.997	4.164.989	1.105.992	36,16
Per godimento di beni di terzi	484.187	825.555	341.368	70,50
Per il personale:				
a) salari e stipendi	679.414	1.776.175	1.096.761	161,43
b) oneri sociali	201.700	431.041	229.341	113,70
c) trattamento di fine rapporto	43.845	96.514	52.669	120,13
e) altri costi	2.219		-2.219	-100,00
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali	733.869	858.657	124.788	17,00

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
b) immobilizzazioni materiali	88.985	105.497	16.512	18,56
Oneri diversi di gestione	306.837	275.565	-31.272	-10,19
Totali	5.665.382	8.682.104	3.016.722	

Proventi e oneri finanziari

Composizione dei proventi da partecipazione

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

	Proventi diversi dai dividendi
Da imprese controllate	695.141
Da altri	10.623
Totale	705.764

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	382.108
Altri	1.382
Totale	383.490

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	153.972	8.440	5,48	162.412
IRAP	70.998	3.931	5,54	74.929
Imposte anticipate	0	-67.200	0	-67.200
Totali	224.970	-54.829		170.141

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	468.303	
Onere fiscale teorico %	24%	112.393
Variazioni in aumento		
- IMU	3.018	
- spese autovetture	15.583	
- sopravvenienze passive	49.728	
- spese telefoniche	7.495	
- multe e ammende	37	
- altre variazioni in aumento	59.510	
- accantonamento premi dipendenti	280.000	
Totale variazioni in aumento	415.371	
Variazioni in diminuzione		
- deduzione IRAP	47.676	
- sopravvenienze attive	95.481	
- credito ricerca e sviluppo	60.105	
- altre variazioni in diminuzione	1.509	
- Ace	2.188	
Totale variazioni in diminuzione	206.959	
Imponibile IRES	676.716	
IRES corrente per l'esercizio		162.412

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)	2.449.759	
Onere fiscale teorico %	3,90	104.140
Variazioni in aumento		
- quota interessi canoni leasing	5.609	
- IMU	1.509	
- costi co.co.pro. e coll. occasionali	327.792	
- sopravvenienze passive	22.993	
- altre voci	41.182	
Totale variazioni in aumento	399.085	
Variazioni fiscali in diminuzione		
- Sopravvenienze attive	95.481	

Descrizione	Valore	Imposte
- Credito Ricerca e sviluppo	60.105	
Totale variazioni in diminuzione	155.568	
Deduzioni:		
- Deduzioni per il personale	1.685.652	
Totale deduzioni	1.685.652	
- Interessi attivi e proventi assimilati	705.764	
- Interessi passivi e oneri assimilati	-368.150	
Totale	337.614	
Imponibile IRAP	1.345.217	
IRAP corrente per l'esercizio		74.929

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 30/09/2020.

	Numero medio
Dirigenti	3
Impiegati	27
Totale Dipendenti	30

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 30/09/2020, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	265.420	24.840

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 legale dei conti annuali	17.533
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	17.533

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	2.593.538	129.677
Totale	2.554.560	127.728	2.593.538	129.677

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 n. 9 c.c. si segnalano i seguenti impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

- impegno alla capitalizzazione in favore della Banca Popolare di Milano a garanzia del finanziamento concesso da quest'ultima ad Abitare In Maggiolina Srl per la realizzazione dell'omonimo complesso immobiliare;
- garanzia fideiussoria per l'adempimento delle obbligazioni assunte dalla società Milano Progetti Srl con riferimento all'apertura di credito fondiaria concessa da Intesa San Paolo;
- concessione di una garanzia fideiussoria per l'adempimento delle obbligazioni assunte dalla società Abitare In Development 3 Srl relative al contratto di mutuo sottoscritto da quest'ultima con Banca Reale SpA;
- concessione di una fideiussione, in favore di BPM, per il finanziamento concesso da quest'ultima in favore di Milano City Village Srl, sottoscrizione di un impegno alla capitalizzazione sempre in favore di BPM a garanzia del finanziamento concesso a Milano City Village Srl;
- concessione di una fideiussione, in favore di UBI, per il finanziamento concesso da quest'ultima in favore di Palazzo Naviglio Srl sottoscrizione di un impegno alla capitalizzazione sempre in favore di UBI a garanzia del finanziamento concesso a Palazzo Naviglio Srl;
- coobbligazione a garanzia degli impegni assunti da Milano City Village Srl nell'ambito di una convenzione sottoscritta con Reale Mutua assicurazioni per il rilascio di fideiussioni per immobili in corso di costruzione
- è stato concesso in pegno a favore di un Istituto di credito le quote possedute nella società Abitare In Maggiolina Srl a fronte di un finanziamento in capo alla capogruppo.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

In relazione a quanto richiesto dagli artt. 2447-bis e 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 si segnala 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. dopo la chiusura dell'esercizio non sono avvenuti fatti di rilievo da segnalare.

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 Euro 489.833, sono superiori al 3% del maggior valore tra il valore della produzione Euro 8.710.633 e i costi della produzione Euro 8.682.105.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22-septies si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la seguente destinazione dell'utile di esercizio:

Descrizione	Valore
Utile dell'esercizio:	
- a nuovo	180.662
Totale	180.662

Dichiarazione di conformità del bilancio

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Luigi Gozzini

Il sottoscritto Luigi Gozzini, in qualità di Amministratore, consapevole delle responsabilità penali ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione, attesta, ai sensi dell'art.47 del medesimo decreto, 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..

ABITARE IN S.P.A.

Sede in MILANO VIA DEGLI OLIVETANI 10/12
Capitale sociale Euro 163.100,00 di cui Euro 128.540,40 versati
Registro Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi n. 09281610965 - C.F. 09281610965
R.E.A. di Milano n. 2080582 - Partita IVA 09281610965

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO AL 30/09/2020

Signori Azionisti,

a corredo del bilancio di esercizio relativo al periodo chiuso al 30/09/2020 forniamo la presente Relazione sulla gestione, redatta ai sensi dell'art. 2428 Codice Civile, con l'obiettivo di rendere un quadro informativo fedele, equilibrato ed esauriente in merito alla situazione della società, all'andamento ed al risultato della gestione, nonché alle attività svolte dalla società nell'esercizio; vengono altresì fornite le informazioni sui rischi a cui la società è esposta.

ATTIVITÀ DELLA SOCIETÀ

La Società esercita attività di consulenza, direzione tecnica, amministrativa e commerciale delle altre società che fanno parte del Gruppo "Abitare In", operante nel settore dello sviluppo di immobili a destinazione residenziale principalmente nell'area metropolitana della città di Milano. Ad oggi risulta completata la realizzazione del complesso residenziale sito in zona "Maggiolina" a Milano, realizzato attraverso la società controllata Abitare In Maggiolina Srl. È altresì in fase di sviluppo i progetti "Milano City Village", "Trilogy Towers", "Palazzo Naviglio" e "Olimpia Garden". È stata avviata la commercializzazione del progetto "Savona 105".

SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

L'esercizio si è chiuso con un utile pari a Euro 180.662.

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

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Crediti vs soci per versamenti dovuti			
Immobilizzazioni	37.366.813	3.552.493	40.919.306
Attivo circolante	14.261.007	9.530.553	23.791.560
Ratei e risconti	562.088	-40.371	521.717
TOTALE ATTIVO	52.189.908	13.042.675	65.232.583
Patrimonio netto:	38.368.599	180.663	38.549.262
- di cui utile (perdita) di esercizio	282.065	-101.403	180.662
Fondi rischi ed oneri futuri	148.926	41.555	190.481
TFR	91.395	86.122	177.517

Debiti a breve termine	2.606.705	17.577.726	20.184.431
Debiti a lungo termine	10.877.077	-4.944.536	5.932.541
Ratei e risconti	97.206	101.145	198.351
TOTALE PASSIVO	52.189.908	13.042.675	65.232.583

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	5.323.503		8.528.301	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni				
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	65.329	1,23	148.111	1,74
Costi per servizi e godimento beni di terzi	3.543.184	66,56	4.990.544	58,52
VALORE AGGIUNTO	1.714.990	32,22	3.389.646	39,75
Ricavi della gestione accessoria	109.884	2,06	182.332	2,14
Costo del lavoro	927.178	17,42	2.303.730	27,01
Altri costi operativi	306.837	5,76	275.565	3,23
MARGINE OPERATIVO LORDO	590.859	11,10	992.683	11,64
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	822.854	15,46	964.154	11,31
RISULTATO OPERATIVO	-231.995	-4,36	28.529	0,33
Proventi e oneri finanziari e rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	739.030	13,88	322.274	3,78
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	507.035	9,52	350.803	4,11
Imposte sul reddito	224.970	4,23	170.141	2,00
Utile (perdita) dell'esercizio	282.065	5,30	180.662	2,12

A supporto dei dati esposti nei prospetti, si aggiungono le seguenti note di commento sui vari aspetti della gestione che hanno avuto impatto sul bilancio in esame o avranno impatto sugli sviluppi futuri:

- Il periodo di riferimento della presente Relazione ha visto il Gruppo Abitare In operativo principalmente sul proseguimento delle attività cantieristiche dei progetti in sviluppo e nella loro commercializzazione, nelle attività di ricerca, censimento e selezione di nuove aree, oltreché nell'avvio e nel prosieguo degli iter amministrativi necessari al conseguimento dei titoli abilitativi per la realizzazione dei complessi immobiliari, oltreché nei rogiti del 65% delle unità immobiliari del complesso Abitare In Maggiolina;
- Il periodo di riferimento, come noto, è stato interessato dalla diffusione del virus Covid-19, con pesanti impatti sull'economia nazionale e globale. A seguito delle misure di contenimento del virus introdotte nel mese di marzo, l'attività operativa dei cantieri è stata temporaneamente sospesa, mentre sono proseguite le attività di avvio e prosecuzione degli iter amministrativi volti al conseguimento di titoli abilitativi per la realizzazione dei diversi progetti immobiliari, seppure con una dilatazione delle tempistiche dovuta alla ridotta operatività degli uffici della Pubblica Amministrazione;
- In data 30 ottobre 2019, la società Palazzo Naviglio s.r.l. (già Nova City s.r.l.) ha acquistato la proprietà del complesso immobiliare sito in Milano, nella zona del Naviglio Grande, su cui sarà realizzato il progetto residenziale "Palazzo Naviglio", un complesso immobiliare di 76 appartamenti (tipo), costituito da un edificio dall'architettura contemporanea e a bassissimo impatto ambientale. Nell'esercizio di riferimento della presente relazione il progetto Palazzo Naviglio è stato altresì messo in commercializzazione con risultati straordinari anche in concomitanza dell'emergenza sanitaria;
- Il 31 ottobre 2019 Abitare In S.p.A. ha annunciato al mercato l'ingresso nel mercato delle locazioni attraverso Homizy, la nuova linea strategica di business dedicata allo sviluppo di immobili che saranno messi a reddito mediante soluzioni di co-living. Il progetto Homizy verrà realizzato dall'omonima società del Gruppo (Homizy S.p.A.), iscritta al registro delle Startup Innovative;
- In data 8 novembre 2019 la società MICA s.r.l. (interamente partecipata da Abitare In S.p.A.)

- ha sottoscritto il contratto preliminare per l'acquisto di un complesso immobiliare sito in Milano, nella zona del Naviglio Grande, per un corrispettivo pattuito di € 6,5 mln, di cui € 0,7 mln versati a titolo di caparra confirmatoria. Il contratto definitivo, inizialmente previsto per marzo 2020, è stato posticipato, in accordo con la proprietà anche a causa dell'emergenza sanitaria dovuta al Covid-19, al mese di gennaio 2021;
- f) Il 18 dicembre 2019, in occasione dell'approvazione del progetto di bilancio al 30 settembre 2019, il Consiglio di Amministrazione di Abitare In ha deliberato l'esecuzione della prima tranche dell'aumento di capitale gratuito deliberato dall'assemblea in data 20 dicembre 2018, destinato all'assegnazione gratuita in favore dei prestatori di lavoro, mediante emissione di 16.248 azioni ordinarie della società;
 - g) Il 15 gennaio 2020 il Consiglio di Amministrazione ha altresì deliberato di conferire mandato agli Amministratori Delegati per l'avvio delle operazioni finalizzate al passaggio della quotazione delle azioni di Abitare In S.p.A. sul segmento STAR del Mercato MTA, da sempre tra gli obiettivi strategici della Società;
 - h) Il 21 gennaio 2020 la società Abitare In Development 4 s.r.l. (interamente controllata da Abitare In S.p.A.) ha sottoscritto un accordo preliminare per l'acquisto di una nuova area, sita a sud dello Scalo di Porta Romana, nella cd. zona "SouPra" (Vigentino). Il corrispettivo pattuito è pari a € 16,1 mln oltre a un earn out massimo di ulteriori € 6,0 mln legato ai risultati economici dell'operazione di sviluppo immobiliare che sarà realizzato sull'area;
 - i) Il 30 gennaio 2020, in occasione dell'approvazione del bilancio al 30 settembre 2019, l'assemblea dei soci di Abitare In S.p.A. ha deliberato l'aumento del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione da 4 a 5 ed ha nominato, quale nuovo amministratore (con requisiti di indipendenza) il Dott. Giuseppe Vegas;
 - j) Il 9 marzo 2020 il Consiglio di Amministrazione di Homizy S.p.A. ha deliberato di attribuire al Presidente del Consiglio di Amministrazione della stessa Homizy, Marco Grillo, e al Vicepresidente, Luigi Gozzini, le deleghe necessarie a raccogliere sul mercato le prime risorse finanziarie per il rafforzamento patrimoniale della stessa Homizy, anche al fine di dotarla di quella provvista che consentisse di cogliere rapidamente eventuali nuove opportunità offerte dal mercato per l'acquisto di aree dedicate allo sviluppo del nuovo business. Tale operazione ha avuto seguito con la relativa delibera dell'assemblea di Homizy il 29 aprile 2020, con cui è stato approvato un aumento del capitale sociale della stessa Homizy per massimi € 12 milioni, comprensivi di sovrapprezzo, con esclusione del diritto di opzione e quindi mediante offerta a terzi, da eseguirsi in denaro, anche in più tranches, entro il 30 aprile 2021;
 - k) In data 8 maggio 2020 è stata data esecuzione alla prima tranche di detto aumento di capitale, mediante sottoscrizione da parte di 20 nuovi azionisti, di 56.250 azioni ordinarie al prezzo di sottoscrizione unitario di € 80, per un controvalore complessivo di € 4,5 mln;
 - l) Alla fine di aprile, a seguito della cessazione del cd. "lock down" imposto dalle autorità per contenere la diffusione del virus Covid-19, sono ripartite le attività di cantiere dei progetti immobiliari in corso (Abitare In Maggiolina, Milano City Village, Trilogy Towers, Palazzo Naviglio, Cadolini "Ex Plasmon", Olimpia Garden), con riprogrammazione delle attività a seguito della sospensione dovuta alle misure di contenimento, mentre sono proseguite durante tutto il periodo le attività amministrative volte all'ottenimento dei titoli. È opportuno specificare che la sospensione delle attività ha avuto impatti di diversa portata a seconda dello stato di avanzamento dei diversi cantieri. Difatti, i cantieri in stato più avanzato come Abitare In Maggiolina hanno subito, in termini di tempistiche e costi, ripercussioni maggiori rispetto ai cantieri avviati da meno tempo;
 - m) In data 25 maggio 2020 la società Abitare In Development 7 s.r.l. ha sottoscritto il contratto definitivo per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Corvetto, su cui è attualmente in corso di realizzazione il progetto residenziale "Olimpia Garden", progetto che ha registrato (anche in periodo Covid-19) eccezionali risultati di commercializzazione;
 - n) Contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo, Abitare In Development 7 s.r.l. ha sottoscritto altresì un contratto di mutuo fondiario con Banca Intesa Sanpaolo, per € 17,0

- mln, destinati all'acquisto dell'immobile e al completamento dei lavori;
- o) Il 22 giugno 2020 la società Milano Progetti s.r.l. – proprietaria del complesso immobiliare dismesso sito in Milano, in via Cadolini (cd. area “ex Plasmon”) ha sottoscritto con il Gruppo Korian Italia un accordo preliminare per la cessione a quest'ultimo di una porzione pari al 17% circa della superficie del progetto (su cui Korian svilupperà un progetto di senior living e una parte complementare di RSA). L'accordo preliminare prevede che sia Abitare In S.p.A., in virtù del proprio consolidato know-how, ad occuparsi unicamente della gestione dell'iter amministrativo propedeutico all'ottenimento dei necessari titoli autorizzativi, mentre poi sarà la parte acquirente ad occuparsi direttamente della progettazione, esecuzione dei lavori e sviluppo del progetto senior living. In ragione di ciò, il contratto definitivo di compravendita dell'area sarà stipulato subordinatamente all'ottenimento di detti titoli autorizzativi, che dovrà avvenire entro il 31 dicembre 2021. Il corrispettivo pattuito è pari a € 13,0 milioni, di cui € 1,0 milione da versarsi, a titolo di caparra confirmatoria, al raggiungimento del primo step autorizzativo. Il saldo sarà versato al rogito;
- p) In data 24 giugno 2020, contestualmente all'approvazione della relazione semestrale al 31 marzo 2020, il Consiglio di Amministrazione di Abitare In ha deliberato l'emissione della seconda – e ultima - tranche dell'aumento di capitale di gratuito deliberato dall'assemblea lo scorso 18 dicembre 2018, mediante emissione gratuita di 22.730 azioni ordinarie della società, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, in favore di 43 soggetti.

