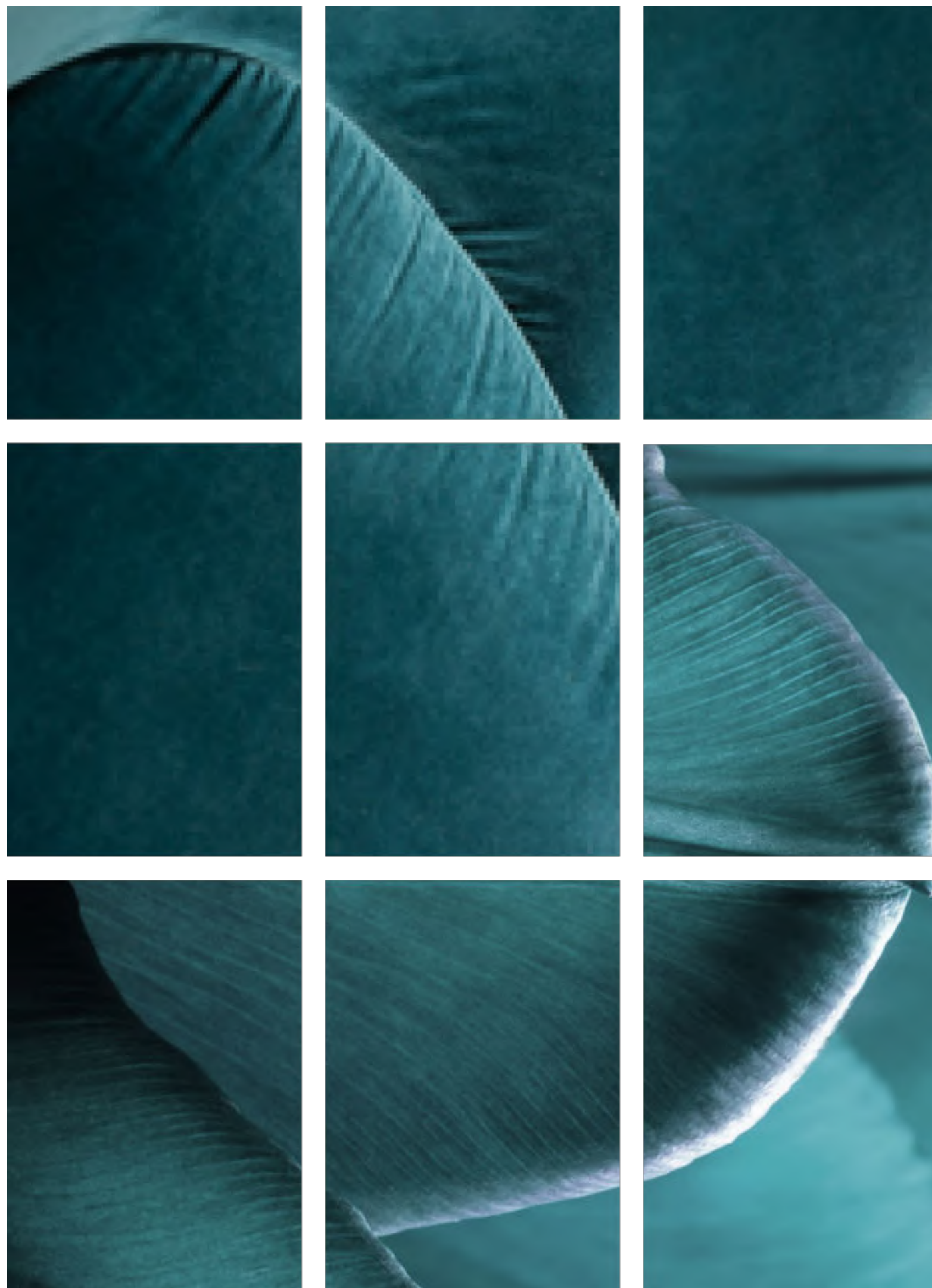


STILISTI URBANI - MADE IN MILANO



RELAZIONE FINANZIARIA ANNUALE AL 30 SETTEMBRE 2023



STILISTI URBANI

Made in Milano

Sommario

4. Organi di amministrazione

5. Struttura del gruppo

7. Lettera ai soci

8. Highlights

13. This is us

Breve introduzione all'azienda, dalle sue origini ad oggi

14. Home Configurator

La prima piattaforma per la personalizzazione online degli immobili residenziali di nuova costruzione

15. Homizy built to share

Vision, Mission e Strategy di Homizy.

18. Progetti iconici

AbitareIn e la ricerca del "bello":

- AbitareIn Maggiolina
- Milano City Village
- Trilogy Towers
- Palazzo Naviglio
- Olimpia Garden
- Savona 105
- Porta Naviglio Grande
- The Units
- Lambrate Twin Palace
- Palazzo Sintesy
- BalduccioDodici
- Frigia 7
- PalazzoGre
- Corte Naviglio
- Corte dei Principi

Fascicolo di Bilancio

al 30.09.2023

34. Relazione sulla

Gestione

al 30.09.2023

52. Relazione sul Governo

Societario e gli Assetti

Proprietari 2023

114. Relazione Finanziaria Consolidata

al 30.09.2023

120. Note esplicative alla Relazione Finanziaria Consolidata

186. Bilancio d'esercizio

al 30.09.2023

192. Note esplicative al Bilancio d'esercizio

206. Note alle principali voci di Stato Patrimoniale

222. Note alle principali voci di Conto Economico

AbitareIn S.p.A.

Indirizzo

Sede Operativa:

Viale Umbria, 32
Milano

Tel: +39 02 67.02.550

info@abitareinspa.com

www.abitareinspa.com

Organi di amministrazione e controllo

Consiglio di Amministrazione

Luigi Francesco Gozzini	Presidente e Amministratore Delegato
Marco Claudio Grillo	Amministratore Delegato
Mario Benito Mazzoleni	Consigliere Indipendente
Giuseppe Carlo Vegas	Consigliere Indipendente
Nicla Picchi	Consigliere Indipendente
Eleonora Reni	Consigliere

Collegio Sindacale

Ivano Passoni	Presidente
Marco Dorizzi	Sindaco Effettivo
Matteo Ceravolo	Sindaco Effettivo
Fanny Butera	Sindaco Supplente
Mariateresa Giangreco	Sindaco Supplente
Società di Revisione	BDO Italia S.p.A.
Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili	Cristiano Contini

Struttura del gruppo al 30 settembre 2023



Disclaimer

La presente Relazione finanziaria annuale, e in particolare le Sezioni intitolate “Evoluzione prevedibile della gestione” e “Principali rischi e incertezze cui il Gruppo AbitareIn è esposto”, contengono informazioni previsionali (“forward-looking statements”). Queste informazioni sono basate sulle attuali aspettative e proiezioni del Gruppo relativamente ad eventi futuri e, per loro natura, sono soggette ad una componente intrinseca di rischio e incertezza. Si riferiscono ad eventi e dipendono da circostanze che possono, o non possono, accadere o verificarsi in futuro. I risultati effettivi potrebbero differire da quelli contenuti in dette dichiarazioni a causa di una molteplicità di fattori, quali la volatilità dei mercati del capitale e finanziari, variazioni nelle condizioni macroeconomiche e nella crescita economica ed altre variazioni delle condizioni di business, mutamenti della normativa e del contesto istituzionale e molti altri fattori, tra cui le possibili evoluzioni della pandemia di Covid-19, la maggioranza dei quali è al di fuori del controllo del Gruppo.

Relazione sulla gestione del gruppo AbitareIn

Il Gruppo è specializzato nella realizzazione di progetti di riedificazione urbana che prevedono l’acquisto di immobili dismessi o abbandonati, la loro demolizione e la costruzione di nuovi complessi residenziali (demolizione e costruzione vengono integralmente affidate in outsourcing tramite la sottoscrizione di contratti di appalto) e, infine, la commercializzazione degli stessi. Il Gruppo si rivolge, prevalentemente, alle famiglie, focalizzando, in particolare, la propria attività di sviluppo sulle zone semi-centrali della città di Milano, la cui selezione - frutto di un’attenta attività di ricerca all’interno di un portafoglio di opportunità delineate dalla funzione interna della capogruppo - avviene sulla base del tessuto socio-economico, delle dinamiche demografiche e del rapporto domanda-offerta.

A partire dalla fine del 2019, il Gruppo ha avviato il progetto denominato “Homizy”. Homizy oggi è una PMI innovativa, posseduta per il 70,7% dalla capogruppo AbitareIn S.p.A., dedicata allo sviluppo di una nuova linea strategica di business, ossia lo sviluppo e la messa a reddito di immobili residenziali attraverso soluzioni c.d. di co-living quotata sul mercato Euronext Growth Milan, Segmento Professionale.

In particolare, Homizy si propone di offrire ai giovani neo laureati e lavoratori, di età compresa tra i 20 e i 35 anni, che intraprendono un percorso lavorativo in una città diversa da quella di origine o che, comunque, sono alla ricerca di una propria autonomia abitativa rispetto alla famiglia, una soluzione abitativa di medio/lungo termine, smart, di qualità, dinamica ed economicamente sostenibile e che possa garantire efficienza nella gestione e nella manutenzione, servizi innovativi e spazi di socializzazione.

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

Lettera ai soci



Luigi Francesco Gozzini
Presidente



Marco Claudio Grillo
Amministratore Delegato

Care Azioniste e cari Azionisti,

Vi presentiamo oggi l’Annual Report di AbitareIn per l’esercizio 2023.

I risultati dell’esercizio sono la rappresentazione del livello di maturità che ha raggiunto la nostra Società. È stato un anno ricco di attività e di novità, in un contesto ancora caratterizzato da alcune incertezze e complessità, legate alla situazione macro-economica europea e mondiale.

Nel corso dell’esercizio abbiamo consegnato più di 400 appartamenti, ad altrettante famiglie, ultimando la quasi totalità dei rogiti dei progetti di Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers.

In un periodo di così alto costo del denaro, abbiamo ridotto in modo sostanziale l’indebitamento del Gruppo (oltre € 100 mln rispetto al picco di dicembre 2022), grazie a una grande disciplina finanziaria e al ricorso a un debito che si può considerare come “autoliquidante”, in quanto utilizzato solo in seguito al raggiungimento del break-even delle vendite e rimborsato contestualmente ai rogiti delle unità immobiliari.

Siamo oggi una società matura, con risultati stabili e una forte patrimonializzazione, pronta a cogliere le grandi opportunità offerte dal mercato, quali la bassa competizione degli operatori, il focus sull’efficienza energetica delle case - dato anche dalla Direttiva UE cd. “Casa Green” - la resilienza del settore residenziale.

Ad ulteriore dimostrazione di questa maturità raggiunta, nel corso dell’esercizio abbiamo anche deciso, per la prima volta, di destinare parte dei risultati, oltre che alla crescita della Società, alla remunerazione diretta dei nostri azionisti, con l’avvio di una stabile distribuzione di dividendi e di un consistente piano di buy-back.

A novembre di quest’anno abbiamo anche annunciato l’ampliamento del nostro modello di business, che vede AbitareIn nella veste di service provider verso terzi, grazie al livello di specializzazione che abbiamo raggiunto nel settore dello sviluppo residenziale. Con questa nuova opportunità di business, AbitareIn mette a disposizione di altri operatori la propria piattaforma tecnologica e le proprie competenze per le attività di marketing e comunicazione, per l’ottimizzazione del prodotto e la messa a punto delle planimetrie, la personalizzazione degli appartamenti e le attività di *customer care*. L’avvio di questa nuova tipologia di collaborazione con altri operatori rappresenta una tappa importante per lo sviluppo del nostro business. In questi anni abbiamo investito e creduto fortemente nell’innovazione e nella specializzazione, ed oggi abbiamo raggiunto un livello di maturità e preparazione che ci consente di mettere il nostro know how a disposizione di terzi.

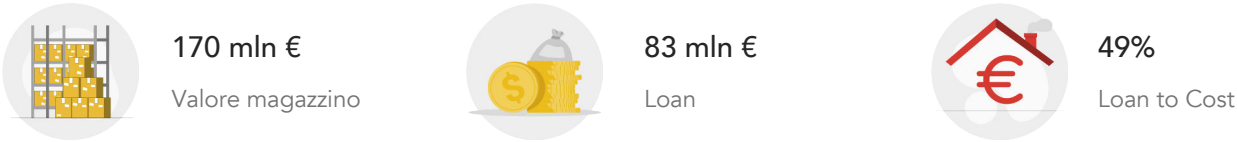
Dal punto di vista delle vendite - dopo la flessione del primo semestre 2023 dovuta all’incremento dei tassi dei mutui e alla pressione mediatica sul presunto “caro prezzi” delle case in città - fattori questi che hanno spinto le famiglie a posticipare l’acquisto della casa in attesa di condizioni più favorevoli - stiamo assistendo ad una ripresa. Nel periodo tra settembre e dicembre, infatti, abbiamo venduto appartamenti per oltre € 25 mln. Stiamo, inoltre, investendo nella semplificazione del prodotto e dei processi produttivi, sfruttando in modo più efficiente le tecnologie disponibili, al fine di aumentare la competitività della nostra offerta.

Luigi & Marco

Highlights

➤ Valori chiave dello stato patrimoniale

al 30.09.2023



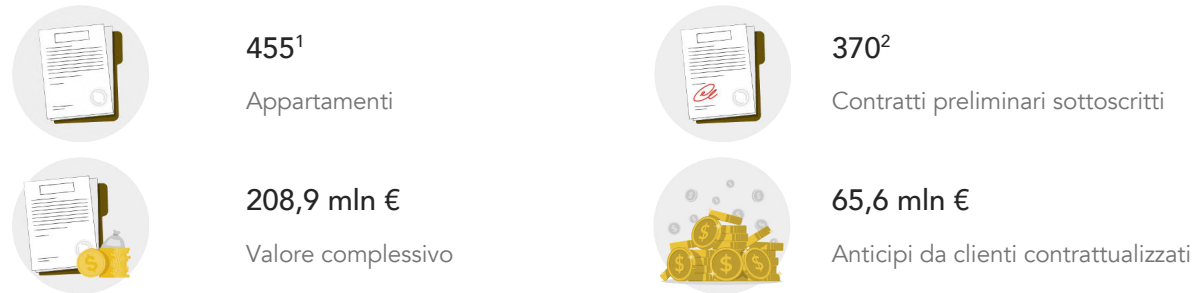
➤ Principali indicatori non finanziari

al 13.12.2023

Pipeline di sviluppo



Portafoglio ordini



Avanzamento cantieri



¹ N. di appartamenti ipotizzando un taglio medio di 92mq per la commercializzazione in edilizia libera e di 82mq per l'ERS. Il numero di appartamenti effettivamente realizzati e di contratti sottoscritti, ferma restando la metratura complessiva, potrà variare in funzione della personalizzazione del taglio delle unità immobiliari.

² Può differire dal n. di appartamenti in ragione della dimensione effettiva degli appartamenti venduti. Nelle ultime operazioni AbitareIn ha riscontrato un significativo e progressivo aumento delle dimensioni medie degli appartamenti venduti.

³ Sono compresi 12.800 mq commerciali-pari a 140 appartamenti tipo-su cui è in corso di valutazione lo sviluppo nella formula del co living mediante la controllata Homizy S.p.A

⁴ Di cui 26.000 mq commerciali di ERS

⁵ Di cui 317 appartamenti in ERS

⁶ Cantiere avviabile in 12 mesi.

Pipeline in sviluppo (alla data di approvazione della presente relazione)

Alla data odierna, il Gruppo AbitareIn è proprietario di 17 aree nella Città di Milano (oltre a un'area in sviluppo nella città di Roma in collaborazione con il Gruppo Techbau) corrispondenti complessivamente a circa 229.000 mq commerciali di progetti in sviluppo, pari a 2.517 appartamenti tipo. Le diverse iniziative si trovano in differenti fasi di sviluppo.

Degli appartamenti in pipeline, sono attualmente in corso le commercializzazioni (secondo la modalità delle microcampagne) dei progetti di Lambrate Twin Palace, Palazzo Sintesy, Balduccio Dodici, Frigia 7, Palazzo Grè e Corte Naviglio per un totale di circa 540 appartamenti tipo.

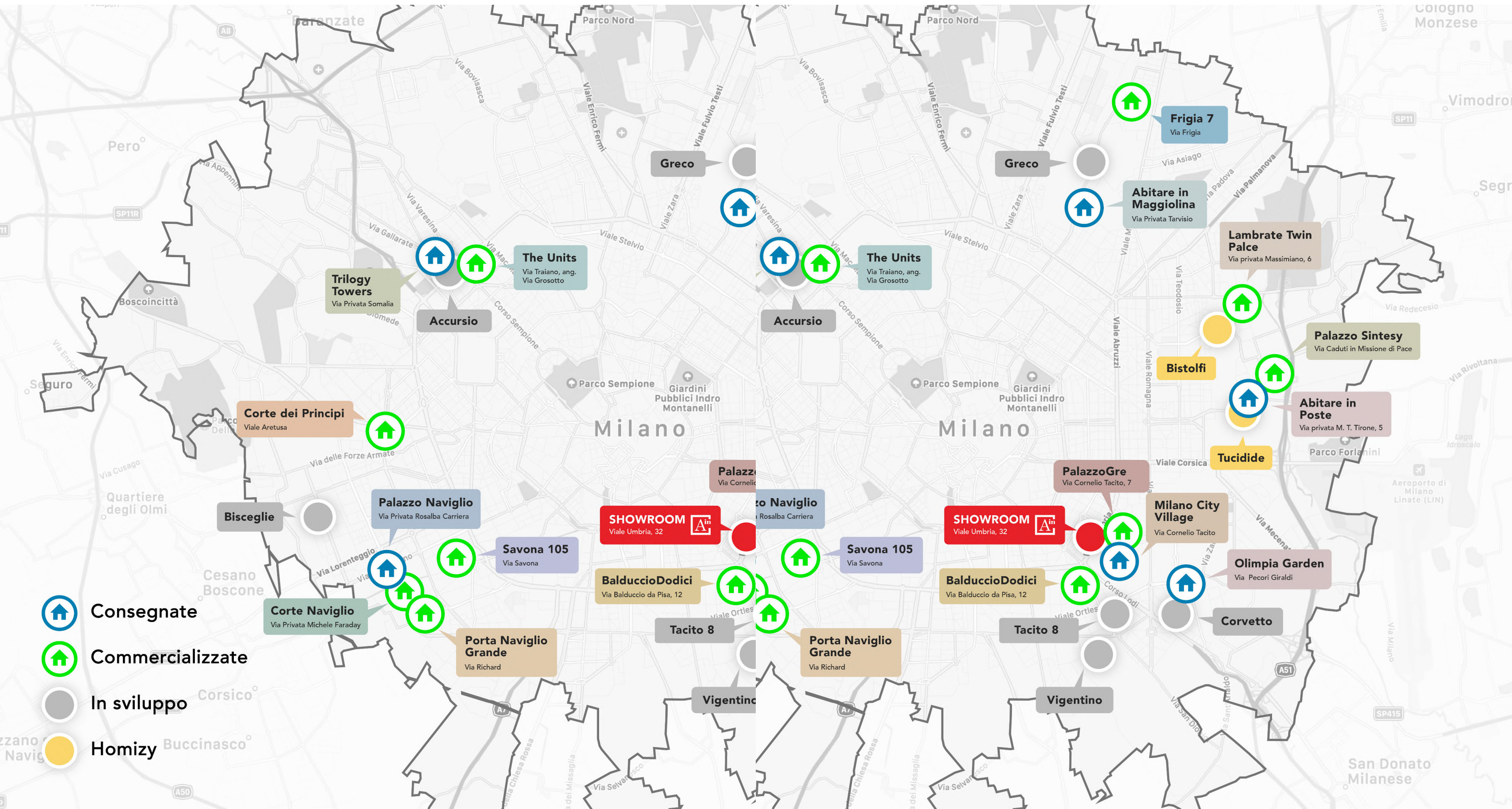
Inoltre, è in corso la commercializzazione del Progetto di Corte dei Principi, un'iniziativa realizzata dal Gruppo Techbau con la collaborazione di AbitareIn.

Alla data odierna, il portafoglio ordini conta oltre 455 appartamenti venduti su base preliminare, per un controvalore di € 208,9 mln, con anticipi contrattualizzati (garantiti da polizza fideiussoria assicurativa) per € 65,6 mln.

Ad oggi, il Gruppo ha consegnato 830 appartamenti, suddivisi nei progetti AbitareIn Poste, AbitareIn Maggiolina, Olimpia Garden, Milano City Village, Trilogy Towers e Palazzo Naviglio, per un controvalore complessivo di € 295 mln, mentre sono attualmente in costruzione 354 appartamenti, del valore complessivo di € 169 mln.

¹ N. di appartamenti ipotizzando un taglio medio di 92mq per la commercializzazione dell'edilizia libera e 82 mq per l'ERS. Il numero di appartamenti effettivamente realizzati e di contratti sottoscritti, ferma restando la metratura complessiva, potrà variare in funzione della personalizzazione del taglio delle unità immobiliari.

Progetti in sviluppo



17 progetti in fase di realizzazione o commercializzazione
situati nelle zone di Milano a più alto tasso di crescita

Stilisti Urbani

Made in Milano



Con il tuo smartphone o tablet,
inquadra il codice QR code
per scoprire i contenuti multimediali

This is us

Nata nel 2015 dal conferimento dell'esperienza di più di 15 anni dei suoi soci fondatori, Luigi Gozzini e Marco Grillo, AbitareIn è diventata in pochissimi anni la società leader nel mercato dello sviluppo immobiliare residenziale a Milano contando su un portafoglio di 23 progetti in pipeline, per un totale di oltre XX appartamenti.

Il connubio tra il profondo know-how di settore e l'elevato grado di innovazione, informatizzazione e specializzazione ha permesso di dar vita alla nuova filosofia di AbitareIn: Home By You. Essa è totalmente incentrata sul concetto di personalizzazione, pur beneficiando delle economie di scala tipiche di un modello industrializzato. Tutto questo è possibile grazie ad una piattaforma unica nel nostro settore: l'Home Configurator.

Ad aprile 2016 AbitareIn si è quotata sul mercato Euronext Growth Milan (ex mercato AIM Italia) e dal 1 marzo 2021 è quotata sul segmento Euronext STAR Milan del mercato Euronext Milan.

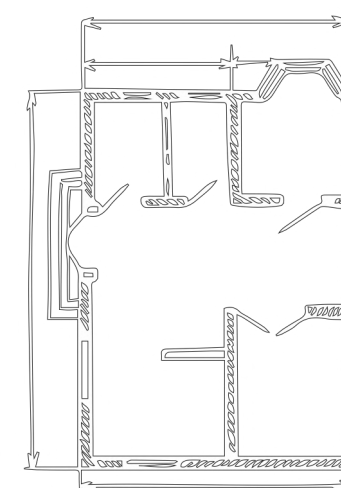
AbitareIn si impegna nella rigenerazione urbana attraverso la demolizione di edifici dismessi o abbandonati, contribuendo al miglioramento del tessuto abitativo cittadino mediante la creazione di nuovi interventi residenziali focalizzati sulle famiglie, caratterizzati da un forte appeal aspirazionale e un notevole impatto estetico e architettonico.

Nonostante AbitareIn conservi internamente il know-how per la selezione delle aree, la progettazione delle iniziative e l'ottenimento dei titoli abilitativi, pilastri della sua identità distintiva, la fase effettiva di costruzione dei progetti è affidata, tramite appalti, a rinomati operatori edili. Questo approccio contribuisce a mitigare i rischi correlati, sostenuto dall'ampio impiego della tecnologia che consente alla società di monitorare costantemente lo stato dei cantieri e di intervenire prontamente quando necessario.

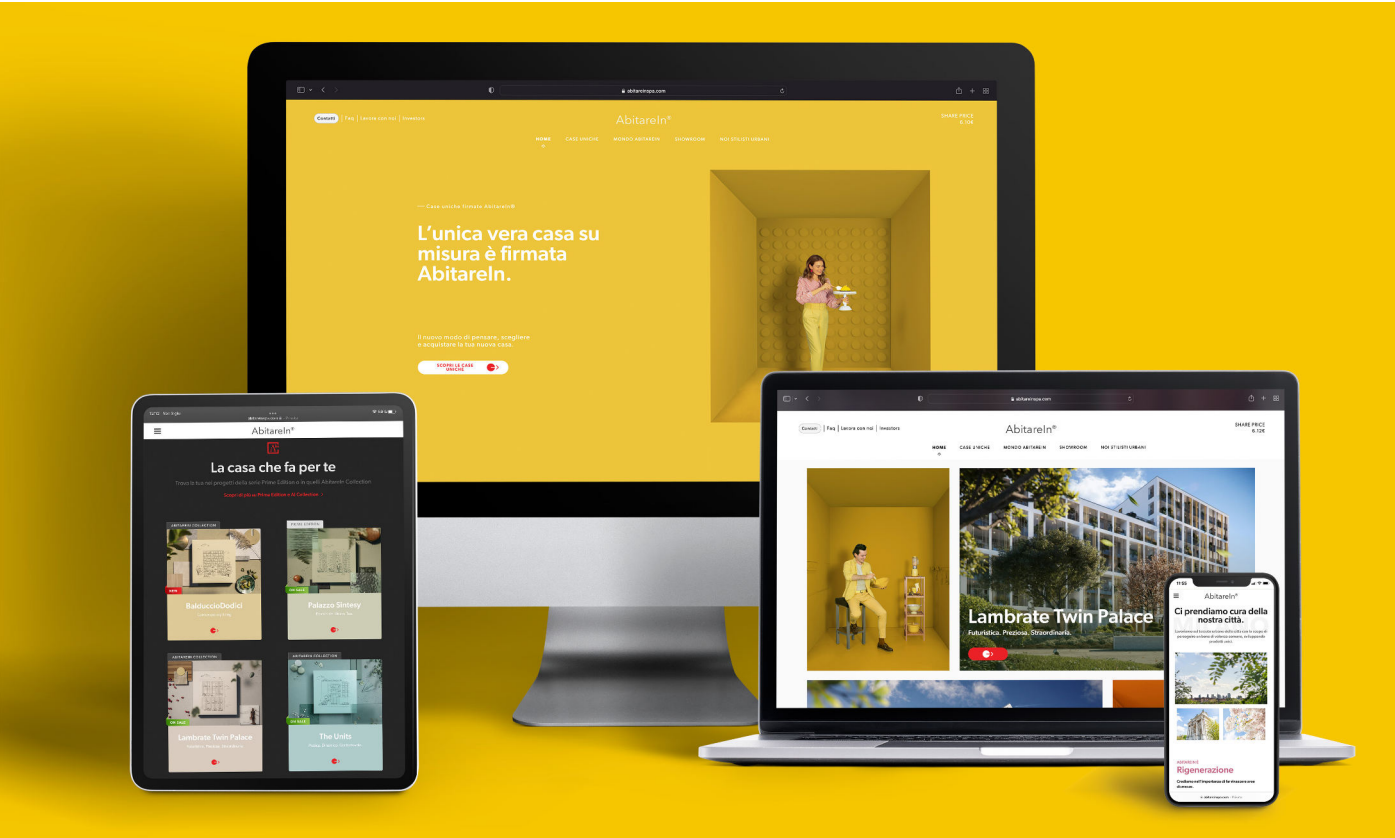
Le sue iniziative immobiliari hanno sempre registrato performance eccezionali, anche durante gli anni di crisi. La Società ha sviluppato e perfezionato la propria strategia di prodotto e di marketing attraverso una solida attività di branding e mediante l'utilizzo di strumenti tecnologici e metodologie di Customer Relationship Management (CRM) all'avanguardia.

Nel 2022 AbitareIn ha introdotto un innovativo progetto: una piattaforma di e-commerce per la vendita online di case in costruzione. Grazie a questa piattaforma, la Società è in grado di offrire ai propri clienti un'esperienza di acquisto estremamente immersiva e completa, grazie alle soluzioni tecnologiche innovative: l'intelligenza artificiale di un assistente virtuale disponibile 24 ore ogni giorno, un configuratore online degli appartamenti, la possibilità di sperimentare virtualmente gli appartamenti attraverso gli strumenti di realtà virtuale presenti nello showroom, la possibilità di effettuare appuntamenti in videoconferenza, nonché la digitalizzazione di tutti i passaggi documentali e contrattuali.

Grazie al suo modello di business unico per il panorama italiano, AbitareIn ha raccolto il sostegno di importanti e prestigiosi operatori nazionali ed internazionali, sia del settore immobiliare che del panorama finanziario, che sono entrati a far parte della compagine sociale ed hanno accompagnato la Società nel suo percorso di crescita. La struttura "compartimentata" del Gruppo, unitamente alle modalità di commercializzazione dei progetti (prima avviene la vendita, in seguito la costruzione) assicurano l'autofinanziabilità dei progetti e la solidità patrimoniale della Società.



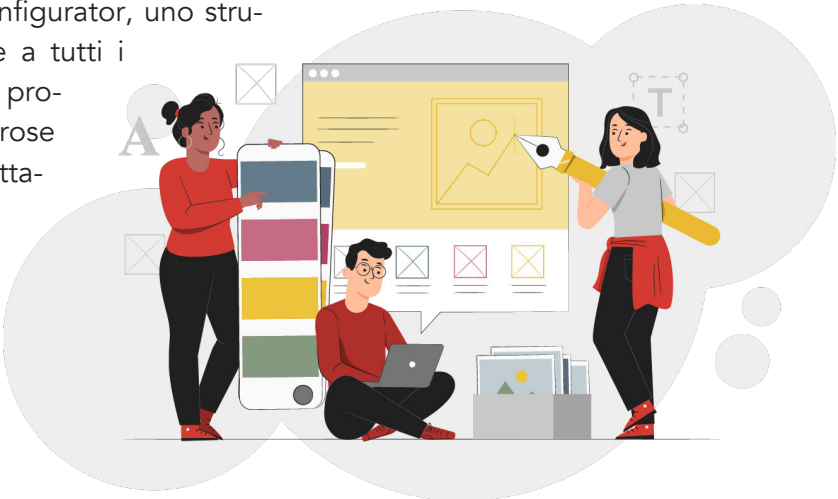
La prima piattaforma per la personalizzazione online degli immobili residenziali di nuova costruzione



L’incontro tra le visioni dei fondatori, Luigi Gozzini e Marco Grillo, ha dato vita a AbitareIn S.p.A. e ha rivoluzionato il paradigma dello sviluppo residenziale.

I due sviluppatori, consapevoli dell’importanza di ridefinire le dinamiche tipiche del settore immobiliare, hanno introdotto nel settore residenziale processi di innovazione, informatizzazione e industrializzazione simili a quelli di altri settori, superando i limiti fisici grazie alla Piattaforma E-Commerce Corporate AbitareIn dedicata alla vendita di case online. Questa tecnologia, lanciata nel 2022, consente di visualizzare tutte le proposte immobiliari di AbitareIn in un unico ambiente web, scegliere diverse soluzioni abitative, richiedere preventivi, prenotare appuntamenti presso lo Showroom fisico (anche esso potenziato con tecnologie digitali hardware e software) o in modalità video, e acquistare online.

Per rispondere alla crescente domanda di utenti orientati non solo all'acquisto online, ma anche alla personalizzazione, è stato sviluppato l’Home Configurator, uno strumento innovativo e gratuito che consente a tutti i clienti di selezionare finiture e configurare la propria casa in totale autonomia, grazie a numerose opzioni di personalizzazione studiate direttamente dai nostri architetti insieme ai nostri partner.



Homizy built to share

Homizy è la linea di business del Gruppo che sta attualmente sviluppando a Milano immobili destinati alla locazione, nella forma del CO-LIVING.

Homizy rappresenta la declinazione in campo residenziale della sharing economy: condivisione di beni, spazi e servizi per creare nuove occasioni di socialità, mediante un uso pervasivo della tecnologia, garantendo migliore efficienza di gestione e ottimizzazione delle risorse.