ASPETTI FINANZIARI DELLA GESTIONE

Si fornisce di seguito il prospetto della Posizione Finanziaria Netta.

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Attività a breve			
Depositi bancari	6.940.442	-760.219	6.180.223
Danaro ed altri valori in cassa	605	-256	349
Azioni ed obbligazioni non immob.	156.760	-156.760	
Crediti finanziari entro i 12 mesi	1.004.344	1.395.141	2.399.485
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	8.102.151	477.906	8.580.057
b) Passività a breve			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	543.901	8.276.717	8.820.618
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	18.642	-6.738	11.904
Altre passività a breve	0	4.620.000	4.620.000
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	562.543	12.889.979	13.452.522
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	7.539.608	-2.412.073	-4.872.465
c) Attività di medio/lungo termine			
TOTALE ATTIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	0	0	0
d) Passività di medio/lungo termine			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	10.535.395	-4.602.854	5.932.541
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	10.535.395	-4.602.854	5.932.541
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE	10.535.395	10.535.395	5.932.541
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	2.995.787	-7.809.219	10.805.006

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	6.180.572	9,47

Liquidità differite	18.132.705	27,80
Totale attivo corrente	24.313.277	37,27
Immobilizzazioni immateriali	2.121.732	3,25
Immobilizzazioni materiali	798.789	1,22
Immobilizzazioni finanziarie	37.998.785	58,25
Totale attivo immobilizzato	40.919.306	62,73
TOTALE IMPIEGHI	65.232.583	100,00

Fonti	Valori	% sulle fonti
Passività correnti	20.382.782	31,25
Passività consolidate	6.300.539	9,66
Totale capitale di terzi	26.683.321	40,90
Capitale sociale	129.677	0,20
Riserve e utili (perdite) a nuovo	38.238.923	58,62
Utile (perdita) d'esercizio	180.662	0,28
Totale capitale proprio	38.549.262	59,10
TOTALE FONTI	65.232.583	100,00

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

Indici di struttura	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente
Quoziente primario di struttura		1,03	0,94
$\frac{\text{Patrimonio Netto}}{\text{Immobilizzazioni esercizio}}$	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con mezzi propri.		
Quoziente secondario di struttura		1,32	1,10
$\frac{\text{Patrimonio Netto} + \text{Pass. consolidate}}{\text{Immobilizzazioni esercizio}}$	L'indice misura la capacità della struttura finanziaria aziendale di coprire impieghi a lungo termine con fonti a lungo termine.		

Indici patrimoniali e finanziari	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente
Leverage (dipendenza finanz.)		1,36	1,69
$\frac{\text{Capitale Investito}}{\text{Patrimonio Netto}}$	L'indice misura l'intensità del ricorso all'indebitamento per la copertura del capitale investito.		
Elasticità degli impieghi		28,40	37,27
$\frac{\text{Attivo circolante}}{\text{Capitale investito}}$	Permette di definire la composizione degli impieghi in %, che dipende sostanzialmente dal tipo di attività svolta dall'azienda e dal grado di flessibilità della struttura aziendale. Più la struttura degli impieghi è elastica, maggiore è la capacità di adattamento dell'azienda alle mutevoli condizioni di mercato.		
Quoziente di indebitamento complessivo		0,36	0,69
$\frac{\text{Mezzi di terzi}}{\text{Patrimonio Netto}}$	Esprime il grado di equilibrio delle fonti finanziarie.		

Indici di redditività	Significato	Eserc. precedente	Eserc. corrente
Return on debt (R.O.D.) Oneri finanziari es. ----- Debiti onerosi es.	L'indice misura la remunerazione in % dei finanziatori esterni, espressa dagli interessi passivi maturati nel corso dell'esercizio sui debiti onerosi.	1,15	2,60
Return on sales (R.O.S.) Risultato operativo es. ----- Ricavi netti es.	L'indice misura l'efficienza operativa in % della gestione corrente caratteristica rispetto alle vendite.	-4,36	0,33
Return on investment (R.O.I.) Risultato operativo ----- Capitale investito es.	L'indice offre una misurazione sintetica in % dell'economicità della gestione corrente caratteristica e della capacità di autofinanziamento dell'azienda indipendentemente dalle scelte di struttura finanziaria.	-0,44	0,04
Return on Equity (R.O.E.) Risultato esercizio ----- Patrimonio Netto	L'indice offre una misurazione sintetica in % dell'economicità globale della gestione aziendale nel suo complesso e della capacità di remunerare il capitale proprio.	0,74	0,47

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

Nell'effettuazione delle proprie attività, la Società è esposta a rischi e incertezze, derivanti da fattori esogeni connessi al contesto macroeconomico generale o specifico dei settori operativi in cui opera, nonché a rischi derivanti da scelte strategiche e a rischi interni di gestione.

L'individuazione e mitigazione di tali rischi è stata sistematicamente effettuata, consentendo un monitoraggio e un presidio tempestivo delle rischiosità manifestatesi.

Con riferimento alla gestione dei rischi, la Società ha una gestione centralizzata dei rischi medesimi, pur lasciando alle responsabilità funzionali l'identificazione, il monitoraggio e la mitigazione degli stessi, anche al fine di poter meglio misurare l'impatto di ogni rischio sulla continuità aziendale, riducendone l'accadimento e/o contenendone l'impatto a seconda del fattore determinante (controllabile o meno dalla Società).

Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare

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

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

Rischio liquidità

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

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

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

Rischio di credito

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

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

Rischio di mercato

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

Per questo motivo il management di Abitare In S.p.A. e delle singole società partecipate è impegnato in attività di ricerca e di selezione delle opportunità di investimento, azioni di marketing e sviluppo di professionalità sempre più avanzate che possano concorrere a far crescere il Gruppo e farlo diventare uno tra i principali player del mercato di riferimento.

INFORMAZIONI EX ART. 2428 N. 6 BIS

La Società non ha in essere investimenti in attività finanziarie.

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.

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 489.833 per lo sviluppo delle seguenti attività:

- MODELLO UNO e "BIM"

- VIRTUAL REALITY

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

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CONSOCIATE

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

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

Voce	AID3 Srl	AID4 Srl	AID5 Srl	AID6 Srl	AID7 Srl	SV 105 Srl	AIM Srl	MCV Srl
Ricavi	78	137.034	78	8.606	2.239.682	2.097.412	195.892	961.169
Costi	360.078	149.034	13.078	18.606	126.800	142.321	74.392	61.169
Interessi attivi su fin.	23.958	33.584	8.482	26.908	42.113	57.384	-	134.873
Crediti commerciali	48.575	565.468	112	14.015	2.819.432	2.162.156	936.387	88.187
Crediti finanziari	1.213.518	2.557.825	71.527	1.247.739	2.009.526	2.762.997	700.000	6.586.046
Crediti da CNM	35.457	5.747	1.220	4.183	22.833	11.513	1.790.065	66.339
Debiti commerciali	151.007	-	-	-	-	-	-	247.530
Debiti finanziari	-	15.500	16.500	14.000	8.106	5.000	4.620.000	-
Debiti da CNM	51.309	5.644	1.561	4.235	31.001	13.209	75.932	118.071

Voce	MyC Srl	MI Srl	ML Srl	MP Srl	TT Srl	PN Srl	SMC Srl	MV Srl
Ricavi	6.681	388.400	-	78	390.286	1.994.700	-	87.360
Costi	6.681	145.400	12.000	78	22.516	100.200	6.000	92.360
Interessi attivi su fin.	38.528	13.729	9.966	212.006	44.825	35.969	3	11.245
Crediti commerciali	144.068	421.897	10.124	2.967.152	620.117	945.994	51.548	87.394
Crediti finanziari	1.903.370	838.729	531.966	10.518.829	1.998.614	1.667.850	3	624.538
Crediti da CNM	22.284	2.038	2.221	37.961	27.790	11.051	500	1.876
Debiti commerciali	-	-	-	20.595	301.729	-	-	-
Debiti finanziari	-	57.000	15.500	-	-	15.000	6.000	9.000
Debiti da CNM	13.501	2.411	2.392	79.959	47.293	25.033	466	1.990

Voce	AL Srl	VL Srl	HO SpA	HM Srl	HN Srl	Totale
Ricavi	156	78	78	-	-	8.507.769
Costi	156	78	78	-	2.500	1.333.526
Interessi attivi su fin.	-	-	1.567	-	-	695.141
Crediti commerciali	160.500	422	56.820	34	34	12.100.438
Crediti finanziari	-	-	2.035	-	-	35.235.113
Crediti da CNM	-	-	7.915	-	74	2.051.067
Debiti commerciali	-	-	-	-	-	720.861
Debiti finanziari	-	-	1.157.098	-	2.500	5.941.203
Debiti da CNM	207	202	47.535	540	-	522.491

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

- In data 22 ottobre 2019 la Società ha approvato la sottoscrizione di una lettera di patronage in favore della controllata Nova City s.r.l. (ora Palazzo Naviglio s.r.l.) a garanzia dell'importo a quest'ultima concesso da UBI Banca a titolo di mutuo fondiario per l'acquisto dell'immobile su cui sorgerà il progetto immobiliare cd. Palazzo Naviglio.
- In data 21 gennaio 2020 la Società ha approvato la sottoscrizione di una seconda lettera di patronage in favore della controllata Palazzo Naviglio s.r.l. (già Nova City s.r.l.) a garanzia dell'importo a quest'ultima concesso da UBI Banca a titolo di mutuo fondiario per il finanziamento dei lavori di realizzazione del progetto immobiliare cd. Palazzo Naviglio.
- In data 18 marzo 2020 il Consiglio di Amministrazione di Abitare In S.p.A. ha ratificato la sottoscrizione del contratto di service con la società Palazzo Naviglio s.r.l.
- In data 12 giugno 2020 il C.d.A. ha ratificato la sottoscrizione di un impegno alla capitalizzazione in favore di Banca Intesa a garanzia del mutuo fondiario contratto dalla società Abitare In Development 7 s.r.l. ed ha ratificato la costituzione in pegno in favore della medesima Banca Intesa dell'intera quota di partecipazione nella società Abitare In Development 7 s.r.l. a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni rinvenienti dal mutuo fondiario concesso dalla stessa ad AID7 s.r.l.

Non si rilevano rapporti con parti correlate al di fuori delle società appartenente al Gruppo.

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 della società

- Abitare in Maggiolina Srl;
- Abitare in Development 3 Srl;

- Abitare in Development 4 Srl;
- Abitare in Development 5 Srl;
- Abitare in Development 6 Srl;
- Abitare in Development 7 Srl;
- Savona 105 Srl (ex AID8 Srl);
- Alibranda Srl;
- Milano Progetti Srl;
- Milano Living Srl;
- Milano City Village Srl;
- Homizy Srl;
- Hommi Srl;
- Housenow Srl;
- Mica Srl;
- Mivivi Srl;
- Mycity Srl;
- Palazzo Naviglio Srl;
- Smartcity Srl;
- Trilogy Towers Srl;
- Volaplana Srl.

AZIONI PROPRIE E AZIONI/QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

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

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

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

E' proseguita la consegna delle unità immobiliari del complesso Abitare In Maggiolina, arrivate ad oggi a 115 unità, pari al 92%, Abitare In ha proseguito nelle attività sui cantieri operativi, nonché nelle attività propedeutiche all'ottenimento dei titoli autorizzativi sulle aree facenti parte della pipeline, che si ricorda consistere in più di 230.000 mq commerciali distribuiti in 17 progetti situati nelle zone a più alto tasso di crescita della città.

Lo scorso 6 novembre il Consiglio di Amministrazione di Abitare In ha altresì confermato la prosecuzione delle attività per il passaggio al mercato MTA, segmento STAR, convocando l'assemblea dei soci per discutere il programma e assumere le relative delibere.

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 di destinare a nuovo l'utile

d'esercizio pari ad Euro 180.662.

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

LUIGI GOZZINI

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. n. 2080582 - Provincia Mi

Capitale Sociale sottoscritto e versato € 129.677

Partita IVA: 09281610965

Relazione dell'Organo di controllo

Bilancio Ordinario al 30/09/2020

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 legale e amministrativa, mentre la funzione di revisione legale dei conti è stata attribuita alla società di revisione BDO Italia Spa, con la presente relazione si rende conto dell'operato per quanto riguarda la funzione di controllo legale.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso il 30/09/2020 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 30/09/2020, che l'Organo Amministrativo ci ha fatto pervenire ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile per il dovuto esame, è stato redatto in applicazione dei principi contabili nazionali e si compone di:

- Stato patrimoniale
- Conto economico
- Rendiconto finanziario
- Nota integrativa

Il risultato d'esercizio evidenzia un utile di € 180.662, il quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici

Stato Patrimoniale

Descrizione	Esercizio 2020	Esercizio 2019	Scostamento
IMMOBILIZZAZIONI	40.919.306	37.366.813	3.552.493

Descrizione	Esercizio 2020	Esercizio 2019	Scostamento
ATTIVO CIRCOLANTE	23.791.560	14.261.007	9.530.553
RATEI E RISCONTI	521.717	562.088	40.371-
TOTALE ATTIVO	65.232.583	52.189.908	13.042.675

Descrizione	Esercizio 2020	Esercizio 2019	Scostamento
PATRIMONIO NETTO	38.549.262	38.368.599	180.663
FONDI PER RISCHI E ONERI	190.481	148.926	41.555
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	177.517	91.395	86.122
DEBITI	26.116.972	13.483.782	12.633.190
RATEI E RISCONTI	198.351	97.206	101.145
TOTALE PASSIVO	65.232.583	52.189.908	13.042.675

Conto Economico

Descrizione	Esercizio 2020	Esercizio 2019	Scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE	8.710.633	5.433.387	3.277.246
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	8.528.301	5.323.503	3.204.798
COSTI DELLA PRODUZIONE	8.682.104	5.665.382	3.016.722
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	28.529	231.995-	260.524
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+-D)	350.803	507.035	156.232-
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	170.141	224.970	54.829-
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	180.662	282.065	101.403-

Nel corso dell'esercizio in esame si è vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Nello specifico dell'operato si riferisce quanto segue:

- i criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 30/09/2020 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio.
- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.
- abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale
- abbiamo acquisito dall'organo amministrativo anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione in particolare sull'impatto prodotto dall'emergenza

sanitaria COVID-19 nei primi mesi dell'esercizio 2020 e sui fattori di rischio e sulle incertezze significative relative alla continuità aziendale nonché ai piani aziendali predisposti per far fronte a tali rischi ed incertezze, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

- abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo e sul suo concreto funzionamento e in ordine alle misure adottate dall'organo amministrativo per fronteggiare la situazione emergenziale da COVID-19, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- abbiamo conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- non si è rilevata l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali, anche con riferimento a quelle svolte con società del gruppo o comunque con parti correlate.
- non sono pervenute denunce ex art. 2408 del Codice Civile né esposti da parte di terzi.
- nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.
- nel corso dell'attività di vigilanza svolta, e sulla base delle informazioni ottenute, non sono state rilevate altre omissioni, fatti censurabili, irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la denuncia o la sola menzione nella presente relazione.
- Per quanto sopra evidenziato l'Organo di controllo ritiene che l'esercizio sociale presenti nel complesso risultati in linea con le previsioni e con le valutazioni prospettiche esposte dall'Organo amministrativo.

Osservazioni in ordine al bilancio

Approfondendo l'esame del Bilancio d'esercizio chiuso al 30/09/2020, si riferisce quanto segue:

- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del Codice Civile, l'Organo di controllo dà atto che, con il consenso dello stesso, sono stati iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale costi di impianto e ampliamento per i quali è stato verificato il requisito dell'utilità pluriennale.
- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del Codice Civile, l'Organo di controllo dà atto che, con il consenso dello stesso, sono stati iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale costi di sviluppo per i quali è stato verificato il requisito dell'utilità pluriennale.
- ai sensi dell'art. 2426 n. 6 del Codice Civile, l'Organo di controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale costi di avviamento.
- si è vigilato sulla conformità dello stesso alla legge, sia per quanto riguarda la sua struttura sia in riferimento ai contenuti non esclusivamente formali.
- si è verificata altresì l'osservanza della legge in relazione alla predisposizione delle Relazione sulla gestione.
- nel procedimento di stesura del bilancio l'Organo amministrativo non si è avvalso della disposizione di cui all'art. 2423, c. 4 e 5 del Codice Civile per quanto riguarda le deroghe concesse nella redazione dello stesso.
- il bilancio è conforme ai fatti aziendali ed alle informazioni di cui si è venuti a conoscenza nello svolgimento delle nostre funzioni.
- Si attesta peraltro di aver adempiuto alla verifica dei criteri di valutazione previsti di cui all'art. 2426 del Codice Civile e di aver sempre indirizzato la propria opera di vigilanza nell'ottica della conservazione dell'integrità del patrimonio sociale.
- Si rileva che il Revisore della società ha rilasciato un giudizio senza rilievi sul bilancio chiuso al 30/09/2020.

Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

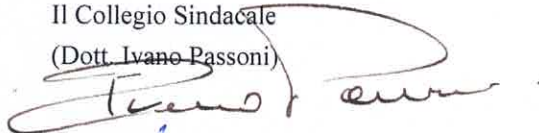
In considerazione di quanto evidenziato e tenendo conto delle informazioni ricevute dalla società, nulla osta all'approvazione da parte dell'assemblea del Bilancio chiuso al 30/09/2020, così come formulato dall'Organo Amministrativo.

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

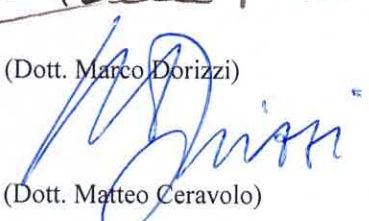
Milano, 7/12/2020

Il Collegio Sindacale

(Dott. Ivano Passoni)



(Dott. Marco Dorizzi)



(Dott. Matteo Ceravolo)



Abitare In S.p.A.

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

Bilancio d'esercizio al 30 settembre 2020

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 2020, 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 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli amministratori della Abitare In S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2020 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 2020 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, 7 dicembre 2020

BDO Italia S.p.A.

Manuel Coppola
Socio



GRUPPO ABITARE IN
FASCICOLO DI BILANCIO
CONSOLIDATO AL
30 SETTEMBRE 2020

GRUPPO ABITARE IN

RELAZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA

AL 30 SETTEMBRE 2020

Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

		30.09.2020	30.09.2019
Attività materiali	1	6.460.386	6.395.023
Attività immateriali	2	1.264.744	989.358
Partecipazioni in altre imprese	3	2.296.000	1.006.000
Attività per imposte anticipate	4	883.153	874.697
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI		10.904.283	9.265.078
Magazzino	5	139.058.289	109.933.867
Crediti commerciali	6	585.837	86.515
Altre attività correnti	7	14.386.768	10.954.689
Attività per imposte correnti	8	1.702.618	2.312.989
Attività finanziarie correnti	9	-	156.760
Disponibilità liquide	10	35.480.995	21.690.755
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI		191.214.507	145.135.575
TOTALE ATTIVITÀ		202.118.790	154.400.653
Capitale sociale		129.677	127.728
Riserve		37.163.534	35.967.457
Utili/(perdite) a nuovo		11.354.847	4.994.026
Utile/(perdita) d'esercizio		9.197.205	6.374.925
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		57.845.263	47.464.136
Utile e riserve di terzi		498.217	-
PATRIMONIO NETTO	11	58.343.480	47.464.136
Passività finanziarie non correnti	12	39.224.134	52.819.918
Benefici a dipendenti	13	246.904	120.876
Altre passività non correnti	14	481.445	140.281
Caparre e acconti da clienti	15	45.256.329	22.868.809
Passività per imposte differite	3	4.058.460	4.069.322
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI		89.267.272	80.019.206
Passività finanziarie correnti	12	22.405.876	995.672
Debiti commerciali	16	12.499.970	6.815.276
Altre passività correnti	17	5.621.730	4.400.760
Caparre e acconti da clienti	15	12.131.074	14.268.463
Passività per imposte correnti	18	1.849.389	437.140
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI		54.508.039	26.917.311
TOTALE PASSIVITÀ		143.775.310	106.936.517
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		202.118.790	154.400.653

Prospetto di Conto Economico consolidato

	<i>Nota</i>	30.09.2020	30.09.2019
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	19.1	41.368.522	300.780
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	19.2	20.600.000	8.632.844
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	19.3	8.527.320	35.203.274
Altri ricavi	19.4	2.580.491	428.882
TOTALE RICAVI	19	73.076.333	44.565.780
Acquisti immobiliari allo sviluppo		(20.600.000)	(8.632.844)
<i>Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>		<i>(151.142)</i>	<i>(66.915)</i>
<i>Costi per Servizi</i>	20.1	<i>(38.375.241)</i>	<i>(22.277.850)</i>
<i>Noleggi ed altri</i>		<i>(119.023)</i>	<i>(87.934)</i>
Costi di produzione		(38.645.406)	(22.432.699)
Costi per il personale	20.2	(3.589.598)	(1.377.469)
Ammortamenti	20.3	(709.682)	(526.853)
Svalutazioni e accantonamenti	20.4	(44.066)	(35.070)
Altri costi operativi	20.5	(1.392.872)	(755.309)
TOTALE COSTI OPERATIVI	20	(64.981.624)	(33.760.244)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		8.094.709	10.805.536
Proventi finanziari	21	5.192.375	18.302
Oneri finanziari	21	(2.076.406)	(1.369.719)
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)		11.210.678	9.454.119
Imposte	22	(2.028.550)	(3.079.194)
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO		9.182.128	6.374.925
Di cui:			
Risultato netto di competenza di terzi		(15.077)	-
Risultato netto di competenza del Gruppo		9.197.205	6.374.925
 Risultato per azione	23	3,59	2,50
Risultato per azione diluito	23	3,54	2,47

Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

	<i>Nota</i>	30.09.2020	30.09.2019
Utile (perdita) dell'esercizio		9.182.128	6.374.925
Altre componenti di conto economico complessivo <i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>			
Benefici ai dipendenti		(49.357)	2.543
Effetto fiscale		11.845	(610)
Totale		(37.512)	1.933
Risultato del periodo complessivo		9.144.616	6.376.858
Risultato per azione	23	3,58	2,50
Risultato per azione diluito	23	3,53	2,47

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva sopraprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva OCI	Utili a nuovo esercizi precedenti	Utile d'esercizio	Totale	Pn di terzi	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2019	127.728	35.375.765	25.547	291.122	282.731	(7.708)	4.994.026	6.374.925	47.464.136		47.464.136
Risultato d'esercizio								9.197.205	9.197.205	(15.077)	9.182.128
Valutazione attuariale TFR						(37.512)			(37.512)		(37.512)
Stock grant plan	1.949	1.510.607		(291.122)					1.221.434		1.221.434
Variazione perimetro di consolidamento arrondamenti									-	513.294	513.294
Destinazione risultato d'esercizio			14.104				6.360.821	(6.374.925)	-		-
Patrimonio netto 30 settembre 2020	129.677	36.886.372	39.651	-	282.731	(45.220)	11.354.847	9.197.205	57.845.263	498.217	58.343.480

Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)

	30.09.2020	30.09.2019
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	9.182.128	6.374.925
Imposte sul reddito	1.597.592	3.079.194
Proventi finanziari	(5.192.375)	(18.302)
Oneri finanziari	2.078.290	1.318.087
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di azienda		53.846
Accantonamenti netti	426.341	112.484
Accantonamento stock grant	1.221.434	291.122
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	709.682	526.853
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	10.023.091	11.738.209
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(29.124.422)	(44.246.774)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	5.684.694	2.552.082
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(499.322)	(1.645)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	18.899.360	10.950.716
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(1.750.169)	(1.125.206)
Imposte pagate	(250.724)	(136.371)
Utilizzo dei fondi	(10.394)	(20.671)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	2.972.114	(20.289.660)
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	(363.525)	(773.941)
Dismissioni di attività materiali	-	-
Investimenti in attività immateriali	(686.906)	(695.555)
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)	(1.050.431)	(2.572.158)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	27.971.111	26.799.620
Rimborso finanziamenti bancari	(20.683.510)	(174.733)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	55.973	16.530
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	156.760	(40.030)
Aumento capitale a pagamento	4.368.223	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	11.868.557	26.601.387
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	13.790.240	3.739.569
Disponibilità liquide di inizio periodo	21.690.755	17.951.186
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 settembre	13.790.240	3.739.569
Disponibilità liquide di fine periodo	35.480.995	21.690.755

Note esplicative alla relazione finanziaria consolidata

Principi contabili di riferimento e criteri di valutazione

Principi generali

Ai sensi dell'articolo 4 del D.Lgs 28/02/2005, n. 38, che disciplina l'esercizio delle opzioni previste dall'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19/07/2002 relativo all'applicazione di principi contabili internazionali, la capogruppo ha esercitato la facoltà di adottare in via volontaria i principi contabili internazionali (di seguito anche "IFRS") emessi dell'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dalla Commissione Europea per la predisposizione del proprio bilancio consolidato. Per IFRS si intendono tutti gli "International Financial Reporting Standards", tutti gli "International Accounting Standards" (IAS), tutte le interpretazioni dell'International Reporting Interpretations Committee (IFRIC), precedentemente denominate "Standards Interpretations Committee (SIC) che, alla data di approvazione dei Bilanci Consolidati, siano state oggetto di omologa da parte dell'Unione Europea secondo la procedura prevista dal Regolamento (CE) n. 1606/2002 dal Parlamento Europeo e dal Consiglio Europeo del 19 luglio 2002. In particolare si rileva che gli IFRS sono stati applicati in modo coerente a tutti i periodi presentati nel presente documento.

Nessuna deroga all'applicazione degli IFRS è stata applicata nella redazione del presente bilancio consolidato.

Il presente bilancio è basato sul presupposto della continuità aziendale.

Prospetti di Bilancio

Il bilancio consolidato del Gruppo Abitare In al 30 settembre 2020 è costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note illustrative, predisposti in conformità con gli IFRS.

Gli schemi di presentazione della situazione patrimoniale-finanziaria presentano una classificazione delle attività correnti e non correnti e delle passività correnti e non correnti dove: (i) le attività non correnti comprendono i saldi attivi con il normale ciclo operativo oltre i 12 mesi; (ii) le attività correnti comprendono i saldi attivi con il normale ciclo operativo entro i 12 mesi e le disponibilità liquide; (iii) le passività non correnti comprendono i debiti esigibili oltre i 12 mesi; (iv) le passività correnti comprendono i debiti esigibili entro i 12 mesi.

Infine, il rendiconto finanziario, è stato predisposto utilizzando il metodo indiretto per la determinazione dei flussi finanziari derivanti dall'attività operativa. Con tale metodo l'utile d'esercizio viene rettificato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria.

Se non diversamente specificato, gli importi del bilancio consolidato e delle note illustrative sono esposti in unità di Euro. Gli arrotondamenti nei dati contenuti negli schemi di bilancio e nelle note illustrative sono effettuati in modo da assicurare la coerenza con gli importi figuranti negli schemi di situazione patrimoniale-finanziaria e conto economico.

Ai sensi del IFRS 8 – non viene fornita l’informativa relativa ai settori operativi in quanto non rilevante.

Area di consolidamento

Il bilancio consolidato include la situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società e delle società nelle quali la stessa detiene la maggioranza dei diritti di voto.

Di seguito l’elenco delle società incluse nell’area di consolidamento (integralmente consolidate):

- Abitare in Maggiolina S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 100.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Abitare In Development 3 S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Milano City Village S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Milano Progetti S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- MyCity S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Trilogy Towers S.r.l., 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., 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.;
- Savona 105 S.r.l. (ex 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 88,44% da Abitare In S.p.A.;
- Hommi S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A. tramite Homizy S.p.A.;
- Housenow S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A. tramite Homizy S.p.A.;
- Mica S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Milano Living S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Mivivi S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;

- Palazzo Naviglio S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Smartcity S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.

Rispetto all'esercizio precedente sono entrate nel periodo di consolidamento le seguenti società:

- Alibranda 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.;
- Volaplana 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.

Nel corso dell'esercizio, a seguito dell'aumento di capitale della controllata Homizy, che ha visto l'ingresso di soci terzi, la percentuale di detenzione si è ridotta al 88,44%.

Le controllate redigono i propri bilanci intermedi 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.

Criteri di valutazione

Riconoscimento dei ricavi e Rimanenze

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

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

- a) il cliente simultaneamente riceve e utilizza i benefici derivanti dalla prestazione svolta dall'entità man mano che quest'ultima la effettua;
- b) la prestazione dell'entità crea o migliora l'attività (per esempio, lavori in corso) che il cliente controlla man mano che l'attività è creata o migliorata;
- c) la prestazione dell'entità non crea un'attività che presenta un uso alternativo per l'entità e l'entità ha il diritto esigibile al pagamento della prestazione completata fino alla data considerata.

In particolare, nel caso di specie, risulta soddisfatta la condizione sub-c).

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

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

- a) iniziative immobiliari per le quali i contratti preliminari di compravendita non sono ancora stati stipulati;
- b) iniziative immobiliari per le quali, pur essendo 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 sono stati iscritti sulla base delle spese sostenute nell'esercizio. Le, eventuali, perdite su commesse vengono imputate a conto economico nell'esercizio in cui le stesse divengono note.

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

Nel caso c) le rimanenze sono valutate utilizzando il metodo della percentuale di completamento in relazione ai costi di costruzione (modello basato sugli input), iscrivendo, per le unità immobiliari promesse in vendita (i.e. per le quali il promissario acquirente ha sottoscritto il relativo contratto preliminare), una parte del margine previsto a completamento dello sviluppo immobiliare. Le modifiche contrattuali, ovvero le eventuali mutate circostanze che integrano le pattuizioni originarie (es. rettifiche prezzo dovute alla personalizzazione delle unità immobiliari promesse in vendita), vengono imputate a rettifica dei ricavi e, quindi, del relativo margine di commessa, nel momento in cui le stesse sono 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" nonché viene rilevata nella voce "Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori" la variazione negativa delle Rimanenze.

Immobilizzazioni materiali

Le attività materiali sono inizialmente rilevate al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei costi accessori direttamente imputabili. Gli eventuali interessi passivi relativi alla costruzione di immobilizzazioni materiali sono capitalizzati e ammortizzati sulla base della vita utile residua del cespite a cui si riferiscono.

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

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

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

Le principali aliquote economico tecniche utilizzate sono le seguenti:

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

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

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

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

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.

Perdita di valore

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

Disponibilità liquide

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

Patrimonio netto

Capitale sociale

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

Riserve

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

Riserve da utili(perdite) esercizi precedenti

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

Pagamenti basati su azioni

Il Gruppo Abitare In riconosce benefici addizionali ad alcuni dirigenti, impiegati e consulenti attraverso piani di partecipazione al capitale (Piano di "Stock Grant"). Secondo quanto stabilito dall'IFRS 2 – Pagamenti basati su azioni – gli stessi sono da considerarsi del tipo "a regolamento con azioni" (cosiddetto "equity settlement"); pertanto l'ammontare complessivo del valore corrente delle Stock Grant alla data in cui sono stati assegnati gli obiettivi individuali e/o del Gruppo è rilevato a conto

economico come costo. Variazioni del valore corrente successive alla data di assegnazione non hanno effetto sulla valutazione iniziale. Il costo per compensi, corrispondente al valore corrente delle azioni alla data di assegnazione, è riconosciuto tra i costi del personale sulla base di un criterio a quote costanti lungo il periodo intercorrente tra la data di assegnazione e quella di maturazione, con contropartita riconosciuta a patrimonio netto.

Benefici ai dipendenti

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

A partire dal 1° gennaio 2007, la cd. Legge Finanziaria 2007 e i relativi decreti attuativi hanno introdotto modificazioni rilevanti alla disciplina del TFR, tra cui la scelta del lavoratore in merito alla destinazione del proprio TFR maturando. In particolare, i nuovi flussi del TFR possono essere indirizzati dal lavoratore a forme pensionistiche prescelte oppure mantenuti in azienda. Nel caso di destinazione a forme pensionistiche esterne la società è soggetta solamente al versamento di un contributo definito al fondo prescelto, e a partire da tale data le quote di nuova maturazione hanno natura di piani a contribuzione definita e pertanto non sono assoggettate a valutazione attuariale.