Mission

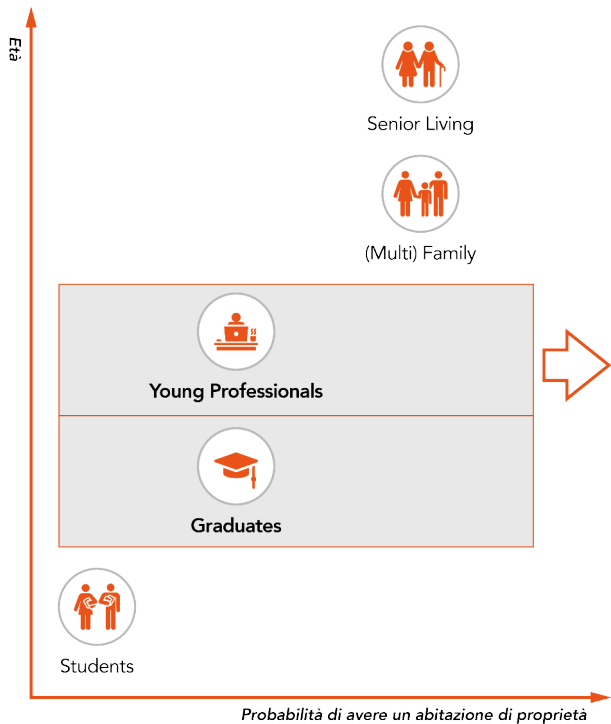


- 1 Trasformare “l’abitare” in UN’ESPERIENZA DI CONDIVISIONE favorendo le connessioni tra le persone.
- 2 “FAR SENTIRE A CASA” tutti coloro che hanno intrapreso un percorso personale e professionale di crescita a Milano

Target

IL CO-RESIDENT TIPO

- Età indicativa tra i **20 e i 35 anni**
- Ha intrapreso un percorso lavorativo **provenendo da una città diversa da Milano** o, lavorando, è alla ricerca di una **propria autonomia abitativa rispetto alla famiglia**
- **Affitta direttamente (B2C) o riceve la stanza come benefit aziendale (B2B) - tassazione vantaggiosa**
- Ha un **reddito medio inferiore a 2.500 euro /mese**
- È un utente che ancora non intende **«fare il passo»** di acquisto della casa



IL PROFILO DEL CO-RESIDENT

- Sta sperimentando le caratteristiche di un **nuovo mondo del lavoro**, più fluido e dinamico, che **richiede maggiore adattabilità**
- E’ attento a **soluzioni abitative più dinamiche**, integrate con i principali servizi accessori, per un’esperienza dell’abitare **più adatta alle proprie esigenze**
- E’ interessato a **soluzioni che promuovano coesione**, socialità e relazioni interpersonali and professionali
- E’ (verosimilmente) alla sua **prima ricerca di una casa e sceglie la soluzione del co-living** non solo per ragioni economiche
- Prevede una **permanenza media di 9/12 mesi**

Il prodotto Homizy

Ad hoc smart building

1

Nuovi complessi residenziali smart e di tendenza, progettati e realizzati appositamente per un nuovo modello di affitto, garantendo efficienza nella gestione e nella manutenzione, servizi innovativi e spazi di socializzazione.

Prodotto unico e innovativo

2

Per soddisfare una nuova tipologia di domanda, anticipando i tempi del mercato e con l'obiettivo di raggiungere in breve tempo una posizione di leadership nel settore.

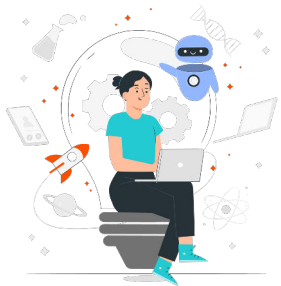
Know how Ain e segmento di mercato

3

Sfruttando le economie di scala e il know-how di AbitareIn, HZY presenta a Milano un prodotto nella fascia di prezzo 650-900 € a unità con una innovativa formula «all inclusive», in una fase di mercato in cui l'offerta è molto limitata e poco in linea con le attuali richieste del mercato. Rimangono i concetti di riqualificazione di aree semicentrali e periferiche validi per Ain.

Homizy business model

How we do it



TECNOLOGIA

Homizy utilizza le più innovative tecnologie esistenti sia in ambito di sviluppo, sia per la successiva gestione giornaliera degli edifici. Si sfrutterà il know-how della controllante AbitareIn per dotarsi di software che permettano una gestione efficiente di ogni processo.

USER FRIENDLY APP

Gli utenti potranno usufruire di un significativo supporto tecnologico tramite app dedicata: accesso alle stanze e aree comuni, gestione contrattualistica, pagamenti e manutenzione, sezione social e community, saranno interamente gestite attraverso l'app Homizy.



EFFICIENZA ENERGETICA

La sostenibilità ambientale è una delle priorità di Homizy. Gli immobili saranno costruiti in classe energetica A, con soluzioni impiantistiche che permettono il pay-back sui consumi in 6-7 anni.

Homizy concept





AbitareIn Maggiolina

RISERVATA. LEGGERA. RICERCATA.

AbitareIn Maggiolina è il secondo progetto realizzato da AbitareIn, ultimato e consegnato a partire dal 2020.

125 appartamenti distribuiti nei due edifici, Sky Tower e Maggiolina Gardens, sorti dalla completa rigenerazione di un'area abbandonata e degradata, dove un tempo sorgeva la sede del quotidiano Il Giorno.

AbitareIn Maggiolina è un progetto nel quale architettura e natura dialogano e si fondono, regalando uno scenario inedito, unico nel cuore del quartiere Maggiolina, conosciuto per i suoi affascinanti scorci naturali sulla Martesana e per i suoi frutteti e ville padronali.

L'icona del progetto è l'insieme di piani sospesi, bianchi, di un'evidente chiarezza formale, che si susseguono in altezza e lasciano libero e flessibile lo spazio tra di essi.

Ogni terrazza diventa sostegno per la Natura. Un'alternanza ponderata di parapetti pensili, colorano di verde questi angoli privati esterni, convertendoli in veri e propri giardini in quota, attrazioni irresistibili, angoli paradisiaci da dove godere dello skyline di Milano.

Anche i materiali selezionati per i rivestimenti esterni ed interni ricalcano nell'estetica l'effetto e la forma della natura. Tutte le parti vetrate, dalle generose aperture ai parapetti, concorrono ad alleggerire i volumi degli edifici costitutivi, la Sky Tower e il Maggiolina Gardens e rendendoli leggeri, contemporanei.

A connettere la residenza alla città, un grandissimo parco che regala un'esperienza totalmente immersiva: aree a prato raso, superfici pavimentate, ambienti dove la varietà di arbusti compone la scenografia.



Milano City Village

DINAMICA. POLIEDRICA. ARMONIOSA.

L'ex area industriale di via Tacito rappresentava perfettamente il concetto di vuoto urbano, oggi finalmente protagonista di una completa rinascita con il progetto Milano City Village.

Il concept progettuale trae origine dalla piazza come elemento accentratore, come catalizzatore di socialità e acceleratore di relazioni, un'entità posta al centro, non solo metaforico ma anche progettuale, del complesso edificato.

In continuità con lo stile tipicamente milanese delle corti interne, anche Milano City Village ha il suo spazio interno, in cui ritrovare la propria dimensione umana.

Una corte che è piazza, un luogo di incontri, di passaggio ma anche di riposo, in cui riscoprire il senso di comunione con sé stessi e con la collettività.

In Milano City Village il mosaico della facciata è composto da logge ampie e profonde, in alcuni punti aggettanti come deliziosi terrazzi sospesi. Un gioco di pieni e vuoti anima le facciate e costruisce un nuovo paesaggio architettonico: uno scenario urbano che prima non c'era, laddove è necessario ricucire lo strappo tra la città storica consolidata e quella in espansione.





Trilogy Towers

PREZIOSA. SOFFISTICATA. PACIFICA.

Un complesso residenziale costituito da tre edifici a torre dai nomi suggestivi: Gold, Diamond e Platinum.

Trilogy Towers restituisce alla collettività un prezioso frammento di città nella forma di un nuovo polo attrattivo che, con le sue caratteristiche architettoniche e compositive, conferisce rinnovata vitalità al contesto in cui è inserito.

Il progetto insiste su via Gallarate, situata nel quadrante nord-ovest di Milano noto per essere un quartiere sperimentale fin dai primi anni del Novecento.

Sede un tempo di importanti comparti industriali, la zona si presenta oggi ricca di opportunità per progetti di rigenerazione urbana.

Non a caso l'area si trova in asse con i progetti di City Life - Tre Torri e Portello, due tra i maggiori interventi urbanistici che hanno recentemente trasformato il volto della città di Milano.

Trilogy Towers si distingue per la cura riservata al disegno delle facciate, finemente cesellate come da sapienti mani orafe. Raffi nati dettagli metallici rendono le superfici preziose e cangianti. Come un gioiello.

Giochi di pieni e vuoti, accostamenti di materiali differenti, diverse profondità tra le parti conferiscono ritmo e dinamicità alla facciata.



Palazzo Naviglio

CONTEMPORANEA. ELEGANTE. INNOVATIVA.

È con un nuovo approccio alla progettazione residenziale che Palazzo Naviglio si affaccia al panorama milanese, introducendo, nello storico quartiere Giambellino, un edificio a bassissimo impatto ambientale che promuove la sostenibilità come stile di vita in tutte le sue più ampie sfumature.

Un edificio contemporaneo, costituito da due volumi sfalsati, con ampie logge rivolte verso la città e verso il Naviglio. Leggere doghe in bambù e lamelle metalliche ritmano la facciata, disegnando profili sinuosi come rami.

Aria, acqua, luce, legno, verde: la palette, dai toni pastello, richiama gli elementi naturali e racconta di una profonda e intima relazione uomo-natura, che si esplica nell'armonia e nel benessere reciproco.

I rivestimenti in essenza di bambù donano atmosfere naturalmente calde e avvolgenti, proponendo un materiale ad impatto ecologico totalmente neutro.

Dalla Natura per la Natura.

Altissima tecnologia, bassissime emissioni: dall'intonaco che purifica l'aria, catturandone gli agenti inquinanti, al sistema di raccolta dell'acqua piovana e di gestione dei rifiuti organici, espressione di una profonda *green philosophy*.



105

Savona 105

FRESCA. PRESTIGIOSA. AFFASCINANTE.

Savona 105 (<https://abitareinspa.com/it/caseuniche/savona-105/>) dimostra ancora una volta l'attitudine di AbitareIn nell'individuare aree di intervento strategiche per Milano. Dopo Palazzo Naviglio al Giambellino, AbitareIn si sposta poco più in là, in una delle zone con il più alto tasso di fermento culturale: Tortona. Con un progetto che vuole essere un omaggio al frizzante processo di "rigenerazione creativa": un processo che dona vita nuova a una materia dismessa e abbandonata attraverso la cultura, l'arte, il design.

Immerso in un parco che alterna stanze verdi a superfici pavimentate, il piano terra dell'edificio ospita molteplici funzioni, ispirate sia dall'hotellerie che dalla smart city: i primi perché ciascun residente si possa sentire gradito ospite ogni giorno, i secondi per facilitare l'organizzazione delle attività quotidiane.

I servizi interni permettono un'efficiente ottimizzazione delle giornate per avere maggior tempo libero da dedicare alle proprie passioni.

Un modo per raggiungere una migliore qualità della vita.



Olimpia Garden

INTIMA. GREEN. AVVOLGENTE.

Con un parco verde privato, a pochi passi dalla fermata della metropolitana, Olimpia Garden è la nuova residenza del Gruppo AbitareIn, composta di 138 appartamenti distribuiti su tre edifici (di cui due già realizzati), con un ampio giardino interno e diversi spazi comuni.

Il complesso è composto da diverse tipologie di appartamento, tutte consegnate "chiavi in mano" includendo soluzioni di arredo studiate appositamente dagli Interior Designer di AbitareIn per offrire un prodotto efficiente e di stile.

Il progetto sorge all'interno di un contesto urbano fortemente interessato da processi di sviluppo e riqualificazione, a cavallo della direttrice che collega il Villaggio Olimpico che sarà realizzato in occasione delle Olimpiadi Invernali 2026 e il PalaItalia, la nuova Arena di Milano che sorgerà nel quartiere Santa Giulia.





Porta Naviglio Grande

ENERGICA. IDENTITARIA. TECNOLOGICA.

Porta Naviglio Grande (<https://abitareinspa.com/it/caseuniche/porta-naviglio-grande/>) si inserisce in un'area che a gran voce e da tempo chiede di essere valorizzata, tra piazzale Ohm e le vie Richard e Faraday.

Sarà un progetto identitario, moderno e simbolico che vedrà la realizzazione di due edifici ispirati al design architettonico geometrico e alla ceramica d'autore, per un dialogo continuo con la storia del quartiere, passata e futura.

AbitareIn dà ancora una volta il suo contributo alla città e per creare un ulteriore valore aggiunto per tutti, mantenendo sempre quello stile che la contraddistingue dal resto del mercato. Perché la bellezza, oggi più che mai, è un bisogno di tutti.

Gli appartamenti di Porta Naviglio Grande sono stati concepiti secondo criteri di sostenibilità, funzionalità, comfort e design. Tutti gli appartamenti sono stati studiati per rispettare l'ambiente ed avere un risparmio energetico. La classe energetica A1 è una garanzia del contenimento dei consumi dovuti al riscaldamento e al raffrescamento dei locali interni. Dai pannelli fotovoltaici che convertono la luce in energia elettrica, ai grandi spazi esterni per apprezzare i benefici dell'aria e al magnifico tetto che si trasforma in un giardino pensile dove vedere fiorire un orto urbano. Ma non solo, il progetto ospita diversi servizi (Smart Work – Bike Lab – Delivery Room) che semplificano le giornate, incontrando le varie esigenze quotidiane.



The Units

PRATICA. DINAMICA. CONFORTEVOLE.

The Units è un complesso residenziale che si affaccia su Piazzale Accursio, zona milanese caratterizzata da dinamicità, freschezza e innovazione. La prossimità di Piazza Portello e City Life offre numerose possibilità di divertimento, punti d'interesse e ristoro. L'area è infatti ricca di architetture contemporanee, negozi e sculture da scoprire proprio come un museo a cielo aperto.

Ogni appartamento è dotato di uno spazio privato esterno per godere dell'aria aperta ed essere a contatto con la natura, pur rimanendo nel proprio spazio domestico. Inoltre, si può godere di una vista esclusiva dal Rooftop Garden panoramico che offre momenti di relax circondati da vasche verdi con essenze arboree e arbusti.

Questa dimensione naturale dialoga in armonia con materiali innovativi e high tech. L'effetto combinato di pietra e legno della struttura si accompagna all'acciaio e al vetro del corpo scale in una composizione che permette un alternarsi di sfumature calde e naturali con trasparenze e gusto high tech, fornendo agli esclusivi 12 appartamenti un aspetto unico, connubio tra tradizione e innovazione.

Le esigenze quotidiane dei residenti verranno soddisfatte dagli interni progettati per il massimo confort e grazie a sistemi smart che aiutano a gestire spese, tempi e funzionamento dell'abitazione. La domotica rivoluzionaria Smart *LivingNow* by Bticino permette di controllare consumi e costi; il materiale Twix è costituito da legni duri rigenerati, dunque a impatto zero sulla deforestazione; il sistema di Ventilazione Meccanica Controllata tra i molti vantaggi assicura anche il ricambio d'aria ed il filtraggio di batteri e polveri.





Lambrate Twin Palace

FUTURISTICA. PREZIOSA. STRAORDINARIA.

Con una superficie verde di 3.613 metri quadrati e 93 appartamenti totali Lambrate Twin Palace (<https://lambra-tetwinpalace.com/>) dà spazio alla rigenerazione creativa all'interno del contesto urbano di Ventura Lambrate. Comprende due edifici, Oro, che si affaccia su via Sbodio, e Ambra, che si affaccia su via Massimiano. La scelta dell'esposizione è data anche dalla ricerca di equilibrio con la natura: si può usufruire al meglio della luce naturale e le facciate maggiormente esposte presentano parapetti e brise-soleil che creano un filtro confortevole ed elegante aumentando ombra e privacy.

Lo spazio d'accoglienza vedrà la presenza di un omaggio all'artista Giampaolo Talani, affezionato ai temi del viaggio, del movimento e del sogno. Tutti gli appartamenti presentano un ambiente esterno, ma riservato, per godere dell'aria aperta e di un panorama unico. La classe energetica A1 e superiore è ottenuta grazie all'utilizzo di soluzioni tecniche ed impiantistiche rispettose dell'ambiente: il calore del Sole viene infatti assorbito e convertito in energia elettrica pulita. L'intento è avvicinare l'uomo non solo alla natura, ma anche all'arte e alla bellezza.