Attività finanziarie

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

Passività finanziarie

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

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

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

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

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

Fondi rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono costi ed oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura dell'esercizio sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Sono stanziati esclusivamente in presenza di una obbligazione attuale, conseguente a eventi passati, che può essere di tipo legale, contrattuale oppure derivare da dichiarazioni o comportamenti dell'impresa che determinano valide aspettative nelle persone coinvolte (obbligazioni implicite).

Gli accantonamenti sono iscritti in bilancio quando il Gruppo ha un'obbligazione presente quale risultato di un evento passato ed è probabile che sarà richiesto di adempiere all'obbligazione.

Gli accantonamenti sono stanziati sulla base della miglior stima dei costi richiesti per adempiere all'obbligazione alla data di bilancio e sono aggiornati quando l'effetto è significativo.

Imposte

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

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

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

Le attività fiscali differite sono rilevate soltanto nel caso sia probabile che negli esercizi successivi si generino imponibili fiscali sufficienti per il realizzo di tali attività.

Le attività e passività fiscali differite sono compensate solo quando vi è un diritto legale alla compensazione e quando si riferiscono ad imposte dovute alla medesima autorità fiscale.

Uso di stime

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della direzione aziendale l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività, e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio d'esercizio. I risultati a consuntivo potrebbero differire da tali stime a

causa dell'incertezza che caratterizza le ipotesi e le condizioni sulle quali le stime sono basate. Pertanto, modifiche delle condizioni alla base dei giudizi, assunzioni e stime adottate possono determinare un impatto rilevante sui risultati successivi. Le stime sono utilizzate per la determinazione del fair value degli investimenti immobiliari, degli strumenti finanziari e degli strumenti finanziari derivati. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente dal management e, ove ritenuto necessario, sono supportate da pareri e studi da parte di consulenti esterni indipendenti e di primario standing (ad esempio perizie immobiliari) e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico.

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

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

Adozione di nuovi principi contabili

IFRS 16 Leases

La contabilizzazione prevista dall'IFRS 16 per i locatori è sostanzialmente invariata rispetto all'odierna contabilizzazione in accordo allo IAS 17. I locatori continuano 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 locatari un'informativa più estesa rispetto allo IAS 17.

Queste modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato della Società.

IFRIC Interpretazione 23 – Incertezza sui trattamenti ai fini dell'imposta sul reddito

L'Interpretazione definisce il trattamento contabile delle imposte sul reddito quando il trattamento fiscale comporta delle incertezze che hanno effetto sull'applicazione dello IAS 12 e non si applica alle imposte o tasse che non rientrano nello scopo dello IAS 12, nè include specificamente requisiti relativi ad interessi o sanzioni riconducibili a trattamenti fiscali incerti. L'interpretazione non ha avuto alcun impatto sul bilancio consolidato del gruppo.

Modifiche all'IFRS 9: Prepayments Features with Negative Compensation

Ai sensi dell'IFRS 9, uno strumento di debito può essere valutato al costo ammortizzato o al fair value nel conto economico complessivo, a condizione che i flussi finanziari contrattualizzati siano "esclusivamente pagamenti di capitale e interessi sull'importo di riferimento" (il criterio SPPI) e lo strumento sia classificato nell'appropriato modello di business. Le modifiche all'IFRS 9 chiariscono che un'attività finanziaria supera il criterio SPPI indipendentemente dall'evento o dalla circostanza che causa la risoluzione anticipata del contratto e indipendentemente da quale sia la parte che paga o che riceve un ragionevole risarcimento per la risoluzione anticipata del contratto. Queste modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato del Gruppo.

Modifiche allo IAS 19: Plan Amendment, Curtailment or Settlement

Le modifiche allo IAS 19 sanciscono le regole di contabilizzazione nel caso in cui, durante il periodo di riferimento, si verifichi una modifica, una riduzione o un regolamento del piano. Le modifiche precisano che quando una modifica, una riduzione o un regolamento del piano avvengono durante l'esercizio, un'entità è tenuta a determinare il costo del servizio per il resto del periodo successivo alla modifica, riduzione o regolamento del piano, utilizzando le ipotesi attuariali di riferimento per rimisurare la passività (attività) netta per benefici definiti in modo che rifletta i benefici offerti dal piano e le attività del piano dopo tale evento. Un'entità è tenuta, inoltre, a determinare l'interesse netto per il periodo rimanente dopo la modifica del piano, riduzione o regolamento del piano: la passività (attività) netta per benefici definiti che riflette i benefici offerti dal piano e le attività del piano dopo tale evento; e il tasso di sconto utilizzato per riparametrare la passività (attività) netta per benefici definiti. Tali modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato in quanto il Gruppo, nel periodo di riferimento, non ha registrato alcuna modifica, riduzione o regolamento dei piani.

Modifiche allo IAS 28: Long-term interests in associates and joint venture

Le modifiche specificano che un'entità applica l'IFRS 9 per investimenti a lungo termine in una società collegata o joint venture, per i quali non si applica il metodo del patrimonio netto ma che, in sostanza, formano parte dell'investimento netto nella società collegata o joint venture (interessi a lungo termine). Tali modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato.

Miglioramenti annuali 2015-2017

Cycle IFRS 3 Business Combination

Le modifiche chiariscono che, quando un'entità ottiene il controllo di un business che è una joint operation, applica i requisiti per un'aggregazione aziendale (business combination) che si è realizzata in più fasi, tra cui la rimisurazione al fair value della partecipazione precedentemente detenuta nelle attività e passività della joint operation. Nel fare ciò, l'acquirente rivaluta l'interessenza precedentemente detenuta nella joint operation. L'entità applica tali modifiche alle business combinations per cui la data di acquisizione coincide o è successiva al primo esercizio a partire dal 1 ° gennaio 2019. Questa modifica non ha avuto alcun impatto sul bilancio consolidato del Gruppo in quanto non si è verificata nessuna aggregazione aziendale in cui si è ottenuto il controllo congiunto. IFRS 11 Joint Arrangements Una entità che partecipa in una joint operation, senza avere il controllo congiunto, potrebbe ottenere il controllo congiunto della joint operation nel caso in cui l'attività della

stessa costituisca un business come definito nell'IFRS 3. Le modifiche chiariscono che le partecipazioni precedentemente detenute in tale joint operation non sono rimisurate. Un'entità applica tali modifiche alle operazioni nelle quali detiene il controllo congiunto a partire dall'inizio dell'esercizio a partire dal 1 ° gennaio 2019 o successivamente, con l'applicazione anticipata consentita.

Questa modifica non ha avuto alcun impatto sul bilancio consolidato del Gruppo in quanto non si è verificata nessuna aggregazione aziendale in cui si è ottenuto il controllo congiunto.

IAS 12 Income Taxes

Le modifiche chiariscono che gli effetti delle imposte sui dividendi sono collegati alle operazioni passate o agli eventi che hanno generato utili distribuibili piuttosto che alle distribuzioni ai soci. Pertanto, un'entità rileva gli effetti delle imposte sul reddito derivanti dai dividendi nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio, nelle altre componenti di conto economico 30 complessivo o nel patrimonio netto coerentemente con il modo in cui l'entità ha precedentemente riconosciuto tali operazioni o eventi passati. L'entità applica tali modifiche per gli esercizi che hanno inizio dal 1 ° gennaio 2019 o successivamente, ed è consentita l'applicazione anticipata. Quando l'entità applica per la prima volta tali modifiche, le applica agli effetti che hanno avuto le imposte sui dividendi rilevati a partire dall'inizio del primo esercizio. Il Gruppo non ha registrato alcun impatto derivante da tale modifiche sul proprio bilancio consolidato.

IAS 23 Borrowing Costs

Le modifiche chiariscono che un'entità tratta come finanziamenti non specifici qualsiasi finanziamento effettuato che fin dal principio era finalizzato a sviluppare un'attività, nel caso in cui tutte le azioni necessarie per predisporre tale attività all'uso o alla vendita sono completate. Un'entità applica tali modifiche agli oneri finanziari sostenuti a partire dall'inizio dell'esercizio in cui l'entità applica per la prima volta tali modifiche. Un'entità applica tali modifiche per gli esercizi che hanno inizio dal 1 ° gennaio 2019 o successivamente, e l'applicazione anticipata è consentita. Poiché la prassi attuale del Gruppo è in linea con tali emendamenti, il Gruppo non ha registrato alcun impatto derivante da tali modifiche sul proprio bilancio consolidato.

Variazione nei principi contabili

I principi contabili adottati dal Gruppo non sono stati modificati rispetto a quelli applicati nella relazione finanziaria annuale al 30 settembre 2019 ad eccezione del principio contabile IFRS 16 Leases già menzionato. Si riportano per completezza i principi contabili ed emendamenti oggetto di modifica nel corso dell'anno e dei principi non ancora omologati/applicati.

Altri principi contabili, emendamenti e interpretazioni applicabili dal 01/01/2019 (esercizio 2019/2020)

IFRS 9 "Strumenti finanziari"

Nel mese di ottobre 2017, lo IASB ha pubblicato un emendamento al principio IFRS 9 riguardo gli "Elementi di pagamento anticipato con compensazione negativa". L'emendamento conferma che quando una passività finanziaria contabilizzata al costo ammortizzato viene modificata senza che

questo comporti una de-recognition, il relativo utile o la perdita devono essere rilevati immediatamente a conto economico. L'utile o la perdita vengono misurati come differenza fra il precedente flusso finanziario ed il flusso rideterminato in funzione della modifica. Tale emendamento, applicabile con decorrenza dal 1° gennaio 2019, non ha determinato un impatto significativo né sul bilancio né nell'informativa.

IAS 28

Le modifiche emesse a ottobre 2017 chiariscono che la società deve applicare le disposizioni dell'IFRS 9 "Strumenti finanziari" alle partecipazioni non correnti in imprese collegate e joint venture per le quali il metodo del patrimonio netto non è applicato. Gli emendamenti sono applicabili con decorrenza dal 1° gennaio 2019 e non hanno un impatto significativo né sul bilancio né nell'informativa.

Emendamenti annuali agli IFRS 2015–2017 (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 e IAS 23)

Nel mese di dicembre 2017 lo IASB ha pubblicato una serie di emendamenti annuali agli IFRS 2015–2017 (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 e IAS 23). Gli emendamenti sono applicabili con decorrenza dal 1° gennaio 2019 e non hanno un impatto significativo né sul bilancio né nell'informativa.

IAS 19

Nel mese di febbraio 2018 lo IASB ha pubblicato alcuni emendamenti allo IAS 19 che richiedono alle società di rivedere le ipotesi per la determinazione del costo e degli oneri finanziari ad ogni modifica del piano. Gli emendamenti sono applicabili con decorrenza dal 1° gennaio 2019 e non hanno un impatto significativo né sul bilancio né nell'informativa.

IFRIC 23

Nel mese di giugno 2017 lo IASB ha pubblicato l'interpretazione IFRIC 23 "Incertezza sui trattamenti fiscali sul reddito", che fornisce indicazioni su come riflettere nella contabilizzazione delle imposte sui redditi le incertezze sul trattamento fiscale di un determinato fenomeno. L'IFRIC 23 è entrato in vigore il 1° gennaio 2019 e non ha un impatto significativo né sul bilancio né nell'informativa.

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni omologati, ma non ancora applicabili/non applicati in via anticipata dalla società

Per tali emendamenti la società sta ancora valutando l'impatto sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Emendamento al 'References to the Conceptual Framework in IFRS Standards' (emesso il 29 marzo 2018)

Lo IASB ha pubblicato la versione rivista del Conceptual Framework for Financial Reporting, con prima applicazione prevista per il 1 gennaio 2020. L'obiettivo dell'emendamento è aggiornare i riferimenti esistenti in diversi standard e interpretazioni che risultano ormai superati.

Le principali modifiche riguardano:

- un nuovo capitolo in tema di valutazione;
- migliori definizioni e guidance, in particolare con riferimento alla definizione di passività;
- chiarimenti di importanti concetti, come stewardship, prudenza e incertezza nelle valutazioni;
- chiarimenti sulle definizioni e sui criteri di riconoscimento di attività e passività.

Emendamento 'Definition of material' allo IAS 1 e IAS 8' (emesso il 31 ottobre 2018)

Lo IASB ha pubblicato l'emendamento Definition of material allo IAS 1 e IAS 8 che ha l'obiettivo di chiarire la definizione di 'materiale' al fine di aiutare le società a valutare se un'informazione è da includere o meno in bilancio. Un'informazione è ritenuta materiale qualora l'omissione, l'errata indicazione o l'oscuramento di essa, possano influenzare le decisioni dei lettori del bilancio. Le modifiche si applicheranno a partire dal 1 gennaio 2020. È tuttavia consentita l'applicazione anticipata.

Emendamenti a IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7 in relazione a 'Interest Rate Benchmark Reform' (emesso il 26 settembre 2019)

Lo IASB ha emesso degli emendamenti a IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7. Tali modifiche prevedono delle agevolazioni temporanee che permettano di utilizzare ancora l'hedge accounting durante il periodo di incertezza che precede la riforma relativa alla sostituzione dell'attuale benchmark di tasso di interesse, con un tasso di interesse alternativo privo di rischio. Tali modifiche entrano in vigore dal 1 gennaio 2020 ed è consentita l'applicazione anticipata.

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni non ancora omologati

Emendamento Definition of a business all'IFRS 3 (emesso il 22 ottobre 2018)

Lo IASB ha pubblicato l'emendamento Definition of a Business all'IFRS 3 con l'obiettivo di aiutare a determinare se una transazione è un'acquisizione di un business o di un gruppo di attività che non soddisfa la definizione di business in base al principio IFRS 3-'Business combinations'. Le modifiche si applicheranno alle acquisizioni successive al 1 gennaio 2020. L'applicazione anticipata è consentita. Il Gruppo non ha optato per l'adozione anticipata di tali modifiche.

IFRS 17-'Insurance Contract' (emesso il 18 maggio 2017) con prima applicazione prevista per il 1 gennaio 2021.

Il principio non risulta applicabile dal Gruppo

IAS 1

Nel mese di gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato alcuni emendamenti allo IAS 1 che chiariscono che la definizione di "corrente" o "non corrente" di una passività è in funzione del diritto in essere alla data del bilancio. Gli emendamenti saranno applicabili con decorrenza dal 1° gennaio 2022.

IFRS 16 Covid-19-Related Rent Concessions

Nel mese di maggio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento all'IFRS 16 che fornisce un espediente pratico per la valutazione dei contratti di leasing, nel caso in cui a seguito del Covid-19 siano stati rinegoziati i canoni. Il locatario può scegliere di contabilizzare la concessione come un canone variabile nel periodo in cui viene riconosciuto un pagamento inferiore. Il Gruppo adotterà tali nuovi principi, emendamenti ed interpretazioni, sulla base della data di applicazione prevista e ne valuterà i potenziali impatti quando questi saranno omologati dall'Unione Europea.

Il Gruppo adotterà tali nuovi principi, emendamenti ed interpretazioni, sulla base della data di applicazione prevista e ne valuterà i potenziali impatti quando questi saranno omologati dall'Unione Europea.

Note alle principali voci di Stato Patrimoniale

Nota 1. Attività materiali

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce attività materiali al 30 settembre 2020 e al 30 settembre 2019.

	30.09.2020	30.09.2019	Variazione
Immobili	5.556.952	5.710.915	(153.963)
Impianti e Macchinari	12.223	8.629	3.594
Attrezzatura Generica	16.193	17.621	(1.428)
Altri Beni Materiali	875.018	657.858	217.160
Totale	6.460.386	6.395.023	65.362

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Materiali per il periodo chiuso al 30 settembre 2020 e l'esercizio chiuso al 30 settembre 2019, esposti per singola categoria di attività.

	Immobili	Impianti e macchinari	Attrezzatura generica	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio 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
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	15.558	8.817	-	339.150	363.525
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	(169.520)	(5.223)	(1.429)	(121.990)	(298.162)
Totale variazioni	(153.962)	3.594	(1.429)	217.160	65.363
Valore di fine esercizio					
Costo	5.926.095	23.117	19.050	1.118.983	7.087.245
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(369.142)	(10.895)	(2.858)	(243.965)	(626.859)
Valore di bilancio	5.556.952	12.223	16.193	875.018	6.460.386

La voce "altre immobilizzazioni materiali" si è incrementata principalmente per effetto dei costi sostenuti per gli show room di viale Umbria 32 e di Savona 105 per un importo complessivo pari a Euro 315 migliaia.

Nota 2. Attività Immateriali

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Attività Immateriali al 30 settembre 2020 e al 30 settembre 2019.

	30.09.2020	30.09.2019	Variazione
Costi di sviluppo	992.224	825.654	166.570
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	8.657	16.469	(7.812)
Immobilizzazioni in corso e acconti	25.704	19.325	6.379
Altre immobilizzazioni immateriali	238.159	127.910	110.249
Totale	1.264.744	989.358	275.386

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Immateriali per il periodo chiuso al 30 settembre 2020 e l'esercizio chiuso al 30 settembre 2019, esposti per singola categoria di attività.

	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	1.126.483	24.382	19.325	181.169	1.351.359
Ammortamenti (Fondo)	(300.829)	(7.913)	-	(53.259)	(362.001)
Valore di bilancio	825.654	16.469	19.325	127.910	989.358
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	489.833	-	25.704	190.694	706.231
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	(19.325)	-	(19.325)
Ammortamento dell'esercizio	(323.263)	(7.812)	-	(80.445)	(411.520)
Totale variazioni	166.570	(7.812)	6.379	110.249	275.385
Valore di fine esercizio					
Costo	1.616.316	24.382	25.704	371.863	2.038.265
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(624.092)	(15.725)	-	(133.704)	(773.520)
Valore di bilancio	992.224	8.657	25.704	238.159	1.264.744

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 delle altre immobilizzazioni immateriali è connesso alla capitalizzazione dei costi sostenuti per la personalizzazione e sviluppo della piattaforma CRM, in particolare per lo sviluppo della piattaforma Ecommerce.

Nota 3. Partecipazioni in altre imprese

In data 22 maggio 2019 Abitare In S.p.A. ha sottoscritto un un accordo di investimento con i soci fondatori della società Tecma Solutions S.p.A., sottoscrivendo altresì una tranche di 1 milione di euro dell'aumento di capitale deliberato dalla stessa società. A seguito dell'operazione AbitareIn a detiene il 10% del capitale sociale della società Tecma Solutions S.p.A.

Il valore di iscrizione si è incrementato di 1.290 migliaia di Euro per effetto della rivalutazione generata dall'allienamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2020. Quale parametro di riferimento del fair value value è stato utilizzato il prezzo di collocamento delle azioni di Tecma S.p.A. nel primo giorno di quotazione al segmento AIM Italia, avvenuta il 9 novembre 2020.

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 2020 è così composto.

	30.09.2020	30.09.2019	Variazione
Attività per imposte anticipate	883.153	874.697	8.456
Debiti per imposte differite passive	(4.058.460)	(4.069.322)	10.862
Posizione netta	(3.175.307)	(3.194.625)	19.318

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

	30.09.2019	Iscritte a conto economico	Iscritte a Patrimonio netto	30.09.2020
ACE	44.402	(44.402)		0
Compenso amministratori		83.520		83.520
Bonus dipendenti non erogati		67.200		67.200
Costi intermediazione aucap			36.766	36.766
Valutazione lavori in corso secondo IFRS 15	(4.976.428)	(213.763)		(5.190.191)
Leasing secondo IAS 17	(7.424)	(570)		(7.994)
Benefici dipendenti secondo IAS 19	4.848	1.925	11.846	18.619
Eliminazione costi pluriennali secondo IAS 38	392.745	(128.494)		264.251
Interessi passivi	62.306	(62.306)		0
Perdite fiscali in capo alla controllata	118.852	(118.852)		0
Abitare In Maggiolina Srl				
Rettifica magazzino per mark-up intercompany	1.166.074	386.448		1.552.522
Totale	(3.194.625)	(29.294)	48.612	(3.175.307)

Nota 5. Rimanenze

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Rimanenze al 30 settembre 2020 e al 30 settembre 2019.

	30.09.2020	30.09.2019	Variazione
Sviluppi Immobiliari in corso	108.258.981	109.340.179	(1.081.198)
Acconti rimanenze	3.850.342	593.688	3.256.654
Prodotti finiti	26.948.966	-	26.948.966
Totale	139.058.289	109.933.867	29.124.422

	Acconti rimanenze	Sviluppi immobiliari in corso	Prodotti finiti
Abitare In Maggiolina Srl			26.948.966
Alibranda Srl	21.651		
Abitare In Development 4 Srl	615.383		
Abitare In Development 5 Srl	65.432		
Abitare In Development 6 Srl	137.500		
Abitare In Development 7 Srl		21.078.698	
Savona 105 Srl (Ex Abitare In Development 8 Srl)	2.194.321		
Mica Srl	392.810		
Milano City Village Srl		35.582.135	
Milano Progetti Srl		21.114.003	
Milano Living Srl	46.623		
Mivivi Srl	259.043		
MyCity Srl		4.482.565	
Palazzo Naviglio Srl		11.520.520	
Smartcity Srl	117.579		
Trilogy Towers Srl		14.481.060	
Totale	3.850.342	108.258.981	26.948.966

La voce “Prodotti finiti” si riferisce interamente agli appartamenti ultimati in capo alla controllata Abitare In Maggiolina S.r.l. La voce “Sviluppi immobiliari in corso” si riferisce a progetti in essere e non ancora terminati al 30 settembre 2020 e include i costi sostenuti per l’acquisizione di Immobili da sviluppare per un ammontare complessivo pari a Euro 57.526 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 Milano City Village per Euro 35.582 migliaia, Milano Progetti S.r.l per Euro 21.114 migliaia, Abitare In Development 7 S.r.l. per Euro 21.079 migliaia, Trilogy Towers S.r.l. per Euro 14.481 migliaia, Palazzo Naviglio S.r.l. per Euro 11.521 migliaia e My City S.r.l. per Euro 4.483 migliaia.

Gli acconti magazzino si riferiscono a costi sospesi connessi ad aree per le quali è stato stipulato un contratto preliminare.

Nota 6. Crediti Commerciali

I crediti commerciali ammontano ad Euro 586 migliaia rispetto ad Euro 86 migliaia al termine dell'esercizio precedente. I crediti in oggetto sono iscritti al netto del fondo svalutazione crediti. Non sussistono crediti scaduti.

Nota 7. Altre attività correnti

La voce Altre attività correnti ammonta ad Euro 14.387 migliaia rispetto ad Euro 10.955 migliaia al termine dell'esercizio precedente.

	30.09.2020	30.09.2019	Variazione
Acconti/caparre acquisti complessi immobiliari	9.499.729	7.063.000	2.436.729
Altre attività correnti	4.887.036	3.891.689	995.347
Altre attività correnti	14.386.765	10.954.689	3.432.076

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

- versamento di Euro 470 migliaia per l'acquisto pro soluto da Banco BPM, del credito vantato verso Immobiliare Tacito, pari a nominali Euro 11.000 migliaia; il credito è assistito da ipoteca sull'immobile sito in Milano, viale Tacito, nelle vicinanze di altri due complessi di proprietà delle controllate Milano City Village S.r.l. e Milano Progetti S.r.l.;
- versamento di Euro 700 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Naviglio Grande l'acquisto verrà perfezionato entro il 31 gennaio 2021. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 6.500 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contatto definitivo;
- versamento di Euro 1.375 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 30 novembre 2020, il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto della partecipazione totalitaria è pari a Euro 7.850 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contatto definitivo;
- versamento di Euro 1.000 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona sud dello scalo di Porta Romana. Il perfezionamento è subordinato al conseguimento della convenzione attuativa del piano urbanistico. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto della partecipazione totalitaria è pari a Euro 16.000 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contatto definitivo;
- versamento di Euro 1.075 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Accursio. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 11.000 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contatto definitivo. Il rogito sarà perfezionato entro il 31 dicembre 2020
- versamento di Euro 2.750 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Naviglio Grande, l'acquisto verrà perfezionato entro il 31 dicembre 2020. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 18.500 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contatto definitivo;

- versamento di Euro 502 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, quartiere Nolo. L'acquisto verrà perfezionato entro il 31 gennaio 2021 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 Lambrate, l'acquisto verrà perfezionato entro il 31 gennaio 2020. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 5.300 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, zona Lambrate. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 2.100 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo;
- versamento di Euro 160 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Certosa, l'acquisto verrà perfezionato entro il 31 dicembre 2020. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 800 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo;
- versamento di Euro 50 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Tertulliano, l'acquisto si è perfezionato il 2 novembre 2020. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 250 migliaia;
- versamento di Euro 416 migliaia quale caparra per l'acquisto di diritti edificatori, l'acquisto si è perfezionato nel quarto trimestre 2020.

La voce "Altre attività correnti", è costituita principalmente da:

- attività inerenti ai costi sostenuti per l'acquisizione dei contratti di vendita, quali provvigioni, per un ammontare pari a Euro 980 migliaia;
- risconti dei costi di fidejussione pluriennali per Euro 1.930 migliaia;
- risconti dei costi arredi relativi al progetto Maggiolina per Euro 1.082 migliaia;

Nota 8. Attività per imposte correnti

Le attività per imposte correnti pari a Euro 1.703 migliaia, sono principalmente rappresentate dal credito IVA pari a Euro 1.505 migliaia.

Nota 9. Attività finanziarie correnti

Le attività finanziarie in essere al 30 settembre 2020 sono state smobilizzate realizzando una plusvalenza pari a 10 migliaia di Euro.

Nota 10. Disponibilità liquide

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce disponibilità liquide al 30 settembre 2020 ed al 30 settembre 2019.

	30.09.2020	30.09.2019	Variazione
Depositi bancari e postali	35.181.847	21.689.591	13.492.256
Denaro e valori in cassa	299.148	1.164	297.984
Disponibilità liquide	35.480.995	21.690.755	13.790.240

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 2020 sono libere da vincoli o restrizioni all'utilizzo.

Nota 11. Patrimonio netto

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

Nella tabella di seguito riportata si riporta la riconciliazione tra il patrimonio netto ed il risultato della controllante, riesposto secondo i principi contabili internazionali, rispetto al dato consolidato al 30 settembre 2020.

	Risultato	Patrimonio netto
Abitare in spa	180.662	38.549.261
Rettifiche ifrs sul risultato e patrimonio netto di		
Abitare in spa	291.054	(694.860)
Risultato delle controllate	4.818.716	4.818.716
Effetto variazione perimetro di consolidamento	3.891.695	3.891.695
Differenza tra valore di carico e loro patrimonio netto	-	11.778.667
Totale patrimonio netto consolidato	9.182.128	58.343.480

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 in due tranches: la prima entro il 31 dicembre 2019 e una seconda tranche 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 scorso e nel periodo di riferimento i beneficiari hanno 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. 6.100 azioni, legate al raggiungimento di obiettivi personali, da assegnarsi entro il 30 giugno 2020 a favore di n. 11 soggetto beneficiario;
- N. 16.835 azioni, legate al raggiungimento degli obiettivi economici da parte del Gruppo sulla base della relazione finanziaria semestrale al 31 marzo 2020, da assegnarsi entro il 30 giugno 2020, in caso di effettivo raggiungimento di detti risultati, a favore di n. 45 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 dei soci in data 20 dicembre 2018, mediante emissione gratuita che si attuerà 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.

In data 24 giugno 2020 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di dare esecuzione alla seconda *tranche* dell'aumento gratuito del capitale deliberato dall'assemblea dei soci in data 20 dicembre 2018, mediante emissione gratuita di n. 22.730 azioni in favore di n. 41 soggetti beneficiari, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione.

La seguente tabella illustra il numero di stock grant nel corso dell'esercizio:

	30.09.2020
In circolazione al 1° ottobre	29.508
Assegnate	9.675
Annulate/non maturate	-
Maturate	38.978
Scadute	205
In circolazione a fine esercizio	0

Nota 12. Passività finanziarie correnti e non correnti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce passività finanziarie non correnti al 30 settembre 2020 ed al 30 settembre 2019.

	30.09.2020			30.09.2019			
	quota non corrente	quota corrente	Totale	quota non corrente	quota corrente	Totale	VARIAZIONE
Finanziamenti bancari a medio-lungo termine	38.614.405	22.337.465	60.951.870	52.350.303	947.079	53.297.382	7.654.488
Finanziamenti bancari a breve termine	-	-	0	-	12.894	12.894	-12.894
Altri debiti finanziari	609.729	68.411	678.140	469.615	35.699	505.314	172.826
Totale	39.224.134	22.405.876	61.630.010	52.819.918	995.672	53.815.590	7.814.420

tipologia finanziamento (Euro/000)	Società Utilizzatrice	Massimo a disposizione	Debito entro l'esercizio	Debito oltre l'esercizio	Totale Debito	Data accensione	Data scadenza	Tasso applicato	Ipoteca su immobili/garanzie
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	n/a	321	769	1.089	17/07/2019	30/06/2023	Spread + Euribor	n/a
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	n/a	8.500	-	8.500	14/06/2019	14/12/2020	Spread + Euribor	Pegno su quote Abitare In Maggiolina S.r.l.
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	n/a	-	5.164	5.164	23/09/2020	23/09/2025	Spread + Euribor	n/a
Mutuo ipotecario	Abitare In Development 3 S.r.l.	n/a	182	2.400	2.582	22/06/2018	30/06/2033	Spread + Euribor	6.000
Mutuo fondiario	Abitare In Development 7 S.r.l.	17.000	103	11.783	11.886	28/05/2020	31/05/2022	Spread + Euribor	34.000
Mutuo fondiario	Abitare In Maggiolina S.r.l.	25.200	5.500	-	5.500	27/11/2017	30/06/2030	Spread + Euribor	50.400
Mutuo fondiario	Milano City Village S.r.l.	50.000	65	11.174	11.239	31/07/2018	31/12/2028	Spread + Euribor	100.000
Mutuo fondiario	Trilogy Towers S.r.l.	19.700	3	1.400	1.403	28/02/2019	28/02/2029	Spread + Euribor	39.400
Mutuo fondiario	Palazzo Naviglio S.r.l.	14.950	9	3.440	3.449	18/02/2020	31/10/2021	Spread + Euribor	7.000
Apertura di credito con garanzia fondiaria	Milano Progetti S.r.l.	n/a	7.655		7.655	29/06/2018	prorogato*	Spread + Euribor	15.000
Mutuo ipotecario	MyCity S.r.l.	n/a	-	2.485	2.485	17/05/2019	31/05/2034	Spread + Euribor	5.000
Totale			22.337	38.614	60.952				

*scadenza prorogata sino all'accensione del nuovo finanziamento, avvenuto con delibera degli oneri competenti dell'istituto di credito in data 12 novembre 2020. La nuova apertura di credito con garanzia fondiaria è pari a Euro 10.500 migliaia con scadenza 31 marzo 2022.

Il Contratto di Finanziamento in Abitare In, al 30 settembre 2020, pari a a Euro 5.164 migliaia, prevede la facoltà per l'Istituto di Credito erogante di risolvere il contratto, in caso di mancato rispetto da parte di Abitare In dei parametri rappresentati da (i) rapporto PFN/PN pari a 1,75 con riferimento al proprio bilancio di consolidato a partire dal bilancio consolidato al 30 settembre 2020 e (ii) rapporto PFN/PN pari a 0,75 con riferimento al proprio bilancio di esercizio a partire dal bilancio civilistico al 30 settembre 2020.

Alla data del 30 settembre 2020 i covenants finanziari risultano integralmente rispettati.

La voce altri debiti finanziaria è composta principalmente dal debito finanziario verso la società di leasing finalizzato all'acquisto dell'immobile sito in Via Amadeo, 57 per un importo pari a Euro 452 migliaia dal debito finanziario per il contratto di leasing leasback, relativo a macchine d'ufficio, sottoscritto con BNL pari a Euro 117 migliaia e dalla passività finanziaria, pari a 104 migliaia di Euro, generata dalla valorizzazione della put di vendita prevista nei patti parasociali sottoscritti nell'ambito dell'aumento di capitale in Homizy.

La voce altri debiti finanziaria 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:

	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2018
Tasso annuo di inflazione	1,00%	0,50%	1,50%
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	0,60%	1,50%	1,55%
Tasso annuo di incremento delle retribuzioni	2,50%	3,50%	3,50%

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

Saldo al 30 settembre 2019	120.876
Oneri finanziari	1.187
Anticipi e liquidazioni	(10.394)
Accantonamento del fondo	102.275
Utile / (Perdite) attuariali	32.960
Saldo al 30 settembre 2020	246.904

Nota 14. Altre passività non correnti

Al 30 settembre 2020 la voce "Altre passività non correnti" è composta dal fondo per il trattamento di fine mandato per un importo pari a 201 migliaia di Euro, e dal fondo rischi pari a 280 migliaia di Euro, afferente ai MBO assegnati ai dipendenti e maturati nel periodo di riferimento.