Oltre che di arte, si parla anche di community: il progetto presenta una corte porticata che fa da cornice ad un'oasi verde, opportunamente attrezzata, con piante aromatiche ed alberi a mezzo fusto che offre uno scenario naturale perfetto per momenti di relax.

In un'area caratterizzata dalla copresenza da un lato di luoghi storici e dall'altro di spazi innovativi e votati alla rigenerazione urbana, AbitareIn si prefigge l'obiettivo di valorizzare questa dualità, sfruttando le possibilità offerte dal presente e guardando alle opportunità future.



Palazzo Sintesy

ESSENZIALE. UNICA. TUA.

Palazzo Sintesy (<https://abitareinspa.com/it/caseuniche/palazzo-sintesy/>) è il nuovo progetto della serie PRIME EDITION by AbitareIn che sorge a Milano Lambrate, una zona interessata da un'incredibile trasformazione urbana grazie ad innovativi progetti di riqualificazione incentrati sul creare e preservare aree verdi e spazi destinati alla socializzazione. Il quartiere vanta il Parco Lambro così denominato perché proprio qui si trovava la Innocenti, produttrice della famosa Lambretta. L'area è ricca di stimoli sia a livello ambientale sia culturale grazie alla vicinanza a City Life, zona dove regna l'innovazione, e ad Ortica, quartiere storico che racconta Milano attraverso grandi murali.

L'unione delle forme semplici e marcate del concept con i colori tenui e puri della facciata permette alla struttura di inserirsi armoniosamente nel contesto circostante. L'intonaco bianco si trova in perfetto contrasto con il rivestimento del basamento in Ceppo di Grè, tipicamente milanese.

Gli appartamenti al piano terra godono di giardino privato per momenti di relax. I balconi lasciano che la luce naturale entri ed avvolga gli ambienti donando un'atmosfera calda ed unica. A completare la struttura vi è anche un giardino condominiale. Gli interni sono caratterizzati da uno stile tutto italiano: qui il senso estetico e il vivere quotidiano sono in perfetta sintonia.

Il progetto è stato pensato anche con la volontà di preservare i beni naturali, di fatti, vi sono spazi dedicati alla raccolta dell'acqua meteorica, la classe energetica A1 che permette il contenimento dei costi e un impianto ad aria integrato che regola riscaldamento e raffrescamento al fine di avere sempre una temperatura ottimale. A questa serie di dispositivi si aggiunge il servizio di videosorveglianza e antintrusione.

È un progetto in cui bellezza, sicurezza, comodità e sostenibilità coesistono.



BD

BalduccioDodici

PRESTIGIOSA. LUCENTE. INIMITABILE.

Il nuovo progetto di AbitareIn, BalduccioDodici (<https://abitareinspa.com/it/caseuniche/balducciiododici/>), è sito in via Balduccio da Pisa 12 angolo via Orobio e si inserisce nel contesto circostante armoniosamente grazie struttura della facciata composta da tensioni verticali che creano un gioco di pieni e vuoti offrendo un contatto costante con l'aria aperta. I colori più tradizionali quali bianco e grigio e la tonalità sabbia donano eleganza all'intero complesso.

Le eleganti logge che affacciano sullo skyline milanese sono accoglienti e pensate per diventare uno spazio in grado di unire città e natura. Vi è, inoltre, un'oasi condominiale privata, per poter assaporare i profumi del verde in tutte le sue sfumature di colori e riposarsi, un angolo dedicato ai momenti di relax e socializzazione. Inoltre, grazie ai servizi di bike lab, delivery room e una sala polifunzionale la routine sarà facilitata, permettendo di viverla in tranquillità.

Gli appartamenti sono stati studiati nei minimi dettagli per permettere una quotidianità all'insegna della luce naturale, del comfort e della sicurezza. Difatti, ai materiali di elevata qualità si aggiungono le tecnologie all'avanguardia che consentono il controllo e contenimento dei consumi grazie alla Ventilazione Meccanica Controllata, la classe energetica A1 deriva da soluzioni tecniche ed impiantistiche attente al rispetto dell'ambiente e le telecamere in alta definizione sono una garanzia grazie al sistema di videosorveglianza ed antintrusione.

Il progetto è parte di una delle zone più vivaci e innovative della città: il quartiere Fondazione Prada, adiacente a Porta Romana, altra zona iconica di Milano. Un'area ricca di punti d'interesse culturale, artistico ed anche commerciale, ben servita a livello di mezzi di trasporto pubblico e a quattro passi dal centro. Un quartiere eclettico caratterizzato da un susseguirsi di edifici di epoche storiche differenti ed una convivenza di spiriti: più tranquillo tipico della zona residenziale ed energetico che deriva dagli spazi dedicati alla moda e alla vita mondana.



FRIGIA

Frigia 7

LUMINOSA. PANORAMICA. CONNESSA.

Frigia7, il nuovo progetto autentico di AbitareIn sito in via Frigia 7 (<https://abitareinspa.com/it/caseuniche/frigia-7/>), si inserisce nel contesto circostante con il suo carattere minimal che presenta volumi lineari in un gioco di pieni e vuoti, presentando un edificio slanciato che dona agli ultimi piani un panorama unico sulla città.

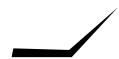
Il connubio tra materiali e colori crea uno stile elegante, ma al contempo fresco e giovane. La struttura architettonica è impreziosita da loggiati che si affacciano sullo skyline milanese.

Gli appartamenti (bilocali, trilocali e quadrilocali) propongono le grandi firme del design e dettagli preziosi che hanno origine nel Made in Italy.

La Ventilazione Meccanica Controllata assicura il ricambio d'aria costante e il controllo di umidità e filtraggio di batteri e polvere. La classe energetica A1 o superiore permetterà, invece, un controllo e contenimento di consumi e costi.

I momenti all'aria aperta saranno possibili anche grazie al parco condominiale, ricco di aree ombreggiate, verdeggianti e bike parking per supportare ed incentivare la mobilità sostenibile





PalazzoGre

SEDUCENTE. CHIC. NUOVO.

Il nuovo progetto straordinario di AbitareIn, Palazzo Grè (<https://abitareinspa.com/it/caseuniche/palazzo-gre/>), si trova in via Tacito 7, in prossimità dello Scalo Romana. Si inserisce nel contesto circostante in modo delicato grazie alla sua struttura architettonica composta da pieni e vuoti che creano uno spazio irregolare, ma armonioso.

Una palette dai colori tenui crea un contrasto inedito con gli elementi metallici, in un mix di materiali tipicamente milanesi. Le eleganti logge, prolungamento degli ambienti interni, danno la possibilità di godere dell'aria aperta e di personalizzare il proprio spazio anche con piante e fiori di vario genere.

Gli appartamenti (dai bilocali fino agli attici) sono studiati per donare il massimo comfort. Ogni stanza presenta materiali e colori appositamente scelti affinché rispecchino la personalità di chi li abita. Tutti in classe energetica A1, grazie alla quale sarà possibile un contenimento di consumi e di costi.

Così come sono studiati nel dettaglio anche i servizi comuni offerti ai residenti: lobby, bike parking, punto di deposito degli ordini e un curato parco condominiale per godere del verde nei momenti di relax.

Palazzo Grè, con la sua superficie di circa 2.870 metri quadri, è immerso in una delle zone maggiormente interessate dalla rigenerazione, nonché vicina al centro meneghino e ben servita da mezzi di trasporto che facilmente e rapidamente possono raggiungere qualsiasi altro punto della città.



Corte Naviglio

ECLETTICA. SENZA TEMPO. RAFFINATA.

Corte Naviglio (<https://abitareinspa.com/caseuniche/corte-naviglio/>) è il nuovo progetto straordinario di AbitareIn, sito in viale Richard 20, zona Naviglio Grande. La facciata composta da materiali metallici sui toni del verde e dall'antracite presenta un design ricercato inserendosi nel quartiere in modo armonioso.

Gli ambienti interni (dai bilocali fino agli attici) sono pensati per dare il massimo comfort a chi li abita, permettendo di sfruttare appieno la luce naturale, anche grazie all'esposizione dell'edificio appositamente studiata. Inoltre, la classe energetica A2, ottenuta attraverso soluzioni tecniche ed impiantistiche rispettose dell'ambiente, è garanzia del contenimento dei consumi e dunque dei costi.

Le logge, ampie ed eleganti, sono il prolungamento dello spazio interno, per vivere momenti di tranquillità all'aria aperta e godere del panorama a qualsiasi ora del giorno.

Valore aggiunto è dato dal parco condominiale, circondato da servizi pensati per la comodità dei residenti, come la lobby, e la mobilità sostenibile con il bike parking.

Il progetto sorge in una zona iconica di Milano: il Naviglio Grande è un simbolo della città meneghina da sempre e, oggi più che mai, è un'area interessata da notevoli cambiamenti a livello di rigenerazione urbana. Un quartiere tranquillo, ma in prossimità di alcuni tra i punti d'interesse e svago più ambiti.





Corte dei Pricipi

RICERCATO. ARMONICO. COMPOSTO.

Corte dei Principi (<https://abitareinspa.com/it/caseuniche/corte-dei-principi/>) è un progetto realizzato da Gruppo Techbau con la collaborazione di AbitareIn e sorge nella zona che si trova tra le fermate Bande Nere e Gambara: viale Aretusa. Un'area residenziale ricca di servizi e ben collegata a qualsiasi altro punto di Milano.

La struttura architettonica dei due edifici è particolare: uno parla del futuro, l'altro della tradizione. Due identità distinte che dialogano tra loro, tra passato, presente e futuro, e con il contesto circostante inserendosi al suo interno con armonia.

Le ville urbane presentano piacevoli giardini privati, mentre l'edificio di nuova costruzione presenta logge ampie per godere di momenti all'aria aperta anche in compagnia. Le facciate sono composte da texture e materiali che creano uno stile tipicamente urbano.

Gli appartamenti (bilocali, trilocali e quadrilocali) sono studiati per donare tranquillità e comfort, arredati ad immagine e somiglianza di chi li abita. La classe energetica A3 o superiore è una garanzia del contenimento dei consumi e dunque dei costi, la Ventilazione Meccanica Controllata assicura il ricambio d'aria, il controllo dell'umidità e della polvere.

I giochi creati dai rialzi presenti al centro della corte sono arricchiti da piante ed alberi che donano anche zone d'ombra.

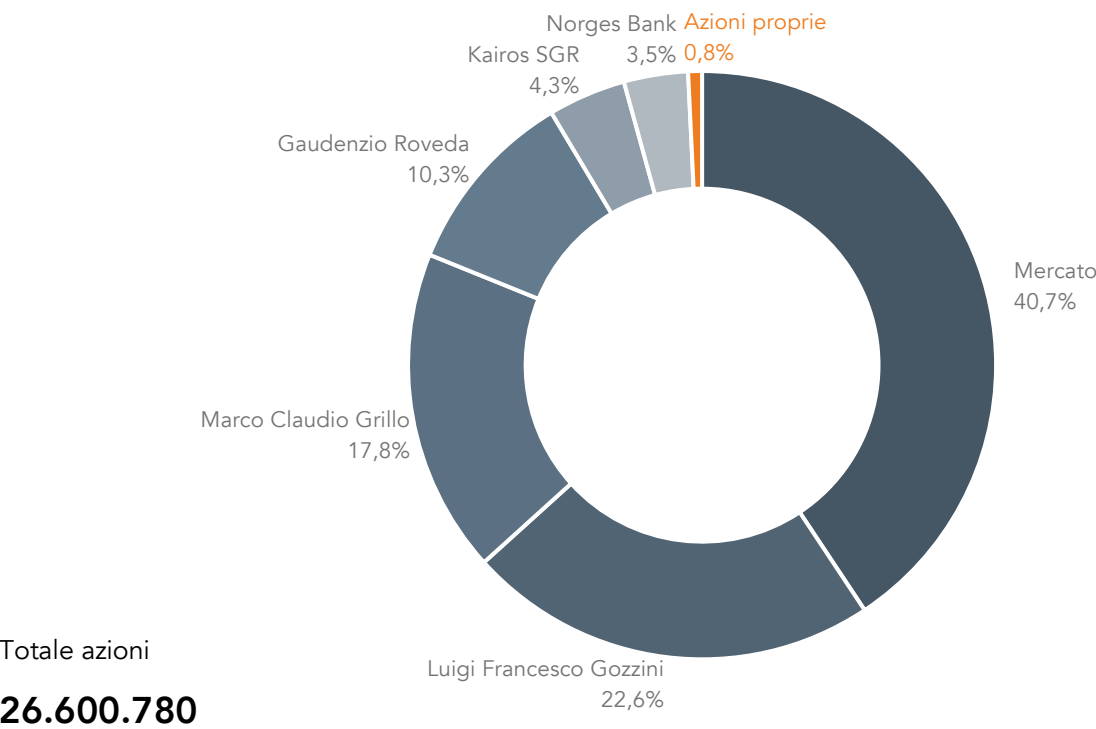


Relazione sulla Gestione

AL 30 SETTEMBRE 2023

L'azionariato

Al 13 dicembre 2023 secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi dell'art. 120 del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998 - Testo Unico della Finanza (TUF), la situazione dell'azionariato rilevante di AbitareIn S.p.A. è la seguente:



Il titolo

AbitareIn S.p.A. è quotata alla Borsa Italiana sul Mercato Telematico Azionario segmento Star. Di seguito si riporta il grafico sull'andamento del titolo e i volumi scambiati dal 1° ottobre 2022 al 30 settembre 2023.



Andamento gestionale del Gruppo

nell'esercizio che chiude al 30 settembre 2023

Nel seguito si riportano i principali elementi del Conto economico consolidato riclassificato e della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata.

Conto economico consolidato riclassificato

Descrizione valori in unità di Euro	30.09.2023	% sui ricavi della gestione caratteristica	30.09.2022	% sui ricavi della gestione caratteristica
Ricavi dalla vendita di immobili	235.782.923	202,73%	20.649.915	16,90%
Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti	(143.660.275)	(123,52%)	79.765.416	65,29%
Variazione delle rimanenze acquisto complessi immobiliari	7.550.000	6,49%	16.866.000	13,80%
Altri ricavi	16.630.925	14,30%	4.895.857	4,01%
Totale gestione caratteristica	116.303.573	100,00%	122.177.188	100,00%
Costi di produzione	74.796.658	64,31%	101.663.410	83,21%
VALORE AGGIUNTO	41.506.915	35,69%	20.513.778	16,79%
Costo del lavoro	3.558.039	3,06%	2.440.315	2,00%
Altri costi operativi	2.967.558	2,55%	1.942.441	1,59%
Ebitda	34.981.318	30,08%	16.131.022	13,20%
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	2.335.471	2,01%	1.746.732	1,43%
Ebit	32.645.847	28,07%	14.384.290	11,77%
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	(7.514.469)	(6,46%)	(3.148.612)	(2,58%)
Ebt	25.131.378	21,61%	11.235.678	9,20%
Imposte sul reddito	(969.879)	(0,83%)	(3.319.440)	(2,72%)
Utile (perdita) dell'esercizio	24.161.499	20,77%	7.916.238	6,48%

L’esercizio chiuso al 30 settembre 2023 ha chiuso con RICAVI CONSOLIDATI pari a € 116,30 mln (€122,18 mln al 30 settembre 2022), derivanti dalla somma algebrica:

- (i) € 235,78 mln di Ricavi per Vendite, relativi prevalentemente ai rogiti delle unità immobiliari (€ 20,64 mln al 30 settembre 2022) dei progetti Milano City Village per un ammontare pari a € 88,76 mln, Palazzo Naviglio per un ammontare pari a € 30,41 mln e Trilogy Towers per un ammontare pari a € 57,00 mln. I Ricavi per Vendite comprendono inoltre la conclusione dell'operazione di via Cadolini (ex Plasmon) per un ammontare complessivo pari a € 58,03 mln. L'operazione si è conclusa attraverso la vendita della partecipazione totalitaria della società proprietaria dell'area, in considerazione di un valore attribuito all'asset pari a € 64,5 mln oltre ad una quota variabile di corrispettivo, per € 7,5 mln, legati alla quantificazione degli oneri comunali per la realizzazione dell'intervento da parte dell'acquirente, in fase di definizione e non ancora contabilizzati a bilancio;
- (ii) € 7,55 mln di variazione delle rimanenze per acquisto di nuovi complessi immobiliari (€ 16,87 mln al 30 settembre 2022) relativi agli acquisti delle aree nelle zone di Corvetto e di Bisceglie;

- (iii) € 143,66 mln di variazione negativa delle rimanenze per avanzamento lavori (€ 79,76 mln di variazione positiva al 30 settembre 2022), da imputarsi allo scarico di magazzino dovuto alla consegna (conseguente al rogito di compravendita) degli appartamenti di Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers, nonché alla conclusione dell'operazione di via Cadolini. L'avanzamento della produzione è pari a € 70,9 mln (€ 96,6 al 30.09.2022). Ultimati i lavori di costruzione sui cantieri di Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers, mentre procedono i lavori su Porta Naviglio Grande, Palazzo Sintesy e Lambrate Twin Palace e i lavori preparatori di Balduccio-Dodici, Corte Naviglio e Frigia7;
- (iv) Gli altri ricavi operativi sono pari a € 16,63 mln al 30 settembre 2023 e includono principalmente:
 - Gli incrementi delle immobilizzazioni materiali in corso inerenti agli investimenti in immobili destinati alla locazione nella forma del co-living in capo alle controllate Deametra Siinq S.r.l. e Smartcity Siinq S.r.l. rispettivamente per un importo di € 14,41 mln e € 0,24 mln;
 - Contributo in conto esercizio secondo l'art.14 del Decreto Legge n.63/2013 in capo alla controllata Milano City Village S.r.l. per un importo pari a € 0,42 mln e alla controllata Palazzo Naviglio S.r.l. per un importo pari a € 0,29 mln;
 - Altri ricavi per service verso terzi relativi a servizi pre e post-vendita in capo alla holding AbitareIn S.p.A. per un ammontare pari a € 0,36 mln;

L’EBT CONSOLIDATO, pari a € 25,13 mln (€ 11,24 mln al 30 settembre 2022), si è fortemente incrementato rispetto all'esercizio precedente per effetto della conclusione dell'operazione di via Cadolini e dall'accelerazione dei lavori dei cantieri in consegna.