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

Saldo al 30 settembre 2019	140.281
Oneri finanziari	701
Anticipi e liquidazioni	
Accantonamento del fondo	44.066
Utile / (Perdite) attuariali	16.397
Saldo al 30 settembre 2020	201.445

Nota 15. Caparre e acconti clienti

La voce acconti è composta da anticipi e caparre incassate a fronte dei contratti stipulati per la cessione delle unità immobiliari in corso di costruzione. In particolare il debito per caparri e acconti non corrente, pari a Euro 45.256 migliaia è in capo alle controllate Milano City Village S.r.l., Trilogy Towers S.r.l, Palazzo Naviglio e Savona 105 rispettivamente per un ammontare pari a Euro 23.740 migliaia,

Euro 12.683 migliaia, Euro 3.938 migliaia, ed Euro 3.219 migliaia mentre il debito per caparre e acconti corrente, pari a Euro 12.131 migliaia è in capo alle controllate Abitare in Maggiolina S.r.l. e AID7 S.r.l. rispettivamente per un ammontare pari a Euro 7.817 migliaia ed Euro 4.314 migliaia.

Nota 16. Debiti commerciali

I debiti commerciali sono pari ad Euro 12.499 migliaia (Euro 6.815 migliaia al 30 settembre 2019) 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 2020 ed al 30 settembre 2019.

	30.09.2020	30.09.2019	Variazione
Oneri di urbanizzazione	2.047.495	1.846.211	201.284
Altri debiti	2.989.495	2.438.162	551.333
Ratei e risconti passivi	532.682	82.432	450.250
Debiti verso Istituti Previdenziali	52.058	33.955	18.103
Altre passività correnti	5.621.730	4.400.760	1.220.970

I debiti derivanti dalla rateizzazione degli oneri di urbanizzazione in capo alle controllate Maggiolina S.r.l., Abitare in Development 7 Srl e Palazzo Naviglio Srl ammontano rispettivamente a Euro 665 migliaia, Euro 636 migliaia ed Euro 746 migliaia.

La voce altri debiti è principalmente costituita dal:

- Debito per ritenuta a garanzia verso la società appaltatrice cui è stata affidata la costruzione degli immobili in capo alle controllate Abitare in Maggiolina S.r.l., Milano City Village S.r.l. e Abitare In Development 7 S.r.l. per un ammontare pari a Euro 1.936 migliaia;
- Debito per ritenuta a garanzia verso la società appaltatrice cui è stata affidata l'attività di demolizione del progetto immobiliare in capo alle controllate Palazzo Naviglio S.r.l. e Milano Progetti Srl, per un ammontare pari a Euro 292 migliaia.

La voce ratei e risconti passivi è composta principalmente da:

- Debiti verso amministratori per un importo pari a Euro 336 migliaia;
- Ratei relativi al costo IMU per un importo pari Euro 182 migliaia

Nota 18. Passività per imposte correnti

La voce Passività per imposte correnti è composta principalmente dal debito verso l'erario per Ires pari a Euro 1.821 migliaia.

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

Il valore complessivo dei ricavi è passato da Euro 44.566 migliaia al 30 settembre 2019 a Euro 73.076 migliaia al 30 settembre 2020. Tale andamento è da imputarsi principalmente all'incremento della voce Ricavi delle vendite e prestazioni.

Nota 19.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni pari a Euro 41.369 migliaia al 30 settembre 2020 si riferiscono principalmente alla vendita di unità abitativa effettuata dalla società Abitare In Maggiolina S.r.l.

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

Al 30 settembre 2020 la voce in oggetto include i costi sostenuti per l'acquisto del complesso immobiliare per opera delle controllate Palazzo Naviglio Srl e Aid7 Srl per un ammontare rispettivamente a Euro 5.000 migliaia ed a Euro 15.600 migliaia..

Nota 19.3 Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori

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

	30.09.2020	30.09.2019
Abitare In Development 4 Srl	552.983	62.400
Abitare In Development 5 Srl	-	65.432
Abitare In Development 6 Srl	49.052	88.447
Abitare In Development 7 Srl	5.299.771	178.928
Abitare In Maggiolina Srl	(19.856.408)	21.593.055
Abitare In Poste Srl	-	(410.656)
Alibranda Srl	21.652	-
Homizy SpA	2.916	-
Mica Srl	392.810	-
Milano City Village Srl	6.058.958	6.682.049
Milano Progetti Srl	3.273.777	456.013
Milano Living Srl	46.623	-
Mivivi Srl	186.144	72.900
My City Srl	151.555	156.010
Palazzo Naviglio Srl	6.390.332	130.188
Savona 105 Srl (ex Abitare In Development 8 Srl)	1.995.841	198.481
Smartcity Srl	117.578	-
Trilogy Towers Srl	3.843.736	5.930.027
Totale	8.527.320	35.203.274

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 2.580 migliaia al 30 settembre 2020 è da imputarsi principalmente ai ricavi inerenti ad attività promozionali effettuate per conto di fornitori di arredi per Euro 1.406 migliaia, al rimborso costi sostenuti per la bonifica di un'area riconosciuta dalla parte venditrice così come previsto contrattualmente per un importo pari Euro 674 migliaia e dal credito d'imposta per attività di R&S pari a Euro 60 migliaia.

Nota 20. Costi operativi

Al 30 settembre 2020 la voce in oggetto include i costi sostenuti per l'acquisto del complesso immobiliare per opera delle controllate Palazzo Naviglio Srl pari a Euro 5.000 migliaia e Abitare In Development 7 S.r.l. pari a Euro 15.600 migliaia.

Nota 20.1 Costi per servizi

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

	30.09.2020	30.09.2019	Variazione
Consulenze legali, notarili e amministrative	503.721	462.272	41.449
Consulenze tecniche	540.393	393.862	146.531
Progettazione e D.L.	3.775.854	2.328.942	1.446.912
Costi di costruzione	18.119.074	14.168.019	3.951.055
Bonifiche	2.395.658	439.908	1.955.750
Demolizione	2.611.359	1.104.005	1.507.354
Amministratori	617.414	318.565	298.849
Sindaci, società di revisione e OdV	114.555	80.750	33.805
Marketing e pubblicità	697.750	356.055	341.695
Costo arredo	2.052.136	-	2.052.136
Provvigioni a intermediari	580.906	415.884	165.022
Polizze fidejussorie	652.117	623.161	28.956
Assicurazioni	208.972	147.519	61.453
Oneri di urbanizzazione	3.093.150	-	3.093.150
Utenze	115.953	80.730	35.223
Altri	2.296.228	1.358.178	938.050
Totale	38.375.241	22.277.850	16.097.391

Nota 20.2 Costi per il personale

Di seguito viene riportato il dettaglio dei costi del personale:

	30.09.2020	30.09.2019	Variazione
Salari e stipendi	3.022.122	982.020	2.040.102
Oneri sociali	450.374	204.341	246.033
TFR	102.275	77.414	24.861
Altri costi	14.827	113.694	(98.867)
Totale costi del personale	3.589.598	1.377.469	2.212.129

La voce Salari e stipendi include:

- costi inerenti alle stock grant assegnate per un ammontare pari a Euro 1.221 migliaia;
- Bonus riconosciuti ai dipendenti per un importo complessivo pari a Euro 422 migliaia.

Organico

Il numero medio e puntuale dei dipendenti per categoria, relativamente agli esercizi chiusi al 30 settembre 2020 e al 30 settembre 2019, è riportato nella tabella seguente:

	30.09.2020		30.09.2019	
	Media	Puntuale	Media	Puntuale
Dirigenti	2	2	1	1
Impiegati	32	32	13	19
Totale	34	34	14	20

Nota 20.3 Ammortamenti

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

	30.09.2020	30.09.2019	Variazione
Amm.ti attività immateriali	411.520	270.377	141.143
Amm.ti attività materiali	298.162	256.476	41.686
Totale ammortamenti	709.682	526.853	182.829

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

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 1.393 migliaia e includono principalmente imposte indirette (di cui IMU per 514 migliaia di Euro), penalità contrattuali Euro 300 e per la parte residua dagli abbonamenti e le quote associative e le perdite subite a vario titolo.

Nota 21. Oneri e Proventi finanziari

Al 30 settembre 2020 i proventi finanziari ammontano ad Euro 5.192 migliaia e si riferiscono principalmente a:

- Rivalutazione al fair value della partecipazione in Tecma Solution S.r.l. per un importo pari a Euro 1.290 migliaia;
- Plusvalenza sul fundraising di terzi su Homizy, dato dalla differenza tra l'equity value ed il valore netto contabile, per un importo pari a Euro 3.892 migliaia.

Gli oneri finanziari ammontano ad Euro 2.076 migliaia ed Euro 1.370 migliaia, rispettivamente per gli esercizi chiusi al 30 settembre 2020 e al 30 settembre 2019. 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 2020 ed al 30 settembre 2019.

	30.09.2020	30.09.2019		Variazione
correnti	1.999.257	265.515		1.733.742
differite	29.293	2.813.679	-	2.784.386
Imposte	2.028.550	3.079.194	-	1.050.644

Le imposte correnti sono composte da IRES per Euro 1.842 migliaia e da IRAP per Euro 157 migliaia.

Nota 23. Utile per azioni base e diluito

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

Si riporta di seguito la composizione della voce utile per operazioni base e diluito per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2020 ed al 30 settembre 2019.

	30.09.2020	30.09.2019	Variazione
Risultato netto di gruppo (Euro)	9.182.128	6.374.925	2.807.203
N° di azioni in circolazione	2.593.938	2.554.560	39.378,00
Numero di potenziali azioni ordinarie		29.508,00	- 29.508
Numero medio azioni in circolazione ai fini del calcolo utile diluito	2.593.938	2.584.068	9.870
Risultato per Azione (Euro)	3,54	2,50	1,04
Risultato diluito per azione (Euro)	3,54	2,47	1,07

	30.09.2020	30.09.2019	Variazione
Risultato netto di gruppo da conto economico complessivo (Euro)	9.144.616	6.376.858	2.767.758
N° di azioni in circolazione	2.593.938	2.554.560	39.378,00
Numero di potenziali azioni ordinarie		29.508,00	- 29.508
Numero medio azioni in circolazione ai fini del calcolo utile diluito	2.593.938	2.584.068	9.870
Risultato per Azione (Euro)	3,53	2,50	1,03
Risultato diluito per azione (Euro)	3,53	2,47	1,06

Operazioni con parti correlate

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

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

Operazioni con società appartenenti al Gruppo.

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

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

Voce	AID3 Srl	AID4 Srl	AID5 Srl	AID6 Srl	AID7 Srl	SV 105 Srl	AIM Srl	MCV Srl
Ricavi	78	137.034	78	8.606	2.239.682	2.097.412	195.892	961.169
Costi	360.078	149.034	13.078	18.606	126.800	142.321	74.392	61.169
Interessi attivi su fin.	23.958	33.584	8.482	26.908	42.113	57.384	-	134.873
Crediti commerciali	48.575	565.468	112	14.015	2.819.432	2.162.156	936.387	88.187
Crediti finanziari	1.213.518	2.557.825	71.527	1.247.739	2.009.526	2.762.997	700.000	6.586.046
Crediti da CNM	35.457	5.747	1.220	4.183	22.833	11.513	1.790.065	66.339
Debiti commerciali	151.007	-	-	-	-	-	-	247.530
Debiti finanziari	-	15.500	16.500	14.000	8.106	5.000	4.620.000	-
Debiti da CNM	51.309	5.644	1.561	4.235	31.001	13.209	75.932	118.071
Voce	MyC Srl	MI Srl	ML Srl	MP Srl	TT Srl	PN Srl	SMC Srl	MV Srl
Ricavi	6.681	388.400	-	78	390.286	1.994.700	-	87.360
Costi	6.681	145.400	12.000	78	22.516	100.200	6.000	92.360
Interessi attivi su fin.	38.528	13.729	9.966	212.006	44.825	35.969	3	11.245
Crediti commerciali	144.068	421.897	10.124	2.967.152	620.117	945.994	51.548	87.394
Crediti finanziari	1.903.370	838.729	531.966	10.518.829	1.998.614	1.667.850	3	624.538
Crediti da CNM	22.284	2.038	2.221	37.961	27.790	11.051	500	1.876
Debiti commerciali	-	-	-	20.595	301.729	-	-	-
Debiti finanziari	-	57.000	15.500	-	-	15.000	6.000	9.000
Debiti da CNM	13.501	2.411	2.392	79.959	47.293	25.033	466	1.990

Voce	AL Srl	VL Srl	HO SpA	HM Srl	HN Srl	Totale
Ricavi	156	78	78	-	-	8.507.769
Costi	156	78	78	-	2.500	1.333.526
Interessi attivi su fin.	-	-	1.567	-	-	695.141
Crediti commerciali	160.500	422	56.820	34	34	12.100.438
Crediti finanziari	-	-	2.035	-	-	35.235.113
Crediti da CNM	-	-	7.915	-	74	2.051.067
Debiti commerciali	-	-	-	-	-	720.861
Debiti finanziari	-	-	1.157.098	-	2.500	5.941.203
Debiti da CNM	207	202	47.535	540	-	522.491

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

- In data 22 ottobre 2019 la Società ha approvato la sottoscrizione di una lettera di *patronage* in favore della controllata Nova City s.r.l. (ora Palazzo Naviglio s.r.l.) a garanzia dell'importo a quest'ultima concesso da UBI Banca a titolo di mutuo fondiario per l'acquisto dell'immobile su cui sorgerà il progetto immobiliare cd. Palazzo Naviglio.
- In data 21 gennaio 2020 la Società ha approvato la sottoscrizione di una seconda lettera di *patronage* in favore della controllata Palazzo Naviglio s.r.l. (già Nova City s.r.l.) a garanzia dell'importo a quest'ultima concesso da UBI Banca a titolo di mutuo fondiario per il finanziamento dei lavori di realizzazione del progetto immobiliare cd. Palazzo Naviglio.
- In data 18 marzo 2020 il Consiglio di Amministrazione di Abitare In S.p.A. ha ratificato la sottoscrizione del contratto di service con la società Palazzo Naviglio s.r.l.
- In data 12 giugno 2020 il C.d.A. ha ratificato la sottoscrizione di un impegno alla capitalizzazione in favore di Banca Intesa a garanzia del mutuo fondiario contratto dalla società Abitare In Development 7 s.r.l. ed ha ratificato la costituzione in pegno in favore della medesima Banca Intesa dell'intera quota di partecipazione nella società Abitare In Development 7 s.r.l. a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni rinvenienti dal mutuo fondiario concesso dalla stessa ad AID7 s.r.l.

Non si rilevano rapporti con parti correlate al di fuori delle società appartenente al Gruppo.

Impegni e garanzie prestate dal Gruppo

Oltre a quanto evidenziato nella precedente sezione relativa alle operazioni con Parti Correlate, si evidenziano i seguenti impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

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

- concessione di una fideiussione, in favore di UBI, per il finanziamento concesso da quest'ultima in favore di Palazzo Naviglio Srl sottoscrizione di un impegno alla capitalizzazione sempre in favore di UBI a garanzia del finanziamento concesso a Palazzo Naviglio Srl;
- coobbligazione a garanzia degli impegni assunti da Milano City Village Srl nell'ambito di una convenzione sottoscritta con Reale Mutua assicurazioni per il rilascio di fideiussioni per immobili in corso di costruzione;
- E' stato concesso in pegno a favore di un Istituto di credito le quote possedute nella società Abitare In Maggiolina S.r.l. a fronte di un finanziamento in capo alla capogruppo.

Politica di gestione dei rischi finanziari

Si rimanda alla relazione sulla gestione consolidata

Informativa relativa al valore contabile e fair value degli strumenti finanziari

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

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

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

La tabella di seguito riportata riepiloga le attività e le passività che sono misurate al fair value al 30 settembre 2020 sulla base del livello che riflette gli input utilizzati nella determinazione del fair value:

(In Euro)

Al 30.09.2020

	Nota	Valore contabile	Livello 1	Livello 2	Livello 3
Attività					
Partecipazioni in altre imprese	3	2.296.000	2.296.000	-	-
Crediti commerciali	6	585.837	-	-	585.837
Altre attività correnti	7	14.386.768	-	-	14.386.768
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	10	35.480.995	35.480.995	-	-
Passività					
Passività finanziarie non correnti	12	39.224.134	39.224.134	-	-
Altre passività non correnti	14	481.445	-	-	481.445
Passività finanziarie correnti	12	22.405.876	22.405.876	-	-
Caparre e acconti clienti	15	57.387.403	-	-	57.387.403
Debiti commerciali	16	12.499.970	-	-	12.499.970
Altre passività correnti	17	5.621.730	-	-	5.621.730

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 per i sei mesi chiusi al 31 marzo 2020 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€	30.09.2020
Revisione legale annuale	46
Altri servizi	-
Totale	46

GRUPPO ABITARE IN

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2020

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO AL 30 settembre 2020

Signori Azionisti,

La presente Relazione sulla gestione al 30/09/2020 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 sulla base del Regolamento Emittenti AIM Italia, 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 competitor internazionali.

SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

L'esercizio si è chiuso con un utile pari a Euro 9.182.128

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 di riferimento, evidenziando i fattori sopra esposti:

Descrizione	30/09/2020	30/09/2019
Attività non correnti	10.904.285	9.265.078
Attività correnti	191.214.505	145.135.575
TOTALE ATTIVO	202.118.790	154.400.653
Patrimonio netto:	58.343.480	47.464.136
- di cui utile (perdita) di esercizio	9.197.205	6.374.925
Passività non correnti	89.267.272	80.202.870
Passività correnti	54.508.038	26.733.647
TOTALE PASSIVO	202.118.790	154.400.653

Descrizione	30/09/2020	% sui ricavi e variazione rimanenze	30/09/2019	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	41.368.522		300.780	
Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti	8.527.320		35.203.274	
Variazione delle rimanenze acquisto complessi immobiliari	20.600.000		8.632.844	
Altri ricavi gestione caratteristica	2.580.491	3,53%	428.882	0,96%
Totale gestione caratteristica	73.076.333	100,00%	44.565.780	100,00%
costi di produzione	(59.245.407)	-81,07%	(31.065.543)	-69,71%
VALORE AGGIUNTO	13.830.927	18,93%	13.500.237	30,29%
Costo del lavoro	(3.589.598)	-4,91%	(1.377.469)	-3,09%
Altri costi operativi	(1.392.872)	-1,91%	(755.309)	-1,69%
Ebitda	8.848.456	12,11%	11.367.459	25,51%
Ebitda adjusted (1)	10.069.890	13,78%	11.367.459	25,51%
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	(753.748)	-1,03%	(561.923)	-1,26%
Ebit	8.094.709	11,08%	10.805.536	24,25%
Ebit adjusted (1)	9.316.143	12,75%	10.805.536	24,25%
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	3.115.969	4,26%	(1.351.417)	-3,03%
Ebt	11.210.678	15,34%	9.454.119	21,21%
Ebt adjusted (1)	12.432.112	17,01%	9.454.119	21,21%
Imposte sul reddito	(2.028.550)	-2,78%	(3.079.194)	-6,91%
Utile (perdita) dell'esercizio	9.182.128	12,57%	6.374.925	14,30%

(1): Rettificato in aumento dei costi figurativi (pari a € 1,2Mln) derivanti dall'applicazione dell'IFRS 2 relativamente all'assegnazione di Stock Grant

L'importo dei **ricavi consolidati**, pari a € **73,1 mln**, deriva principalmente dalla composizione delle tre voci di:

- (i) variazione rimanenze per l'**avanzamento lavori** delle iniziative immobiliari, per un ammontare pari a 8,5 mln di €, influenzato dallo scarico di magazzino legato alla conclusione dei lavori e ai conseguenti rogiti definitivi del Progetto Abitare In Maggiolina;
- (ii) dalla variazione delle rimanenze per **acquisto di nuovi complessi immobiliari**, per un importo pari a 20,6 mln € e
- (iii) dai Ricavi da vendite, per la vendita degli appartamenti del progetto Abitare In Maggiolina (81 unità su 125 al 30/09/2020).

Il particolare, la variazione delle rimanenze per l'avanzamento lavori è pari a € **8,5 mln**, al netto dello scarico di magazzino legato alle vendite del progetto Abitare In Maggiolina. In particolare, l'avanzamento dei cantieri al 30/09/2020, è pari a € 30,0 mln¹, rispetto a € 18,0 mln del 30/09/2019. Con riferimento “variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree”, l'importo è dovuto all'acquisto dei complessi immobiliari su cui sono in corso di realizzazione i progetti “Olimpia Garden” e “Palazzo Naviglio”, mentre i “Ricavi da vendite” derivano dalla vendita delle unità immobiliari del complesso – ultimato nel corso dell'esercizio di riferimento – Abitare In Maggiolina in capo all'omonima controllata.

Con riferimento al Business Plan per il periodo 2019-2021 approvato dalla Società il 27 settembre 2019, si precisa che i ricavi effettivi risultanti dal progetto di bilancio scontano € 25 mln per il **posticipo dell'acquisto di due complessi immobiliari**, come da comunicato stampa del 2 ottobre 2020 e per il restante dallo **slittamento in avanti di alcune lavorazioni** sui cantieri quale conseguenza delle restrizioni dovute all'emergenza “Covid-19”.

Quanto all'EBT, lo stesso è stato influenzato dai maggiori costi “Covid-19” quantificati, per l'esercizio, in € 2,5 mln.

Si segnala che il bilancio 2020 è influenzato altresì – principalmente l'EBT - dalla contabilizzazione di alcune partite straordinarie non considerate nella predisposizione del piano industriale:

- Mancata applicazione del principio della commessa (IFRS 15) sull'operazione Olimpia Garden: trattandosi di un'operazione differente rispetto allo standard Abitare In, in quanto immobile già parzialmente realizzato al momento dell'acquisizione, la Società ha ritenuto cautelativamente di non applicare tale principio contabile non contabilizzando la quota parte di margine. Per tale ragione, l'EBT è influenzato negativamente per € 4,5 mln;
- Plusvalenza, pari a € 3,9 mln, derivante dall'esecuzione della prima tranche dell'aumento di capitale di Homizy S.p.A. sottoscritta da terzi;
- Plusvalenza da rivalutazione al fair value della partecipazione per a € 1,3 mln, derivante dalla quotazione delle azioni della società Tecma Solutions S.p.A. sul mercato AIM Italia di cui Abitare In deteneva il 10% delle azioni al 30 settembre 2020.

A supporto dei dati esposti nei prospetti, si aggiungono le seguenti note di commento sui vari aspetti della gestione che hanno avuto impatto sul bilancio in esame o avranno impatto sugli sviluppi futuri:

- a) Il periodo di riferimento della presente Relazione ha visto il Gruppo Abitare In operativo

¹ La voce comprende costi di progettazione, costruzione, bonifiche, demolizione e oneri di urbanizzazione.

principalmente sul proseguimento delle attività cantieristiche dei progetti in sviluppo e nella loro commercializzazione, nelle attività di ricerca, censimento e selezione di nuove aree, oltreché nell'avvio e nel prosieguo degli iter amministrativi necessari al conseguimento dei titoli abilitativi per la realizzazione dei complessi immobiliari, oltreché nei rogiti del 65% delle unità immobiliari del complesso Abitare In Maggiolina;

- b) Il periodo di riferimento, come noto, è stato interessato dalla diffusione del virus Covid-19, con pesanti impatti sull'economia nazionale e globale. A seguito delle misure di contenimento del virus introdotte nel mese di marzo, l'attività operativa dei cantieri è stata temporaneamente sospesa, mentre sono proseguite le attività di avvio e prosecuzione degli iter amministrativi volti al conseguimento di titoli abilitativi per la realizzazione dei diversi progetti immobiliari, seppure con una dilatazione delle tempistiche dovuta alla ridotta operatività degli uffici della Pubblica Amministrazione;
- c) In data 30 ottobre 2019, la società Palazzo Naviglio s.r.l. (già Nova City s.r.l.) ha acquistato la proprietà del complesso immobiliare sito in Milano, nella zona del Naviglio Grande, su cui sarà realizzato il progetto residenziale "Palazzo Naviglio", un complesso immobiliare di 76 appartamenti (tipo), costituito da un edificio dall'architettura contemporanea e a bassissimo impatto ambientale. Nell'esercizio di riferimento della presente relazione il progetto Palazzo Naviglio è stato altresì messo in commercializzazione con risultati straordinari anche in concomitanza dell'emergenza sanitaria;
- d) Il 31 ottobre 2019 Abitare In S.p.A. ha annunciato al mercato l'ingresso nel mercato delle locazioni attraverso Homizy, la nuova linea strategica di business dedicata allo sviluppo di immobili che saranno messi a reddito mediante soluzioni di co-living. Il progetto Homizy verrà realizzato dall'omonima società del Gruppo (Homizy S.p.A.), iscritta al registro delle Startup Innovative;
- e) In data 8 novembre 2019 la società MICA s.r.l. (interamente partecipata da Abitare In S.p.A.) ha sottoscritto il contratto preliminare per l'acquisto di un complesso immobiliare sito in Milano, nella zona del Naviglio Grande, per un corrispettivo pattuito di € 6,5 mln, di cui € 0,7 mln versati a titolo di caparra confirmatoria. Il contratto definitivo, inizialmente previsto per marzo 2020, è stato posticipato, in accordo con la proprietà anche a causa dell'emergenza sanitaria dovuta al Covid-19, al mese di gennaio 2021;
- f) Il 18 dicembre 2019, in occasione dell'approvazione del progetto di bilancio al 30 settembre 2019, il Consiglio di Amministrazione di Abitare In ha deliberato l'esecuzione della prima tranche dell'aumento di capitale gratuito deliberato dall'assemblea in data 20 dicembre 2018, destinato all'assegnazione gratuita in favore dei prestatori di lavoro, mediante emissione di 16.248 azioni ordinarie della società;

- g) Il 15 gennaio 2020 il Consiglio di Amministrazione ha altresì deliberato di conferire mandato agli Amministratori Delegati per l'avvio delle operazioni finalizzate al passaggio della quotazione delle azioni di Abitare In S.p.A. sul segmento STAR del Mercato MTA, da sempre tra gli obiettivi strategici della Società;
- h) Il 21 gennaio 2020 la società Abitare In Development 4 s.r.l. (interamente controllata da Abitare In S.p.A.) ha sottoscritto un accordo preliminare per l'acquisto di una nuova area, sita a sud dello Scalo di Porta Romana, nella cd. zona "SouPra" (Vigentino). Il corrispettivo pattuito è pari a € 16,1 mln oltre a un earn out massimo di ulteriori € 6,0 mln legato ai risultati economici dell'operazione di sviluppo immobiliare che sarà realizzato sull'area;
- i) Il 30 gennaio 2020, in occasione dell'approvazione del bilancio al 30 settembre 2019, l'assemblea dei soci di Abitare In S.p.A. ha deliberato l'aumento del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione da 4 a 5 ed ha nominato, quale nuovo amministratore (con requisiti di indipendenza) il Dott. Giuseppe Vegas;
- j) Il 9 marzo 2020 il Consiglio di Amministrazione di Homizy S.p.A. ha deliberato di attribuire al Presidente del Consiglio di Amministrazione della stessa Homizy, Marco Grillo, e al Vicepresidente, Luigi Gozzini, le deleghe necessarie a raccogliere sul mercato le prime risorse finanziarie per il rafforzamento patrimoniale della stessa Homizy, anche al fine di dotarla di quella provvista che consentisse di cogliere rapidamente eventuali nuove opportunità offerte dal mercato per l'acquisto di aree dedicate allo sviluppo del nuovo business. Tale operazione ha avuto seguito con la relativa delibera dell'assemblea di Homizy il 29 aprile 2020, con cui è stato approvato un aumento del capitale sociale della stessa Homizy per massimi € 12 milioni, comprensivi di sovrapprezzo, con esclusione del diritto di opzione e quindi mediante offerta a terzi, da eseguirsi in denaro, anche in più tranches, entro il 30 aprile 2021;
- k) In data 8 maggio 2020 è stata data esecuzione alla prima tranches di detto aumento di capitale, mediante sottoscrizione da parte di 20 nuovi azionisti, di 56.250 azioni ordinarie al prezzo di sottoscrizione unitario di € 80, per un controvalore complessivo di € 4,5 mln;
- l) Alla fine di aprile, a seguito della cessazione del cd. "lock down" imposto dalle autorità per contenere la diffusione del virus Covid-19, sono ripartite le attività di cantiere dei progetti immobiliari in corso (Abitare In Maggiolina, Milano City Village, Trilogy Towers, Palazzo Naviglio, Cadolini "Ex Plasmon", Olimpia Garden), con riprogrammazione delle attività a seguito della sospensione dovuta alle misure di contenimento, mentre sono proseguite durante tutto il periodo le attività amministrative volte all'ottenimento dei titoli. È opportuno specificare che la sospensione delle attività ha avuto impatti di diversa portata a seconda dello stato di avanzamento dei diversi cantieri. Difatti, i cantieri in stato più avanzato come Abitare In Maggiolina hanno subito, in termini di tempistiche e costi, ripercussioni maggiori rispetto

ai cantieri avviati da meno tempo;

- m) In data 25 maggio 2020 la società Abitare In Development 7 s.r.l. ha sottoscritto il contratto definitivo per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Corvetto, su cui è attualmente in corso di realizzazione il progetto residenziale "Olimpia Garden", progetto che ha registrato (anche in periodo Covid-19) eccezionali risultati di commercializzazione;
- n) Contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo, Abitare In Development 7 s.r.l. ha sottoscritto altresì un contratto di mutuo fondiario con Banca Intesa Sanpaolo, per € 17,0 mln, destinati all'acquisto dell'immobile e al completamento dei lavori;
- o) Il 22 giugno 2020 la società Milano Progetti s.r.l. – proprietaria del complesso immobiliare dismesso sito in Milano, in via Cadolini (cd. area "ex Plasmon") ha sottoscritto con il Gruppo Korian Italia un accordo preliminare per la cessione a quest'ultimo di una porzione pari al 17% circa della superficie del progetto (su cui Korian svilupperà un progetto di senior living e una parte complementare di RSA). L'accordo preliminare prevede che sia Abitare In S.p.A., in virtù del proprio consolidato know-how, ad occuparsi unicamente della gestione dell'iter amministrativo propedeutico all'ottenimento dei necessari titoli autorizzativi, mentre poi sarà la parte acquirente ad occuparsi direttamente della progettazione, esecuzione dei lavori e sviluppo del progetto senior living. In ragione di ciò, il contratto definitivo di compravendita dell'area sarà stipulato subordinatamente all'ottenimento di detti titoli autorizzativi, che dovrà avvenire entro il 31 dicembre 2021. Il corrispettivo pattuito è pari a € 13,0 milioni, di cui € 1,0 milione da versarsi, a titolo di caparra confirmatoria, al raggiungimento del primo step autorizzativo. Il saldo sarà versato al rogito;
- p) In data 24 giugno 2020, contestualmente all'approvazione della relazione semestrale al 31 marzo 2020, il Consiglio di Amministrazione di Abitare In ha deliberato l'emissione della seconda – e ultima - tranche dell'aumento di capitale di gratuito deliberato dall'assemblea lo scorso 18 dicembre 2018, mediante emissione gratuita di 22.730 azioni ordinarie della società, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, in favore di 43 soggetti.

ASPETTI FINANZIARI DELLA GESTIONE

Si fornisce di seguito il prospetto della posizione finanziaria netta

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA	Abitare In Consolidato 30/09/2020	Abitare In Consolidato 30/09/2019	Variazione
30/09/2020			
valori in unità di Euro			
A. Cassa e depositi bancari	(35.480.995)	(21.690.755)	(13.790.240)
B. Altre disponibilità liquide			
C. Titoli detenuti per la negoziazione	(1)	(156.760)	156.759
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	(35.480.996)	(21.847.515)	(13.633.481)
E. Crediti finanziari correnti			
F. Debiti bancari a breve termine	14.837.465	959.973	13.877.492
G. Debiti verso altri finanziatori			
H. Altri debiti finanziari correnti	68.411	35.699	32.712
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	14.905.876	995.672	13.910.204
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D)+(E)+(I)	(20.575.120)	(20.851.843)	276.723
K. Debiti bancari non correnti	46.114.405	52.350.303	(6.235.898)
L. Obbligazioni emesse			
M. Altri debiti non correnti	609.729	469.615	140.114
N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	46.724.134	52.819.918	(6.095.784)
O. Posizione finanziaria netta (J)+(N)	26.149.014	31.968.075	(5.819.061)

La Posizione Finanziaria Netta consolidata rispecchia l'andamento produttivo delle operazioni in corso, l'andamento delle commercializzazioni dei progetti in corso e la consegna delle unità immobiliari di Abitare In Maggiolina, ed è influenzata positivamente dall'effetto combinato dei seguenti fattori:

- incasso dei corrispettivi per la vendita delle unità immobiliari del progetto Abitare In Maggiolina per € 20,7 mln;
- riduzione del mutuo fondiario relativo all'operazione Abitare In Maggiolina per accolti ai clienti, pari a € 10,2 mln;
- incasso anticipi da clienti per € 20,2 mln;
- Aumento di capitale in Homizy S.p.A. per € 4,5 mln.