Si segnala che, qualora l'operazione di via Cadolini si fosse conclusa nella forma dell'asse deal, come da inizialmente previsto, l'EBT CONSOLIDATO sarebbe pari a € 34,2 mln (EBT EQUIVALENTE).

Il dato dell'EBT è influenzato negativamente, per € 2,79 mln della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. derivante dalla valutazione al fair value alla data di chiusura del periodo di riferimento (al 30 di settembre 2022 aveva influenzato positivamente per € 0,34 mln).

L'UTILE CONSOLIDATO è pari a € 24,20 mln (€ 7,91 mln al 30 settembre 2022).

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

I valori sono espressi in unità di Euro.

Impieghi	30.09.2023	30.09.2022
Immobilizzazioni immateriali	2.315.962	1.829.560
Immobilizzazioni materiali	27.525.067	12.095.616
Immobilizzazioni finanziarie	184.544	310.968
Partecipazioni in altre imprese	2.022.472	4.715.514
Altre attività non correnti	2.080.880	2.381.742
Altre attività correnti	28.868.549	24.795.525
Magazzino	169.786.314	305.379.872
Altre passività correnti e non correnti	(84.610.342)	(139.314.565)
CAPITALE INVESTITO NETTO	148.173.446	212.194.232
Disponibilità liquide	(28.917.054)	(32.365.487)
Crediti finanziari	(2.200.000)	-
Attività finanziarie iscritte al fair value	(15.220.554)	-
Debiti finanziari correnti	11.105.340	17.915.573
Debiti finanziari non correnti	73.751.305	130.636.766
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	38.519.037	116.186.852
Capitale sociale	133.004	132.654
Riserve e utili (perdite) a nuovo	85.231.865	87.982.307
Utile (perdita) d'esercizio	24.289.540	7.892.419
PATRIMONIO NETTO	109.654.409	96.007.380
FONTI DI FINANZIAMENTO	148.173.446	212.194.232

La variazione delle immobilizzazioni immateriali è dovuta principalmente all’incremento di € 1,2 mln per effetto dell’iscrizione del diritto d’uso afferente al contratto di locazione per i nuovi uffici e alla riduzione di € 0,2 mln per effetto della cessazione del contratto relativo al diritto d’uso afferente alla locazione degli uffici in viale Umbria, 36. L’incremento delle immobilizzazioni materiali è dovuto principalmente agli investimenti in immobili destinati alla locazione nella formula del co-living da parte della controllata Homizy SIIQ S.p.A per un valore complessivo di € 14,6 mln.

Le partecipazioni in altre imprese si sono ridotte per un importo pari a € 2,8 mln derivante dalla svalutazione della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. al fair value. La riduzione delle rimanenze di magazzino è da imputarsi principalmente agli scarichi derivanti dalle consegne delle unità immobiliari dei progetti Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers e dalla cessione dell’area sita in Milano in Via Cadolini (ex Plasmon). La diminuzione dell’indebitamento è da imputarsi principalmente agli incassi derivanti dai rogiti degli appartamenti relativi ai cantieri di Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers, nonché alla cessione dell’area di Via Cadolini.

Indebitamento finanziario netto

Indebitamento finanziario netto			
	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
valori in unità di Euro			
A. Disponibilità liquide	28.917.054	32.365.487	(3.448.433)
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	17.420.554	-	17.420.554
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	46.337.608	32.365.487	13.972.121
E. Debito finanziario corrente	-	-	-
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	11.105.340	17.915.573	(6.810.233)
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	11.105.340	17.915.573	(6.810.233)
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	(35.232.268)	(14.449.914)	(20.782.354)
I. Debito finanziario non corrente	73.751.305	130.636.766	(56.885.461)
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-
L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)	73.751.305	130.636.766	(56.885.461)
M. Totale indebitamento finanziario (H)+(L)	38.519.037	116.186.852	(77.667.815)

L’indebitamento finanziario al 30 settembre 2023 è pari a € 38,5 mln, rispetto a € 116,2 mln al 30 settembre 2022. Il decremento è da imputarsi principalmente agli incassi derivanti dai rogiti degli immobili di Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trlogy Towers per un importo pari a € 124,3 mln, dalla conclusione dell’operazione di via Cadolini per € 46 mln, al netto della caparra di € 11 mln già incassata nel precedente esercizio, e dalle caparre e acconti incassati relativi ai preliminari dei progetti commercializzati, per un ammontare complessivo pari a € 14,7 mln, a fronte dell’avanzamento dei cantieri, con investimenti complessivi di € 93,4 mln e agli acquisti di nuove aree per € 13,9 mln (al netto degli acconti versati negli esercizi precedenti).

L’andamento delle disponibilità liquide è da imputarsi principalmente alla generazione di cassa dell’attività operativa per un importo pari a € 94,9 mln, dall’accensione di finanziamenti per un importo pari a € 37,1 mln, dal rimborso di finanziamenti per un importo pari a € 101,4 mln e dagli investimenti immobiliari ed in attività finanziarie correnti per un importo pari a rispettivamente € 13,9 mln e € 17,4 come riportato nello schema del rendiconto finanziario.

Descrizione dei principali rischi ed incertezze a cui il Gruppo è esposto

Nell’esercizio delle attività, il Gruppo è esposto a rischi e incertezze derivanti da fattori esogeni connessi al contesto macroeconomico generale e specifico del proprio settore, nonché a rischi derivanti da scelte strategiche e di gestione.

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

Rischi correlati alla diffusione di epidemie

La diffusione di epidemie può avere un impatto negativo rilevante sull’operatività e sui risultati del Gruppo e dell’intero mercato in cui questo opera. La diffusione di malattie contagiose è al di fuori del controllo del Gruppo e non vi è pertanto alcuna garanzia che il Gruppo possa in futuro essere in grado di contrastarne gli effetti o l’impatto sulla propria operatività e sui propri risultati. Con riferimento all’epidemia legata alla diffusione del COVID 19, il Gruppo è stato esposto, nel periodo compreso tra febbraio e maggio 2020, a misure restrittive, come, ad esempio, la chiusura temporanea dei cantieri edili commissionati dal Gruppo, ed è esposto anche nel futuro al rischio derivante dall’adozione da parte delle autorità pubbliche di ulteriori e nuove misure volte a prevenire e/o limitare la diffusione del Coronavirus e dalle conseguenze operative ed economiche derivanti dall’adozione di tali provvedimenti.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

A causa della rapida diffusione del Coronavirus, il Governo italiano ha adottato e potrà adottare in futuro misure restrittive volte a contenere l’ulteriore diffusione della pandemia, le più rilevanti delle quali hanno comportato restrizioni e controlli sugli spostamenti delle persone, il divieto di assembramenti e la chiusura di stabilimenti produttivi, uffici, nonché cantieri edili.

Una situazione epidemiologica potrebbe, inoltre, avere gravi effetti economici, patrimoniali e finanziari anche sugli appaltatori individuati da AbitareIn per l’esecuzione delle diverse Iniziative Immobiliari. Qualora gli appaltatori, a causa di situazioni di dissesto economico, non fossero più in grado di rispettare gli impegni, nei termini, alle condizioni economiche e modalità concordate con AbitareIn, ovvero venissero assoggettati a procedure concorsuali o a fallimento, AbitareIn si troverebbe nella condizione di doverli sostituire con altri soggetti, in tempi rapidi e conseguenti maggiori tempi e costi nell’ultimazione delle iniziative immobiliari in corso.

Alla data della presente relazione non è possibile escludere l’eventualità che si verifichino nuove ondate di contagi da COVID-19 tali da obbligare le autorità governative a imporre nuovamente misure restrittive volte a contenerne l’ulteriore diffusione del virus e, pertanto, non è possibile prevedere gli ulteriori effetti negativi che il protrarsi della pandemia determinerà, non solo sull’attività del Gruppo, ma anche sui mercati finanziari e sulle attività economiche a livello domestico.

Rischi correlati all’evoluzione del conflitto russo-ucraino

L’evoluzione della crisi russo-ucraina potrà avere un impatto negativo sull’operatività e sui risultati del Gruppo, principalmente in ragione dell’incremento dei costi energetici e delle materie prime e delle difficoltà nell’approvvigionamento dei materiali.

Difatti, il conflitto ha comportato conseguenze sia in termini di sanzioni economiche applicate alla Russia, sia in termini di aumento dei prezzi, in particolare sulle filiere energetiche, produttive e logistiche, che hanno avuto ripercussioni anche in termini di incremento dei tassi di interesse e che in generale stanno determinando una situazione economica di significativa incertezza.

Il Gruppo non presenta una esposizione diretta e/o attività commerciali nei confronti dei mercati colpiti dal conflitto e/o di soggetti sanzionati. Può essere invece colpito sia dall’incremento dei costi energetici (e delle materie prime in generale), che vengono costantemente monitorati al fine di minimizzarne gli impatti, che dalle incertezze riguardanti le tempistiche degli approvvigionamenti.

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’indebitamento finanziario del Gruppo

L’attività del Gruppo è, nel suo complesso, un’attività capital intensive che impone al Gruppo di impegnare nelle fasi iniziali dell’Iniziativa Immobiliare tutte le risorse finanziarie necessarie per lo sviluppo della stessa, e che, eccezion fatta per gli anticipi corrisposti, con i contratti preliminari di acquisto, dai clienti che, in media, rappresentano il 30% del prezzo di acquisto dell’unità immobiliare, porta all’incasso dei corrispettivi residui da parte degli acquirenti, solo alla fine dell’intero processo realizzativo e promozionale dell’Iniziativa Immobiliare.

L’indebitamento finanziario del Gruppo generalmente deriva, quindi, dall’ottenimento di mutui fondiari concessi ratealmente in base allo stato di avanzamento lavori (i quali sono garantiti da ipoteche sugli immobili stessi), dall’incasso delle somme ricevute dai promissari acquirenti a titolo di caparra confirmatoria e anticipo sul prezzo di compravendita (sulla base di quanto previsto dai contratti preliminari di compravendita) e dalle dilazioni di pagamento che vengono negoziate con i fornitori del Gruppo.

Si evidenzia che alcuni degli accordi relativi all’indebitamento finanziario della Società e del Gruppo prevedono, tra l’altro, covenant finanziari, il rispetto di clausole di change of control e/o altre previsioni che comportano limiti all’utilizzo delle risorse o alla distribuzione di dividendi da parte delle contraenti (in particolare nei contratti sottoscritti dai Veicoli Operativi).

Alcuni contratti di finanziamento sottoscritti dalla capogruppo o dalle altre società del Gruppo prevedono clausole di Cross-Default Interno secondo le quali in caso di inadempimento di obbligazioni di natura creditizia, finanziaria, nonché di garanzia, o decadenza dal beneficio del termine, risoluzione o recesso per fatto imputabile esclusivamente al soggetto beneficiario contraente relativamente a qualsiasi contratto di finanziamento stipulato, la banca ha diritto di recedere o di risolvere il contratto di finanziamento.

Il mancato rispetto di una qualsiasi delle disposizioni o restrizioni previste dai contratti di finanziamento del Gruppo potrebbe pertanto comportare un evento di default con conseguente diritto del finanziatore di dichiarare, in relazione alla società finanziata, tutti gli importi concessi in prestito come immediatamente dovuti ed esigibili (unitamente agli interessi maturati e non pagati) e a revocare gli eventuali impegni a concedere ulteriori crediti, con conseguenti effetti negativi sostanziali sull’attività, la situazione finanziaria e sui risultati delle operazioni o prospettive del Gruppo.

La capacità del Gruppo di far fronte al proprio indebitamento dipende dai risultati operativi e dalla capacità di generare sufficiente liquidità, fattori che possono dipendere da circostanze anche non prevedibili da parte del Gruppo. Qualora tali circostanze dovessero verificarsi, il Gruppo potrebbe trovarsi in futuro nella posizione di non essere in grado di far fronte al proprio indebitamento, né di portare a termine gli investimenti intrapresi, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della capogruppo e del Gruppo.

Di seguito il dettaglio dei debiti per finanziamenti a medio e lungo termine:

Tipologia finanziamento (Euro/000)	Società Utilizzatrice	Oltre un			
		Entro un anno	anno entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale debito
Mutuo ipotecario	AbitareIn Development 3 S.r.l.	165	976	913	2.054
Mutuo fondiario	AbitareIn Development 3 S.r.l.	108	636	601	1.345
Mutuo chirografario	AbitareIn Development 4 S.r.l.	955	4.916	-	5.871
Mutuo fondiario	AbitareIn Development 5 S.r.l.	71	2.929	1.234	4.234
Finanziamento	AbitareIn S.p.A.	115	-	-	115
Finanziamento	AbitareIn S.p.A.	1.310	1.316	-	2.626
Finanziamento	AbitareIn S.p.A.	2.875	1.117	-	3.992
Finanziamento	AbitareIn S.p.A.	253	1.167	-	1.420
Finanziamento	AbitareIn S.p.A.	266	2.384	-	2.650
Finanziamento	AbitareIn S.p.A.	1.003	1.518	-	2.521
Finanziamento	AbitareIn S.p.A.	612	1.788	-	2.400
Finanziamento	AbitareIn S.p.A.	503	4.492	-	4.995
Mutuo fondiario	Accursio S.r.l.	61	6.750	3.379	10.190
Mutuo chirografario	Citynow S.r.l.	367	1.426	-	1.793
Finanziamento	Deametra Siinq S.r.l.	-	5.988	-	5.988
Mutuo fondiario	Lambrate Twin Palace S.r.l.	50	527	2.719	3.296
Mutuo chirografario	Mivivi S.r.l.	316	4.661	-	4.977
Mutuo fondiario	Palazzo Naviglio S.r.l.	94	455	559	1.108
Mutuo fondiario	Porta Naviglio Grande S.r.l.	63	4.590	-	4.653
Mutuo fondiario	Savona 105 S.r.l.	790	7.720	2.473	10.983
Mutuo fondiario	TheUnits S.r.l.	28	155	301	484
Mutuo fondiario	Trilogy Towers S.r.l.	130	597	-	727
Mutuo chirografario	Volaplana S.r.l.	672	4.346	-	5.018
TOTALE		10.807	60.454	12.179	83.440

Si segnala che i mutui fondiari concessi dagli istituti di credito ammontano complessivamente a Euro 163 milioni, di cui utilizzati Euro 37 milioni.