Le disponibilità liquide detenute dalla Holding sono pari a € 6,2 mln, mentre l'importo restante è detenuto dalle società controllate.

Di seguito la composizione dei debiti finanziari verso banche

Tipologia finanziamento (Euro/000)	Società Utilizzatrice	Entro un anno	Oltre un anno entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale debito
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	321	769	0	1.089
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	8.500	0	0	8.500
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	0	5.164	0	5.164
Mutuo ipotecario	Abitare In Development 3 S.r.l.	182	869	1.531	2.582
Mutuo fondiario	Abitare In Development 7 S.r.l.	103	11.783	0	11.886
Mutuo fondiario	Abitare In Maggiolina S.r.l.	5.500		0	5.500
Mutuo fondiario	Milano City Village S.r.l.	65	5.015	6.159	11.239
Mutuo fondiario	Trilogy Towers S.r.l.	3	676	723	1.403
Mutuo fondiario	Palazzo Naviglio S.r.l.	9	646	2.794	3.449
Apertura di credito con garanzia fondiaria	Milano Progetti S.r.l.	7.655	0	0	7.655
Mutuo ipotecario	MyCity S.r.l.	0	1.847	639	2.485
TOTALE		22.337	26.768	11.846	60.952

Si segnala che i mutui fondiari complessivamente concessi in favore del Gruppo sono pari a € 126,9 milioni, di cui € 33,5 mln utilizzati.

La voce altri debiti finanziaria è composta principalmente dal debito finanziario verso la società di leasing finalizzato all'acquisto dell'immobile sito in Via Amadeo, 57 per un importo pari a Euro 452 migliaia dal debito finanziario per il contratto di leasing leasback, relativo a macchine d'ufficio, sottoscritto con BNL pari a Euro 117 migliaia e dalla passività finanziaria, pari a 104 migliaia di Euro, generata dalla valorizzazione della put di vendita prevista nei patti parasociali sottoscritti nell'ambito dell'aumento di capitale in Homizy.

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	35.480.995	18%
Liquidità differite	16.675.220	8%
Magazzino	139.058.289	69%
Totale attivo corrente	191.214.504	95%
Immobilizzazioni immateriali	1.264.746	1%
Immobilizzazioni materiali	6.460.385	3%
Partecipazioni in altre imprese	2.296.000	1%
Attività per imposte anticipate	883.154	0%
Totale attivo immobilizzato	10.904.286	5%
TOTALE IMPIEGHI	202.118.790	100%

Fonti	Valori	% sugli impieghi
Passività correnti	54.508.038	27%
Passività consolidate	89.267.272	44%
Totale capitale di terzi	143.775.310	71%
Capitale sociale	129.677	0%
Riserve e utili (perdite) a nuovo	49.016.598	24%
Utile (perdita) d'esercizio	9.197.205	5%
Totale capitale proprio	58.343.480	29%
TOTALE FONTI	202.118.790	100%

La voce “partecipazioni in altre imprese” è costituita dalla partecipazione del 10%, al 30 settembre 2020, del capitale sociale nella società Tecma Solutios S.p.A.

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

INDICI DI STRUTTURA	30/09/2020	30/09/2019
Quoziente primario di struttura		
PN / IMMOBILIZZAZIONI	5,35	5,12
Quoziente secondario di struttura		
PN + PASSIVITA' CONSOLIDATE / IMMOBILIZZAZIONI	13,54	13,78

INDICI PATRIMONIALI E FINANZIARI	30/09/2020	30/09/2019
Leverage		
CAPITALE INVESTITO / PN	3,46	3,25
Elasticità degli impieghi		
ATTIVO CIRCOLANTE / CAPITALE INVESTITO	94,61%	94,00%
Quoziente di indebitamento complessivo		
MEZZI DI TERZI / PN	3,46	2,25

INDICI DI REDDITIVITA'	30/09/2020	30/09/2019
ROD ONERI FIN. / DEBITI ONEROSI	3,37%	2,55%
ROD* ONERI FIN. / DEBITI ONEROSI	2,44%	1,95%
ROS RISULTATO OPERATIVO / RICAVI NETTI	11,08%	24,25%
ROI RISULTATO OPERATIVO / CAPITALE INVESTITO	4,00%	7,00%
ROE RISULTATO ESERCIZIO / PN	15,74%	13,43%

Rod*: gli oneri finanziari non comprendono gli oneri di accensione finanziamento e l'onere finanziario relativo alla valutazione della Put di vendita prevista nel patto parasociale stipulato con terzi nell'ambito dell'operazione di aumento di capitale nella controllata Homizy.

Al netto dei costi figurativi derivanti dall'applicazione dell'IFRS2 relativamente all'assegnazione di Stock Grant gli indici sarebbero i seguenti:

INDICI DI REDDITIVITA'	30/09/2020	30/09/2019
ROD ONERI FIN. / DEBITI ONEROSI	3,37%	2,55%
ROD* ONERI FIN. / DEBITI ONEROSI	2,44%	1,95%
ROS RISULTATO OPERATIVO / RICAVI NETTI	12,75%	24,25%
ROI RISULTATO OPERATIVO / CAPITALE INVESTITO	4,61%	7,00%
ROE RISULTATO ESERCIZIO / PN	17,83%	13,43%

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 alla diffusione della pandemia da Covid-19

L'anno 2020 è stato caratterizzato dalla diffusione a livello mondiale della pandemia Covid-19. L'Italia è stato uno dei primi Paesi colpiti ed il Governo italiano ha tempestivamente adottato misure straordinarie - volte al contenimento della pandemia – che hanno comportato impatti negativi sull'operatività della Società, con conseguenti effetti negativi su tempistiche e costi delle iniziative immobiliari. Il “lock-down” è iniziato in Italia il 9 marzo 2020, ma già a partire dal 24 febbraio le normative introdotte per il contenimento del virus hanno ridotto progressivamente la produzione dei cantieri. Il Governo ha successivamente annunciato l'uscita da “lock-down” tramite un processo graduale che è iniziato il 4 maggio 2020. Seppure alla data della presente Relazione tutti i cantieri del Gruppo siano tornati operativi (pur con le inefficienze dovute alla riapertura, quali maggiori tempistiche per gli approvvigionamenti, adeguamento alle normative più stringenti per il contenimento del rischio di diffusione del virus ecc...), dato il perdurare della situazione di incertezza non è possibile al momento escludere che le autorità competenti decidano di adottare ulteriori e nuove misure che potrebbero avere impatti negativi sull'operatività del Gruppo. A causa delle misure restrittive disposte, anche i processi deliberativi per il rilascio dei titoli abilitativi necessari per gli interventi edilizi hanno subito e potranno subire in futuro dei rallentamenti, dovuti in particolare al rallentamento delle attività della Pubblica Amministrazione a causa delle nuove modalità di lavoro da remoto. Anche tali rallentamenti potrebbero comportare uno slittamento in avanti delle tempistiche delle iniziative immobiliari.

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 credito

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

Il Gruppo opera principalmente in un settore in cui il rischio di credito è marginale.

Rischio di mercato

Le società del Gruppo Abitare In, come qualsiasi società operante nei vari settori di riferimento, sono soggette alla concorrenza che potrebbe causare una contrazione della propria quota di mercato e conseguentemente una diminuzione del fatturato.

Per questo motivo il management di Abitare In S.p.a. e delle singole società partecipate è impegnato in attività di ricerca e di selezione delle opportunità di investimento, azioni di marketing e sviluppo di professionalità sempre più avanzate che possano concorrere a far crescere il Gruppo e farlo diventare uno tra i principali player del mercato di riferimento.

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 seleziona solo aree già urbanizzate e già edificate nel pieno rispetto delle autorizzazioni 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 consenta la pronta gestione di ogni criticità.

Inoltre, dal punto di vista della pianificazione economica, Abitare In è in grado di gestire le diverse tempistiche degli iter autorizzativi grazie alla consistente pipeline accumulata: 17 diverse operazioni il cui avvio può essere dinamicamente e opportunisticamente gestito anticipandole o posticipandole sulla base delle sopravvenute esigenze.

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

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

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

Rischi connessi alla costruzione dei complessi immobiliari

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

L'affidamento dei lavori, che viene conferito a primari e affidabili operatori che già operano sul mercato milanese, avviene mediante contratti d'appalto che prevedono diverse tutele in favore del committente, al fine di sterilizzare il più possibile i rischi connessi alla costruzione, quali l'inserimento di ingenti penali per l'eventuale ritardo nei lavori, pagamenti posticipati fino a 120 giorni, garanzie bancarie e ritenute del 10% a garanzia della corretta esecuzione dei lavori, con svincolo tra i 6 fino ai 24 mesi successivi.

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

Inoltre, allo scopo di rafforzare l'intera filiera produttiva e ridurre tempi e costi di realizzazione, migliorando altresì la qualità e la versatilità del prodotto Abitare In, la Società ha intrapreso un

ambizioso progetto a lungo termine volto al consolidamento dei rapporti non solo con le imprese di costruzione ma anche con tutti i principali e più strategici fornitori, mediante la sottoscrizione di accordi commerciali di lungo periodo.

Elementi essenziali di tali accordi sono:

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

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

INFORMAZIONI EX ART. 2428 N. 6 BIS

Le società del gruppo non hanno in essere investimenti in attività finanziarie.

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 489.833 per lo sviluppo delle seguenti attività:

- MODELLO UNO e "BIM"
- VIRTUAL REALITY

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CONSOCIATE

Come previsto dal regolamento Emittenti AIM Italia, la società si è dotata di una "Procedura per le operazioni con parti correlate", si rimanda al sito www.abitareinspa.com sezione "Investors" per

ulteriori informazioni.

Per il dettaglio dei rapporti in oggetto si rimanda alla nota integrativa.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Successivamente alla data di chiusura del periodo di riferimento, si segnalano i seguenti fatti di rilievo:

E' proseguita la consegna delle unità immobiliari del complesso Abitare In Maggiolina, arrivate ad oggi a 115 unità, pari al 92%, Abitare In ha proseguito nelle attività sui cantieri operativi, nonché nelle attività propedeutiche all'ottenimento dei titoli autorizzativi sulle aree facenti parte della pipeline, che si ricorda consistere in più di 230.000 mq commerciali distribuiti in 17 progetti situati nelle zone a più alto tasso di crescita della città.

Lo scorso 6 novembre il Consiglio di Amministrazione di Abitare In ha altresì confermato la prosecuzione delle attività per il passaggio al mercato MTA, segmento STAR, convocando l'assemblea dei soci per discutere il programma e assumere le relative delibere.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nell'esercizio in corso Abitare In proseguirà nelle proprie attività di sviluppo, sia per il prosieguo delle (e l'avvio di nuove) attività cantieristiche, sia per il conseguimento dei titoli autorizzativi, dedicandosi altresì alla costante attività di *scouting* di nuove aree, per il consolidamento della propria posizione di leadership nella città di Milano.

Il management ritiene che i rallentamenti dovuti alla non piena operatività degli uffici della Pubblica Amministrazione a causa della diffusione del virus Covid-19 potranno comportare, così come si è verificato nell'esercizio appena approvato, uno slittamento nelle tempistiche di sviluppo preventivate, ma alla luce di ciò è ragionevole ipotizzare anche una minore quantità di prodotto disponibile sul mercato, con un conseguente possibile incremento del prezzo che consentirà altresì di recuperare ampiamente – sulle prossime commercializzazioni - l'incremento dei costi causato dall'appesantimento delle normative introdotte per il contenimento del virus Covid-19 e delle conseguenti inefficienze.

Inoltre, grazie alla pipeline consolidata di Abitare In, la Società ritiene che la possibilità di incrementare la parallelizzazione dello sviluppo delle operazioni, reso possibile anche dal continuo perfezionamento dei propri processi organizzativi, dall'implementazione dei sistemi tecnologici e dagli ingenti investimenti in ricerca e sviluppo, potrà consentire il recupero di tali rallentamenti.

Per quanto riguarda la controllata Abitare in Maggiolina si prevede che entro gennaio 2021 verrà

ultimata la consegna delle unità abitative.

MILANO, 24 novembre 2020

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

(LUIGI GOZZINI)

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. n. 2080582 - Provincia Mi

Capitale Sociale sottoscritto e versato € 129.677

Partita IVA: 09281610965

Relazione del Collegio Sindacale al bilancio consolidato al 30.09.2020

Signori Azionisti,

abbiamo esaminato il Bilancio Consolidato della società ABITARE IN Spa al 30 settembre 2020 redatto dagli Amministratori e approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 24/11/2020.

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 30/9/2020, è stata estesa alle partecipazioni soggette a controllo formale e sostanziale da parte della controllante, in linea e in conformità con quanto dettato dalle norme del codice civile, considerando pertanto nell'area di consolidamento le seguenti società:

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

- Trilogy Towers S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Abitare In Development 4 S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Abitare In Development 5 S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Abitare In Development 6 S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Abitare In Development 7 S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Savona 105 S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Homizy S.p.A. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 88,44% da Abitare In S.p.A.;
- Hommi S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A. tramite Homizy S.p.A.;
- Housenow S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A. tramite Homizy S.p.A.;
- Mica S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Milano Living S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Mivivi S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Palazzo Naviglio S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Smartcity S.r.l. a socio unico, sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000.= – posseduta al 100% da Abitare In S.p.A..

Rispetto all'esercizio precedente sono entrate nel perimetro di consolidamento le seguenti società:

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

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

La società adotta 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 30/9/2020 può essere così sintetizzato (importi in €/000):

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	<u>30.09.20</u>
Attività materiali	6.460.386
Attività immateriali	1.264.744
Partecipazioni in altre imprese	2.296.000
Attività per imposte anticipate	883.153
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	10.904.283
Magazzino	139.058.289
Crediti commerciali	585.837
Altre attività correnti	14.386.768
Attività per imposte correnti	1.702.618
Attività finanziarie correnti	-
Disponibilità liquide	35.480.995
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	191.214.507
TOTALE ATTIVITA'	202.118.790
Capitale sociale	129.677
Riserve	37.163.534
Utili/(Perdite) a nuovo	11.354.847
Utili/(Perdite) d'esercizio	9.197.205
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	57.845.263

TOTALE PATRIMONIO NETTO	58.343.480
Passività finanziarie non correnti	39.224.134
Benefici a dipendenti	246.904
Altre passività non correnti	481.445
Caparre e acconti	45.256.329
Passività per imposte differite	4.058.460
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	89.267.272
Passività finanziarie correnti	22.405.876
Debiti commerciali	12.499.970
Altre passività correnti	5.621.730
Caparre e acconti	12.131.074
Passività per imposte correnti	1.849.389
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	54.508.039
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	202.118.790

CONTO ECONOMICO

Totale ricavi	73.076.333
Totale costi operativi	64.981.624
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	8.094.709
Proventi e oneri fin.	3.115.969
RISULTATO ANTE IMPOSTE	11.210.678
Imposte sul reddito d'Esercizio	-2.028.550
RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	9.182.128

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 30/9/2020, 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 30/9/2020.

Si è verificato inoltre che il revisore della società ha rilasciato il proprio giudizio in ordine al bilancio consolidato chiuso al 30/09/2020, non ravvisando problematiche o cause ostative alla sua approvazione.

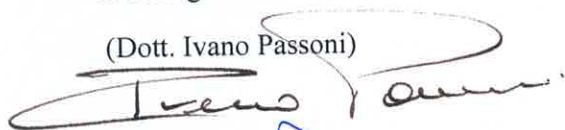
Aggiungiamo che non è stata derogata alcuna norma di legge relativa ai principi di redazione o agli schemi di bilancio obbligatori ed ai criteri di valutazione.

Esprimiamo pertanto parere favorevole all'approvazione del bilancio consolidato al 30.09.2020 chiusosi con un risultato per il Gruppo di Euro 9.182.128.=.

Milano, 07 dicembre 2020

Il Collegio Sindacale

(Dott. Ivano Passoni)



(Dott. Marco Dorizzi)



(Dott. Matteo Ceravolo)



Abitare In S.p.A.

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

Bilancio consolidato al 30 settembre 2020

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

Agli azionisti della
Abitare In S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Abitare In S.p.A. (il Gruppo), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 settembre 2020, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data e dalle altre note esplicative al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 30 settembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio

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

Altri aspetti

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

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

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

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

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

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

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

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

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

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

Milano, 7 dicembre 2020

BDO Italia S.p.A.

Manuel Coppola
Socio