Inoltre, l'indebitamento finanziario comprende altri debiti finanziari pari Euro 1,4 milioni riferiti al diritto d'uso pluriennale dell'immobile adibito ad uffici sito in viale Umbria, 36 per un importo pari a Euro 941 migliaia, dal finanziario verso la società di leasing finalizzato all’acquisto dell’immobile sito in Via Amadeo, 57 per un importo pari a Euro 391 migliaia, dal debito finanziario relativo al diritto d’uso pluriennale dell’immobile in uso dal presidente del Consiglio di Amministrazione per un importo pari a Euro 57 migliaia e dal debito finanziario per il contratto di leasing leasback, relativo a macchine d’ufficio, sottoscritto con BNL pari a Euro 27 migliaia.

Rischi connessi all’attività del Gruppo

Il Format AbitareIn, il quale include la ricerca delle aree edificabili, la verifica, la gestione e l’ottenimento dei necessari titoli autorizzativi, la compravendita dell’area, la fase di progettazione degli immobili da realizzarsi, nonché la successiva fase di promozione e vendita delle Unità Abitative, si sviluppa su un arco temporale a medio/lungo termine (non inferiore a 4 anni); in considerazione della configurazione di tale modello di business, è possibile che, alla chiusura dell’esercizio contabile di un determinato anno, nessuno dei veicoli operativi, essendo predisposti secondo i principi contabili nazionali emessi dall’Organismo Italiano di Contabilità (OIC), consegua ricavi derivanti dalla cessione di immobili e non ci siano quindi utili distribuibili in favore della capogruppo.

Alla luce di quanto precede, è, quindi, possibile che le previsioni sulla redditività e/o sui tempi di realizzazione non siano in linea con le tempistiche e gli obiettivi preventivati dalla capogruppo, con un impatto negativo sull’attività del Gruppo e pregiudizio sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dello stesso.

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.

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. Il Gruppo svolge un’attenta attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sull’operatività al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive.

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 AbitareIn, 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 AbitareIn 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 (meglio, sulle aree su cui insistono gli immobili da demolire e ricostruire) acquistate dai singoli Veicoli operativi è condizionata all’ottenimento ed al mantenimento dei relativi permessi amministrativi.

In tale contesto, sebbene nella fase di individuazione AbitareIn selezioni 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, oltretutto 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 AbitareIn 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, AbitareIn è in grado di gestire le diverse tempistiche degli iter autorizzativi grazie alla consistente pipeline accumulata: 23 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

AbitareIn 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 AbitareIn 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 AbitareIn, 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.

Principali attività ed eventi del periodo del Gruppo e risultato d’esercizio di AbitareIn S.p.A.

Durante il periodo di riferimento il Gruppo ha ultimo le attività per la realizzazione e avviato le consegne e i rogiti degli appartamenti dei progetti Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers, che al 30 settembre 2023 ammontano a:

- € 88,0 mln di fatturato per Milano City Village,
- € 30,2 mln di fatturato per Palazzo Naviglio,
- € 56,5 mln di fatturato per Trilogy Towers.

Sono inoltre proseguiti i lavori di costruzione di Porta Naviglio Grande e sono stati affidati gli appalti per la realizzazione dei progetti di Lambrate Twin Palace e The Units, mentre sono proseguiti i lavori preparatori sui progetti di Cadolini Ex-Plasmon (ceduta in data 31 marzo 2023), BalduccioDodici, Frigia7, Palazzo Sintesy e Corte Naviglio.

In data 29 dicembre 2022 una società controllata da Homizy SIIQ S.p.A. ha sottoscritto il contratto definitivo per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, in via Tucidide, per il corrispettivo complessivo di € 12,5 milioni. Sempre con riferimento alle attività del Gruppo Homizy, nel mese di marzo è stata avviata la bonifica sull'area di via Bistofi, ad oggi conclusa.

In data 31 marzo 2023 AbitareIn ha sottoscritto l’accordo definitivo per la cessione dell’operazione di via Cadolini, configurata come *share deal*, mediante la cessione della partecipazione totalitaria nella società veicolo proprietaria dell’area.

Nel mese di maggio, AbitareIn ha annunciato l’avvio di una collaborazione con Techbau S.p.A., il cui primo passo è rappresentato dalla realizzazione congiunta di un progetto residenziale di circa 70 appartamenti a Roma, in cui AbitareIn metterà a disposizione il proprio modello e la propria piattaforma tecnologia nelle attività volte all’ottimizzazione del prodotto e alla messa a punto delle planimetrie, nonché nelle attività di comunicazione, posizionamento strategico, go to market e customer care.

Si segnala che in data 28 giugno 2023 un appartamento del progetto di Trilogy Towers, non ancora consegnato al cliente finale, è stato interessato da un incendio sviluppatosi nella loggia, in cui erano in corso le operazioni di montaggio degli arredi da parte della ditta incaricata. L’evento è stato prontamente domato dall’intervento dei Vigili del Fuoco, non ci sono stati feriti nè persone intossicate e le fiamme non si sono propagate ad altre unità immobiliari. Al momento non si ravvisano impatti sulla situazione patrimoniale ed economica del Gruppo.

In data 14 luglio 2023 si è riunita l’assemblea dei soci di AbitareIn che ha deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione i poteri per avviare un programma di acquisto azioni proprie, nonché la distribuzione di un dividendo pari a € 0,376 per azione, per complessivi € 10 mln, da trarre dalla riserva “Utili a Nuovo” iscritta nel bilancio della Società al 30 settembre 2022.

La Società ha dato immediato avvio ad un consistente piano di buyback, che ha portato, alla data del 30 settembre 2023, all’acquisto di 202.326 azioni proprie, corrispondenti allo 0,7% del capitale sociale.

Alla data odierna, i tre progetti di recente ultimazione, Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers sono stati per la maggior parte consegnati ai clienti.

Situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata di AbitareIn S.p.A.

Impieghi		
Valori in unità di Euro	30.09.2023	30.09.2022
Immobilizzazioni immateriali	2.696.514	2.447.176
Immobilizzazioni materiali	1.931.644	1.567.180
Partecipazioni in imprese controllate	7.455.952	6.874.658
Partecipazioni in altre imprese	2.022.472	4.715.514
Attività finanziarie non correnti	46.705.640	44.111.935
Altre attività non correnti	116.172	290.098
Altre attività correnti	32.858.808	24.576.439
Altre passività correnti e non correnti	(30.496.746)	(14.008.408)
CAPITALE INVESTITO NETTO	63.290.456	70.574.592
Disponibilità liquide	(15.044.042)	(4.926.191)
Crediti finanziari	(7.717.667)	(13.470.546)
Attività finanziarie iscritte al fair value	(15.220.554)	-
Debiti finanziari correnti	8.721.432	14.320.590
Debiti finanziari non correnti	15.269.844	12.875.498
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	(13.990.987)	8.799.351
Capitale sociale	133.004	132.654
Riserve e utili (perdite) a nuovo	51.180.082	53.950.290
Utile (perdita) d'esercizio	25.968.357	7.692.297
PATRIMONIO NETTO	77.281.443	61.775.241
FONTI DI FINANZIAMENTO	63.290.456	70.574.592

La variazione delle immobilizzazioni immateriali è dovuta principalmente all’incremento di € 1,2 mln per effetto dell’iscrizione del diritto d’uso afferente al contratto di locazione per i nuovi uffici e alla riduzione di € 0,2 mln per effetto della cessazione del contratto relativo al diritto d’uso afferente alla locazione degli uffici in viale Umbria, 36. La variazione delle immobilizzazioni materiali è dovuta principalmente all’incremento per € 0,4 mln relativo all’acquisto di opere d’arte che verranno destinate in comodato d’uso ai vari progetti immobiliari. Le partecipazioni in altre imprese si sono ridotte per un importo pari a € 2,8 mln derivante dalla svalutazione della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. al fair value. La variazione delle partecipazioni in imprese controllate è dovuta principalmente alla cessione totalitaria della partecipazione della società Milano Progetti S.r.l. Le attività finanziarie iscritte al fair value sono composte da gestioni patrimoniali in titoli di stato e obbligazionari.

Risultato d’esercizio di AbitareIn S.p.A.

Descrizione valori in unità di Euro	30.09.2023	% sui ricavi della gestione caratteristica	30.09.2022	% sui ricavi della gestione caratteristica
Ricavi per servizi	16.245.657	94,08%	9.225.776	93,72%
Altri ricavi	1.021.710	5,92%	618.184	6,28%
Totale gestione caratteristica	17.267.367	100,00%	9.843.960	100,00%
Costi di produzione	7.298.144	42,27%	6.416.235	65,18%
VALORE AGGIUNTO	9.969.223	57,73%	3.427.725	34,82%
Costo del lavoro	3.150.671	18,25%	2.352.629	23,90%
Altri costi operativi	391.851	2,27%	351.989	3,58%
Ebitda	6.426.701	37,22%	723.107	7,35%
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	1.515.644	8,78%	1.912.088	19,42%
Ebit	4.911.057	28,44%	(1.188.981)	(12,08%)
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	24.180.266	140,03%	9.032.262	91,75%
Ebt	29.091.323	168,48%	7.843.281	79,68%
Imposte sul reddito	(3.122.966)	(18,09%)	(150.984)	(1,53%)
Utile (perdita) dell'esercizio	25.968.357	150,39%	7.692.297	78,14%

Il bilancio d’esercizio della Società chiude con un risultato operativo positivo di € 4,9 milioni di euro rispetto ad un risultato operativo negativo nell’esercizio precedente pari a € 1,2 milioni di Euro. Si evidenzia che il risultato operativo include i costi relativi al piano di stock grant pari a € 0,6 milioni di Euro (€ 1,7 milioni di euro al 30 settembre 2022). L’ebt è positivo e pari a € 29,1 milioni (€ 7,8 milioni al 30 settembre 2022).

Tale risultato è da imputarsi principalmente alla plusvalenza realizzata a seguito della cessione totalitaria della partecipazione della società Milano Progetti S.r.l. per un importo pari a € 23,4 e dall’iscrizione del dividendo distribuito dalla controllata AbitareIn Development 7 S.r.l. pari a € 0,6 milioni, nonché dal risultato positivo della gestione operativa. L’utile netto si attesta a € 25,9 milioni (€ 7,7 milioni al 30 settembre 2022).

Indebitamento finanziario 30.09.2023 valori in unità di Euro	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
A. Disponibilità liquide	15.044.042	4.926.191	10.117.851
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	22.938.221	13.470.546	9.467.675
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	37.982.263	18.396.737	19.585.526
E. Debito finanziario corrente	-	-	-
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	8.721.433	14.320.590	(5.599.157)
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	8.721.433	14.320.590	(5.599.157)
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	(29.260.830)	(4.076.147)	(25.184.683)
I. Debito finanziario non corrente	15.269.843	12.875.498	2.394.345
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-
L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)	15.269.843	12.875.498	2.394.345
M. Totale indebitamento finanziario (H)+(L)	(13.990.987)	8.799.351	(22.790.338)

L’indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2023 presenta un saldo negativo di € 13,9 milioni rispetto ad un saldo positivo di € 8,8 milioni al 30 settembre 2022. L’indebitamento finanziario netto è migliorato

principalmente per effetto della liquidità generata dalla cessione della partecipazione in Milano Progetti S.r.l..

Per i prospetti di conto economico, situazione patrimoniale e finanziaria e posizione finanziaria netta si rimanda al bilancio d’esercizio.

Eventi successivi al 30 settembre 2023

Successivamente alla chiusura del periodo di riferimento, il Gruppo ha proseguito nelle proprie attività operative sulle aree della pipeline, sia su quelle con attività cantieristiche già iniziate sia su quelle in stadio meno avanzato. L’attività di sviluppo propedeutica alla realizzazione degli immobili è infatti un’attività che il Gruppo svolge in modo continuativo, avendo una pipeline di 18 aree in diversi stadi.

Nel mese di novembre, è stato affidato l’appalto per la realizzazione del progetto di BalduccioDodici, per il quale è stato dato avvio ai lavori di costruzione.

Nel mese di novembre, la Società ha anche comunicato l’ampliamento del proprio modello di business, mediante la fornitura di servizi a sviluppatori terzi.

Il primo progetto di questo tipo nasce con Techbau S.p.A., leader del settore dell’ingegneria e delle costruzioni nonché principale developer e General contractor nell’ambito del settore privato sul territorio nazionale, che ha recentemente avviato un nuovo progetto di sviluppo residenziale a Milano: “Corte dei Principi”.

AbitareIn ha messo a disposizione la propria piattaforma tecnologica e le proprie competenze per le attività di marketing e comunicazione, l’ottimizzazione del prodotto e la messa a punto delle planimetrie, la personalizzazione degli appartamenti e le attività di customer care.

In data 24 novembre 2023 è stato sottoscritto un contratto preliminare di vendita della Partecipazione totalitaria a capitale sociale della City Zeden Srl. e del finanziamento soci erogato alla medesima, il tutto per un corrispettivo complessivo pari a 2,1 milioni. Il valore della partecipazione ed del finanziamento è stato allineato al corrispettivo previsto dalla transazione. La società è promissaria acquirente di un immobile sito in Milano, in via Comune Antico.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nell’esercizio in corso, AbitareIn 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 Gruppo sarà inoltre operativo nelle attività di commercializzazione dei progetti, sempre mediante la strategia delle cd. “micro-campagne”, nonché nella nuova attività di fornitura dei propri servizi a operatori terzi.

Rapporti infragruppo e con parti correlate

Come previsto dal regolamento Emittenti Consob, la società si è dotata di una “Procedura per le operazioni con parti correlate”, si rimanda al sito www.abitareinspa.com sezione “Investor” per ulteriori informazioni. Le operazioni compiute da AbitareIn e dalle imprese incluse nel perimetro di consolidamento con le altre parti correlate fanno parte della ordinaria gestione e sono regolate a condizioni di mercato. Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 24 del bilancio consolidato al 30 settembre 2022.

Attività di ricerca e sviluppo

Nel corso dell’anno si è proseguito nell’attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma E-Commerce Corporate AbitareIn, integrata interamente con tutti i processi aziendali, finalizzata alla vendita delle case on-line e allo sviluppo ed integrazione di un configuratore on-line degli appartamenti. Tali costi sono relativi principalmente 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’investimento complessivo sostenuto nel periodo di riferimento ammonta a Euro 275 migliaia.

Cenni generali sui principali contenziosi in essere

La Società, sulla base di pareri dei consulenti legali, non ha appostato a bilancio fondi rischi specifici a copertura delle eventuali passività derivanti dai procedimenti descritti di seguito.

Procedimento con Comune di Milano

Con avvisi di accertamento notificati ad AbitareIn Maggiolina, in data 6 novembre 2020, il Comune di Milano ha accertato una maggior Imposta Municipale Propria (IMU) per gli anni 2016, 2017 e 2018, rispettivamente pari a Euro 59.389,54, Euro 2.620,19 ed Euro 2.620, oltre sanzioni ed interessi, per un importo complessivo pari ad Euro 86.125,16.

Gli avvisi di accertamento scaturiscono dal conteggio del Comune di Milano, che appare imputabile al mancato recepimento, da parte dello stesso, delle modifiche catastali e dei valori comunicati dalla società in relazione all’area edificabile sita in Milano, Via Angelo Fava n. 20.

La società ha proposto giurisdizionale avverso, detto avviso di accertamento; il contenzioso risulta essere definito ad agosto 2023 in favore di AbitareIn Maggiolina S.r.l. che ha conseguito il pagamento di detto importo (i.e. Euro 81.843).

Altre informazioni

Adesione al processo di semplificazione normativa adottato con delibera CONSOB n.18079 del 20 gennaio 2012

In data 10 dicembre 2020 il Consiglio di Amministrazione di AbitareIn S.p.A. ha deliberato di aderire al regime di semplificazione previsto dagli artt. 70, comma 8, e 71, comma 1- bis, del Regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni, avvalendosi pertanto della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi previsti dall’Allegato 3B del predetto Regolamento CONSOB in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumenti di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

Azioni proprie

In data 14 luglio 2023 si è riunita l’assemblea dei soci di AbitareIn S.p.A. che ha deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione i poteri per avviare un programma di acquisto azioni proprie. Il totale di azioni proprie in portafoglio al 30 settembre 2023 è pari 202.326 azioni proprie per un controvalore complessivo pari € 1.115.515.

Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari 2023

AI SENSI DELL'ARTICOLO 123-BIS TUF

modello di amministrazione e controllo tradizionale

Denominazione emittente: AbitareIn S.p.A.
Sito web: www.abitareinspa.com
Esercizio a cui si riferisce la Relazione: 2023
Data di approvazione della Relazione: Consiglio di Amministrazione del 13 dicembre 2023

Indice

Glossario	54
1. Profilo dell'emittente	56
2. Informazioni sugli assetti proprietari (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) alla data del 13 dicembre 2022.....	58
3. Compliance (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a), TUF)	62
4. Consiglio di amministrazione.....	62
4.1 Ruolo del Consiglio di Amministrazione	62
4.2 Nomina e sostituzione (ex art. 123-bis, comma 1, lettera l), TUF)	65
4.3 Composizione (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF).....	68
4.4 Funzionamento del Consiglio di Amministrazione (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF).....	71
4.5 Ruolo del Presidente.....	72
4.6 Consiglieri Esecutivi	73
4.7 Amministratori indipendenti e <i>lead independent director</i>	77
5. Gestione delle informazioni societarie	79
6. Comitati interni al consiglio (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), tuf).....	80
7. Autovalutazione e successione degli amministratori – comitato nomine	81
7.1 Autovalutazione e successione degli amministratori	81
7.2 Comitato nomine	81
8. Remunerazione degli amministratori – comitato remunerazione	81
8.1 Remunerazione degli amministratori	81
8.2 Comitato remunerazioni.....	82
9. Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi (SCIGR)- comitato controllo e rischi e sostenibilità	83
9.1 Chief Executive Officer	86
9.2 Comitato controllo rischi e sostenibilità.....	87
9.3 Responsabile della funzione di <i>internal audit</i>	90
9.4 Modello organizzativo ex decreto 231	92
9.5 Società di revisione	93
9.6 Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e altri ruoli e funzioni aziendali.....	93
9.7 Coordinamento tra i soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e gestione dei rischi	94
10. Interessi degli amministratori e operazioni con parti correlate	94
11. Collegio sindacale	97
11.1 Nomina	97
11.2 Composizione e funzionamento del collegio sindacale (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d) e d-bis TUF)	99
12. Rapporti con gli azionisti	103
13. Assemblee (ex art. 123-bis, comma 1, lettera l) e comma 2, lettera c), TUF)	103

14. Ulteriori pratiche di governo societario (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a), seconda parte, TUF) 105

15. Cambiamenti dalla chiusura dell’esercizio di riferimento 105

16. Considerazioni sulla lettera del 3 dicembre 2021 del presidente per la corporate governance..... 106

Tabella 1: Informazioni sugli assetti proprietari alla data del 13 dicembre 2022 107

Tabella 2: Struttura del consiglio di amministrazione alla data di chiusura dell’esercizio 108

Tabella 3: Struttura dei comitati consiliari alla data di chiusura dell’esercizio 109

Tabella 4: Struttura del collegio sindacale alla data di chiusura dell’esercizio 110

Allegato A - Elenco delle cariche, in essere, ricoperte dai membri del Consiglio di Amministrazione..... 111

Allegato B - Elenco delle cariche, in essere, ricoperte dai membri effettivi del Collegio Sindacale..... 112

Glossario

Assemblea:	indica l’assemblea degli azionisti della Società.
Borsa Italiana:	indica Borsa Italiana S.p.A., con sede legale in Milano, piazza degli Affari n. 6.
Chief Financial Officer	Indica il Dott. Cristiano Contini
Codice di Corporate Governance / Codice di CG:	indica il Codice di Corporate Governance delle società quotate adottato in data 31 gennaio 2020 dal Comitato per la Corporate Governance.
Cod. civ./c.c.:	indica il codice civile.
Comitato CG/Comitato per la Corporate Governance:	indica il Comitato italiano per la Corporate Governance delle società quotate, promosso, oltre che da Borsa Italiana, da ABI, Ania, Assogestioni, Assonime e Confindustria.
Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità:	indica il comitato controllo e rischi previsto dal Codice di Corporate Governance.
Comitato per la Remunerazione:	indica il comitato remunerazioni previsto dal Codice di Corporate Governance.
Comitato per le Nomine:	indica il comitato nomine previsto dal Codice di Corporate Governance.
Consiglio/Consiglio di Amministrazione:	indica il Consiglio di Amministrazione dell’Emittente.
Consob:	indica la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede legale in Roma, via G.B. Martini n. 3.
Collegio Sindacale:	indica il Collegio Sindacale dell’Emittente.
Data della Relazione:	indica il giorno 13 dicembre 2023, data in cui è stata approvata la Relazione dal Consiglio.
Decreto 231:	indica il Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231.
Emittente o Società o AbitareIn:	indica AbitareIn S.p.A., con sede legale in Milano, via degli Olivetani 10/12.
Esercizio:	indica l’esercizio sociale chiuso al 30 settembre 2023, a cui si riferisce la Relazione.
Esercizio in Corso	Indica l’esercizio sociale che si chiuderà al 30 settembre 2024.
Euronext Milan:	indica il mercato Euronext Milan (già Mercato Telematico Azionario), organizzato e gestito da Borsa Italiana.
Euronext STAR Milan	indica il segmento Euronext STAR Milan del mercato Euronext Milan.
Gruppo o Gruppo AbitareIn:	indica, collettivamente, l’Emittente e le società da questa controllate alla Data della Relazione ai sensi dell’articolo 2359 c.c..
Istruzioni al Regolamento di Borsa:	indica le Istruzioni al Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana, in vigore alla Data della Relazione.
Lista di Maggioranza:	ha il significato di cui al paragrafo 4.2 della presente Relazione.
Lista di Maggioranza per il Collegio:	ha il significato di cui al paragrafo 11.1 della presente Relazione.
Lista di Minoranza:	ha il significato di cui al paragrafo 4.2 della presente Relazione.

Modello 231:	indica il modello di organizzazione, gestione e controllo di cui al paragrafo 9.4 della presente Relazione.
Organismo di Vigilanza:	ha il significato di cui al paragrafo 9.4 della presente Relazione.
Presidente del Consiglio di Amministrazione	Indica il presidente del Consiglio di Amministrazione dell’Emittente.
Procedura per le Operazioni con Parti Correlate:	ha il significato di cui al paragrafo 1.0 della presente Relazione.
Regolamento di Borsa:	indica il Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana, in vigore alla Data della Relazione.
Regolamento Emittenti Consob:	indica il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 11971 del 1999 (come successivamente modificato e integrato) in materia di emittenti, in vigore alla Data della Relazione.
Regolamento Mercati Consob:	indica il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 16191 del 2007 (come successivamente modificato e integrato) in materia di mercati, in vigore alla Data della Relazione.
Regolamento Parti Correlate:	indica il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 17221 del 2010 (come successivamente modificato e integrato) in materia di operazioni con parti correlate, in vigore alla Data della Relazione.
Regolamento Prospetto:	indica il regolamento (UE) 2017/1129 del Parlamento europeo e del Consiglio del 14 giugno 2017, relativo al prospetto da pubblicare per l’offerta pubblica o l’ammissione alla negoziazione di titoli in un mercato regolamentato.
Relazione:	indica la presente relazione sul governo societario e gli assetti societari che le società sono tenute a redigere ai sensi dell’art. 123-bis del TUF.
Relazione sulla Remunerazione:	indica la relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti che le società sono tenute a redigere e pubblicare ai sensi dell’art. 123-ter TUF e 84-quater Regolamento Emittenti Consob.
Responsabile della Funzione di Internal Audit	Indica il Dott. Cesare Mileto.
SCIGR	Indica il sistema di controllo interno e gestione dei rischi della Società.
Sindaco di Minoranza:	ha il significato di cui al paragrafo 11.1 della presente Relazione.
Sindaco Supplente di Minoranza:	ha il significato di cui al paragrafo 11.1 della presente Relazione.
Statuto o Statuto Sociale:	indica lo statuto sociale dell’Emittente in vigore alla Data della Relazione.
TUF o Testo Unico:	indica il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (come successivamente modificato e integrato), in vigore alla Data della Relazione.

Per quanto non diversamente precisato, si intendono richiamate by reference le definizioni del Codice di CG relative a: amministratori, amministratori esecutivi, amministratori indipendenti, azionista significativo, *Chief Executive Officer* (CEO), organo di amministrazione, organo di controllo, piano industriale, società a proprietà concentrata, società grande, successo sostenibile, top management.

Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari 2023

Introduzione

La presente Relazione, approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società il 13 dicembre 2023, intende illustrare il sistema di governo societario adottato da AbitareIn ed articolato in una serie di principi, regole e procedure in linea con i criteri contenuti nel Codice di *Corporate Governance*, al quale la Società ha deliberato di aderire in data 13 gennaio 2021, con le integrazioni e gli adeguamenti conseguenti alle caratteristiche della Società indicati nella presente Relazione.

1. Profilo dell’emittente

Profilo

Nata nel 2015, AbitareIn è a capo del Gruppo AbitareIn, specializzato nella realizzazione, tramite veicoli operativi interamente controllati, di progetti di riedificazione urbana che prevedono l’acquisto di immobili dismessi o abbandonati, la loro demolizione e la costruzione di nuovi complessi residenziali, nonché la commercializzazione degli stessi anche in fase antecedente rispetto alla loro ultimazione. Il Gruppo si rivolge, prevalentemente, alle famiglie e ai soggetti già residenti nella zona in cui viene realizzata l’iniziativa immobiliare, focalizzando, in particolare, la propria attività di sviluppo sulle zone semi-centrali della città di Milano.

Dalla quotazione sul mercato AIM Italia (ora Euronext Growth Milan) di Borsa Italiana del 2016, la Società è passata, a partire dal marzo 2021, all’attuale quotazione sul mercato Euronext Milan (già Mercato Telematico Azionario) di Borsa Italiana con la qualifica di emittente Euronext STAR Milan.

Il Gruppo persegue un modello di sviluppo sostenibile, contribuendo, come obiettivo prioritario, alla crescita economica del contesto in cui opera, ma anche al miglioramento in termini di qualità dell’ambiente circostante, da un punto di vista ambientale e sociale.

A tal fine, il Gruppo ha adottato nello svolgimento della propria attività principi di sostenibilità, trasparenza e qualità, anche mediante assunzione di impegni concreti nei confronti delle persone, del territorio e dell’ambiente, dotandosi di un sistema di gestione integrato che le consente di rispettare i requisiti applicabili e di raggiungere i migliori risultati del settore.

L’Emittente persegue altresì attivamente la sostenibilità dell’attività d’impresa e a, tal fine, pubblica con cadenza annuale il bilancio di sostenibilità.

Sistema di governo societario

La struttura di corporate governance adottata dalla Società è fondata sul modello organizzativo di amministrazione e controllo tradizionale e si compone, quindi, dei seguenti organi sociali:

- a) l’Assemblea degli azionisti competente a deliberare in sede ordinaria e straordinaria sulle materie ad essa riservate dalla legge o dallo Statuto Sociale;
- b) il Consiglio di Amministrazione cui spettano tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, salvo quanto inderogabilmente disposto dalla legge e dallo Statuto;

- c) il Collegio Sindacale chiamato a vigilare sull’osservanza della legge e dello Statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare sull’adeguatezza dell’assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.

Il controllo di revisione legale dei conti è demandato, in applicazione delle vigenti disposizioni normative in materia, ad una società di revisione iscritta nell'albo speciale tenuto dalla Consob.

É altresì stato nominato un Organismo di Vigilanza ai sensi del Decreto 231, che vigila sul corretto funzionamento del Modello 231 della Società e ne cura l’aggiornamento. In data 28 dicembre 2016, la Società, con delibera del Consiglio di Amministrazione, ha altresì adottato un codice etico, condiviso da tutte le società del Gruppo AbitareIn, il quale rappresenta parte integrante del Modello 231 (il “**Codice Etico**”).

Il Consiglio di Amministrazione ha istituito al proprio interno il Comitato per la Remunerazione, composto da tre amministratori indipendenti e, in data 19 settembre 2022, il Comitato per il Controllo Interno, la Gestione dei Rischi e la Sostenibilità. Mentre, per il motivo indicati al paragrafo 7 della presente Relazione, il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto necessario procedere alla costituzione al proprio interno di un Comitato per le Nomine.

Inoltre, in data 13 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione ha approvato (i) una procedura relativa alle operazioni con parti correlate della Società (la “**Procedura per le Operazioni con Parti Correlate**”), (ii) una procedura per la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate (iii) una procedura relativa alla redazione, gestione e aggiornamento dell’elenco delle persone che hanno accesso a informazioni privilegiate e, infine, (iv) una procedura relativa agli obblighi informativi inerenti le operazioni su strumenti finanziari compiute da persone che esercitano funzioni di amministrazione, di controllo o di direzione nell’Emittente e dalle persone a esse strettamente legate (come individuate dall’art. 19 del Regolamento (UE) n. 596/2014), in vigore dal primo giorno di negoziazioni sul mercato Euronext Milan.

In aggiunta a quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione della Società, in data 13 gennaio 2021, ha adottato un proprio regolamento allo scopo di conformare le regole di funzionamento dell’organo ai principi statutari e normativi, di tempo in tempo vigenti, ed in particolare alle regole stabilite dal Codice di *Corporate Governance*.

Alla Data della Relazione, la Società rientra nella definizione di PMI ai sensi dell’art. 1, comma 1, lett. w-quater.1) TUF e dell’art. 2-ter del Regolamento Emittenti Consob, in quanto la media semplice delle capitalizzazioni giornaliere calcolate con riferimento al prezzo ufficiale, registrate nel corso dell’esercizio sociale annuale risulta inferiore alla soglia di Euro 500 milioni.

Inoltre, il Consiglio di Amministrazione della Società in data 10 dicembre 2020, ai sensi degli articoli 70, comma 8 e 71, comma 1-bis, del Regolamento Emittenti Consob, ha deliberato di aderire al regime di opt-out previsto dai predetti articoli avvalendosi della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi previsti dall’Allegato 3B del Regolamento Emittenti Consob in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumenti di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

Con la presente Relazione, AbitareIn fornisce al mercato l’informativa richiesta dall’art. 123-bis del TUF e dalle disposizioni normative vigenti sul sistema di governo societario adottato dalla Società, nonché sugli assetti proprietari ad essa relativi, in linea con quanto raccomandato dal Codice di CG. La presente Relazione – redatta tenendo conto delle indicazioni elaborate da Borsa Italiana – contiene, altresì, informazioni accurate ed esaustive sulle modalità di adesione, da parte della Società, ai principi e ai criteri dettati dal Codice di CG medesimo. L’eventuale mancata adesione ad alcune specifiche disposizioni del Codice di CG è motivata nell’ambito della sezione della Relazione che riguarda la pratica di governo relativa e altrimenti applicata dalla Società.

2. Informazioni sugli assetti proprietari (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) alla data del 13 dicembre 2023)

Di seguito vengono precisate le informazioni sugli assetti proprietari alla Data della Relazione, in conformità con quanto previsto dall’art. 123 bis, comma 1, TUF.

a) Struttura del capitale sociale (ex art. 123-bis, comma 1, lettera a) TUF)

L’intero capitale sociale di AbitareIn è costituito da azioni ordinarie quotate sul mercato Euronext Milan organizzato e gestito da Borsa Italiana – segmento Euronext STAR Milan, ed emesse in regime di dematerializzazione.

L’attuale capitale sociale di AbitareIn, interamente sottoscritto e versato, è pari ad Euro 133.003,90 ed è suddiviso in n. 26.600.780 azioni ordinarie, senza indicazione del valore nominale (si veda la Tabella 1 allegata alla presente relazione).

La Società non ha emesso altre categorie di azioni diverse da quelle ordinarie, né altri strumenti finanziari che attribuiscono il diritto di sottoscrivere azioni di nuova emissione.

L’Assemblea straordinaria, in data 31 maggio 2021, ha deliberato di aumentare il capitale sociale, gratuitamente ed in via scindibile, entro il termine ultimo del 31 maggio 2026, per massimi Euro 5.100, corrispondenti a un numero massimo di n. 1.020.000 azioni ordinarie della Società del valore nominale implicito di Euro 0,005 cadauna aventi le stesse caratteristiche di quelle già in circolazione con godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’art. 2349, comma 1, c.c., a servizio del piano di *stock grant* 2021 – 2023. Per maggiori informazioni sul piano di incentivazione, si rinvia alla Relazione sulla Remunerazione pubblicata ai sensi dell’art. 123-ter del TUF ed alla documentazione ivi richiamata e resa pubblica ai sensi della normativa vigente.

Diritti e obblighi delle azioni AbitareIn

Le azioni ordinarie di AbitareIn attribuiscono agli azionisti i diritti e gli obblighi previsti dalla legge per le azioni con diritto di voto. In particolare, alle azioni ordinarie sono connessi diritti di natura patrimoniale e diritti di natura amministrativa, nonché obblighi di varia natura.

Tra i diritti di natura patrimoniale connessi alle azioni ordinarie si ricordano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il diritto al dividendo e agli acconti sui dividendi, il diritto di opzione in caso di aumento a pagamento del capitale sociale, il diritto di assegnazione in caso di aumento gratuito del capitale sociale, il diritto alla quota di liquidazione in caso di scioglimento della società.

Tra i diritti di natura amministrativa connessi alle azioni ordinarie si ricordano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il diritto di intervento nelle assemblee ordinarie e straordinarie della Società, il diritto di voto nelle assemblee, il diritto di informazione, il diritto di richiedere la convocazione dell’assemblea, il diritto di impugnazione delle delibere assembleari, il diritto di denuncia al Collegio Sindacale, il diritto di denuncia al Tribunale, il diritto di recedere dalla Società in determinate circostanze.

Tra gli obblighi connessi alle azioni ordinarie si ricorda, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l’obbligo del conferimento.

b) Restrizioni al trasferimento di titoli (ex art. 123-bis, comma 1, lettera b) TUF)

Lo Statuto della Società non contempla restrizioni al trasferimento delle azioni, quali, ad esempio, limite al possesso di titoli o la necessità di ottenere il gradimento dell’Emittente o di altri possessori di titoli.

c) Partecipazioni rilevanti nel capitale (ex art. 123-bis, comma 1, lettera c) TUF)

La Società rientra nella definizione di PMI ai sensi dell’art. 1, comma 1, lett. w-quater.1) TUF e dell’art. 2-ter del Regolamento Emittenti Consob e, pertanto, ai sensi dell’articolo 120, comma 2, del TUF, la soglia rilevante ai fini degli obblighi di comunicazione delle partecipazioni rilevanti è pari al 5% del capitale sociale.

Sulla base delle comunicazioni ricevute dalla Società ai sensi dell’art. 120 del TUF, alla Data della Relazione i soggetti che risultano, direttamente o indirettamente titolari di partecipazioni in misura superiore al 5% del capitale sociale sottoscritto e versato, sono quelli descritti nella Tabella 1 allegata alla presente Relazione.

d) Titoli che conferiscono diritti speciali (ex art. 123-bis, comma 1, lettera d) TUF)

La Società non ha emesso titoli che conferiscono diritti speciali di controllo.

Nello statuto dell’Emittente non sono previste azioni a voto plurimo o maggiorato.

e) Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera e) TUF)

Alla Data della Relazione, la Società non ha adottato alcun sistema di partecipazione azionaria dei dipendenti.

f) Restrizioni al diritto di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera f) TUF)

Ogni azione ordinaria attribuisce il diritto di voto senza limitazione alcuna.

g) Accordi tra azionisti (ex art. 123-bis, comma 1, lettera g) TUF)

La Società non è a conoscenza dell’esistenza di accordi tra azionisti ai sensi dell’articolo 122 del TUF.

h) Clausole di *change of control* (ex art. 123-bis, comma 1, lettera h) TUF) e disposizioni statutarie in materia di OPA (ex artt. 104, comma 1-ter, e 104-bis, comma 1)

Alla Data della Relazione, al fine di dotarsi dei mezzi patrimoniali necessari per condurre la propria attività, tra i principali contratti di finanziamento che l’Emittente e le società del Gruppo hanno sottoscritto, quelli di seguito elencati prevedono clausole di *change of control* ai sensi delle quali, nel caso in cui si verifichi un cambio di controllo nella compagine sociale della parte finanziata, la stessa decadrà dal beneficio del termine con la conseguenza che dovrà provvedere all’immediato e integrale rimborso anticipato del finanziamento.

- mutuo chirografario sottoscritto da AbitareIn Development 4 S.r.l. con Banca di Credito Cooperativo di Milano – Società Cooperativa per un importo complessivo di Euro 5.875.000,00;
- contratto di mutuo sottoscritto da Savona 105 S.r.l. con BPM S.p.A. per un importo complessivo di Euro 37.500.000,00;

- contratto di mutuo sottoscritto da Porta Naviglio Grande S.r.l. e Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. ai sensi del quale la banca ha concesso a Porta Naviglio Grande un finanziamento a medio-lungo termine dell’importo complessivo di Euro 11.802.000,00;
- contratto di mutuo sottoscritto da Lambrate Twin Palace S.r.l. con Banca di Credito Cooperativo di Milano – Società Cooperativa per un importo complessivo di Euro 18.100.000,00;
- contratto di mutuo fondiario sottoscritto da Accursio S.r.l. con BPM S.p.A. per un importo di massimi Euro 30.900.000,00;
- contratto di mutuo fondiario sottoscritto da AbitareIn Development 5 S.r.l. con BPM S.p.A. per un importo di massimi Euro 25.100.000,00;
- contratto di mutuo a medio-lungo termine sottoscritto da AbitareIn S.p.A. con Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. per un importo di Euro 5.000.000,00;
- contratto di mutuo a medio-lungo termine sottoscritto da Immaginare S.r.l. con Credit Agricole Italia S.p.A. per un importo di Euro 8.500.000,00.

Fatta eccezione per gli accordi appena elencati, la Società e le sue controllate non sono parte di ulteriori accordi significativi che acquistano efficacia, sono modificati o si estinguono in caso di cambiamento di controllo della società contraente.

Lo Statuto della Società non prevede deroghe alle disposizioni in materia di OPA sulla *passivity rule* previste dall’art. 104, commi 1 e 1-bis, del TUF, né contempla l’applicazione delle regole di neutralizzazione contemplate dall’art. 104-bis, commi 2 e 3, del TUF.

i) Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all’acquisto di azioni proprie (ex art. 123-bis, comma 1, lettera m) TUF)

Deleghe ad aumentare il capitale sociale o ad emettere strumenti finanziari partecipativi

Alla Data della Relazione, non sono state conferite deleghe al Consiglio di Amministrazione per aumenti di capitale sociale ai sensi dell’art. 2443 c.c. o per l’emissione di strumenti finanziari partecipativi.

Autorizzazioni all’acquisto di azioni proprie

In data 14 luglio 2023, l’Assemblea ha approvato la proposta di autorizzazione all’acquisto e disposizione di azioni proprie (buyback), per un esborso complessivo massimo di Euro 20.000.000.

Detta operazione persegue le seguenti finalità:

- operazioni quali la vendita e/o la permuta di azioni proprie per acquisizioni di partecipazioni, dirette o indirette, e/o immobili e/o la conclusione di accordi con partner strategici e/o per la realizzazione di progetti industriali o operazioni di finanza straordinaria, che rientrano negli obiettivi di espansione della Società e del gruppo;
- compiere operazioni successive di acquisto e vendita di azioni, nei limiti consentiti dalle prassi di mercato ammesse;
- effettuare, direttamente o tramite intermediari, eventuali operazioni di stabilizzazione e/o di sostegno della liquidità del titolo della Società, così favorendo l’andamento regolare delle contrattazioni, in conformità con le disposizioni di cui al Regolamento (UE) n. 596/2014 relativo agli abusi di mercato (il Regolamento MAR) e alla relativa normativa comunitaria e nazionale di attuazione, e alle prassi di mercato ammesse pro tempore vigente, come istituite dalle competente autorità di vigilanza in conformità con l’art. 13 del Regolamento MAR;
- a costituire un c.d. “magazzino titoli”, utile per eventuali future operazioni di finanza straordinaria;

- realizzare un investimento a medio e lungo termine ovvero al fine di cogliere l'opportunità di effettuare un buon investimento, anche in considerazione del rischio e del rendimento atteso di investimenti alternativi e anche attraverso l'acquisto e la rivendita delle azioni ogniqualvolta sia opportuno;
- impiegare risorse liquide in eccesso.

Alla Data della Relazione, la Società detiene 425.141 azioni proprie.

j) Attività di direzione e coordinamento (ex art. 2497 e ss. del Codice Civile)

Alla Data della Relazione, la Società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi degli artt. 2497 e segg. c.c..

Si precisa infine che:

- le informazioni richieste dall'articolo 123-bis, comma primo, lettera i), del TUF ("gli accordi tra la società e gli amministratori ... che prevedono indennità in caso di dimissioni o licenziamento senza giusta causa o se il loro rapporto di lavoro cessa a seguito di un'offerta pubblica di acquisto") sono contenute nella sezione della Relazione dedicata alla Remunerazione (paragrafo 8.1);
- le informazioni richieste dall'articolo 123-bis, comma primo, lettera l), parte prima, del TUF, ("le norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori ... se diverse da quelle legislative e regolamentari applicabili in via suppletiva") sono illustrate nella sezione della Relazione dedicata al Consiglio di Amministrazione (paragrafo 4.2);
- le informazioni richieste dall'articolo 123-bis, comma primo, lettera l), parte prima, del TUF, ("le norme applicabili ... alla modifica dello statuto se diverse da quelle legislative e regolamentari applicabili in via suppletiva") sono illustrate nella sezione della Relazione dedicata all'assemblea (paragrafo 13).

3. Compliance (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a), TUF)

AbitareIn ha formalmente aderito al Codice di *Corporate Governance*, accessibile al pubblico sul sito internet del Comitato per la Corporate Governance alla pagina <https://www.borsaitaliana.it/comitato-corporate-governance/codice/2020.pdf>.

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di aderire ai principi contenuti nel Codice di *Corporate Governance*, adeguando altresì il proprio sistema di *governance* alle disposizioni regolamentari.

Circa l'eventuale mancata adesione ad una o più raccomandazioni del Codice di *Corporate Governance*, si rinvia a quanto specificatamente indicato nelle diverse sezioni della presente Relazione.

La Società non risulta soggetta a disposizioni di legge non italiane che influenzano la propria struttura di *corporate governance*.

Si segnala che l'Emittente non rientra nella definizione di "società a proprietà concentrata" e di "società grande" di cui al Codice CG.

Né l'Emittente né le sue controllate aventi rilevanza strategica sono soggette a disposizioni di legge non italiane che influenzano la struttura di *corporate governance* dell'Emittente.

4. Consiglio di amministrazione

4.1 Ruolo del Consiglio di Amministrazione

Ai sensi della normativa vigente per le società con azioni quotate in mercati regolamentati e in conformità alle raccomandazioni del Codice di CG, il Consiglio di Amministrazione ricopre un ruolo centrale nel sistema di governance della Società in particolare nell'organizzare, indirizzare e dirigere l'impresa al fine di perseguire il successo sostenibile ed assicurare il rispetto delle aspettative degli altri *stakeholders*, nonché monitorarne l'attuazione.

Al Consiglio di Amministrazione spettano tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della Società, salvo quanto inderogabilmente disposto dalla legge e dallo Statuto.

Ai sensi dell'art. 18.4 dello Statuto, al Consiglio di Amministrazione è data la facoltà, ferma restando la concorrente competenza dell'Assemblea straordinaria, di assumere le deliberazioni concernenti la fusione e la scissione nei casi previsti dagli articoli 2505 e 2505-bis c.c., l'istituzione o la soppressione di sedi secondarie, l'indicazione di quali tra gli amministratori hanno la rappresentanza della società, la riduzione del capitale in caso di recesso del socio, gli adeguamenti dello Statuto a disposizioni normative, il trasferimento della sede sociale nel territorio nazionale, il tutto ai sensi dell'art. 2365, comma 2, c.c..

Ai sensi dell'art. 18.8 dello Statuto, sono di esclusiva competenza del Consiglio di Amministrazione e pertanto non possono formare oggetto di delega le seguenti materie:

- a) approvazione e modifica del *business plan* e del *budget*;
- b) trasferimento, sottoscrizione, acquisto o cessione, a qualsiasi titolo, di partecipazioni, aziende e rami d'azienda per operazioni di importo superiore ad Euro 200.000,00 per singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- c) sottoscrizione di contratti di affitto d'azienda e/o rami d'azienda per importi superiori ad Euro 200.000,00 per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- d) trasferimento o acquisto, a qualsiasi titolo, di diritti reali immobiliari, costituzione di diritti reali su beni immobili e mobili e stipula di contratti di locazione finanziaria immobiliare per importi superiori ad Euro 500.000,00 per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- e) trasferimento o acquisto, a qualsiasi titolo, concessione in licenza di diritti di proprietà intellettuale (ivi inclusi, senza limitazione, marchi, brevetti, nomi a dominio) per importi superiori ad Euro 200.000,00 per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- f) stipulazione o modifica di contratti di finanziamento per importi pari o superiori ad Euro 1.000.000,00;
- g) richiesta di emissione di fidejussioni, per importi superiori per ogni singola operazione ad Euro 500.000,00 e per un importo complessivo per anno solare superiore ad Euro 1.500.000,00;
- h) costituzione di depositi cauzionali per importi superiori ad Euro 500.000,00 per singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- i) compimento di operazioni bancarie, diverse da quelle indicate al punto (g) che precede e da operazioni di sconto di fatture, per importi superiori ad Euro 1.000.000,00 per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate e richieste di accensione di mutui per qualsiasi importo;
- j) approvazione di piani di incentivazione annuali destinati ai dipendenti aventi ad oggetto azioni e/o strumenti finanziari partecipativi emessi dalla Società;
- k) operazioni con parti correlate non esenti ai sensi del regolamento operazioni parti correlate;
- l) proposte da sottoporre all'Assemblea dei soci in relazione ad operazioni sul capitale;

- m) decisioni in merito alla partecipazione e all'esercizio del diritto di voto negli organi delle controllate e collegate in relazione ad eventuali operazioni di natura straordinaria o aventi ad oggetto una delle operazioni di cui ai precedenti punti da (d) a (j).

Il Consiglio di Amministrazione è altresì competente per la nomina, previo parere del Collegio Sindacale, del dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, ai sensi dell'art. 154-bis TUF.

Alla competenza del Consiglio sono inoltre riservate, conformemente a quanto indicato dal Codice di *Corporate Governance*, le seguenti materie:

- n) l'esame e l'approvazione del piano industriale della Società e del Gruppo ad essa facente capo, anche in base all'analisi dei temi rilevanti per la generazione di valore nel lungo termine, effettuata con l'eventuale supporto di un comitato del quale l'organo di amministrazione determina la composizione e le funzioni;
- o) il monitoraggio periodico dell'attuazione del piano industriale nonché la valutazione del generale andamento della gestione, confrontando periodicamente i risultati conseguiti con quelli programmati;
- p) la definizione della natura e del livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici della Società, includendo nelle proprie valutazioni tutti gli elementi che possono assumere rilievo nell'ottica del successo sostenibile della stessa;
- q) la definizione del sistema di governo societario della Società e della struttura del Gruppo ad essa facente capo e la valutazione dell'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società e delle controllate aventi rilevanza strategica, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- r) la delibera in merito alle operazioni della Società e delle sue controllate che hanno un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per la stessa, stabilendo a tal fine i criteri generali per individuare le operazioni di significativo rilievo;
- s) l'adozione, su proposta del presidente, d'intesa con il *Chief Executive Officer*, di una procedura per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti e informazioni riguardanti la Società, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate.

Si segnala che, in data 13 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione, con parere favorevole del Collegio Sindacale, ha approvato un memorandum sul sistema di controllo di gestione e *reporting* della Società, il quale, tra le altre cose, fornisce una rappresentazione sintetica del sistema di controllo di gestione e *reporting* della Società e individua altresì le possibili aree di miglioramento e gli interventi posti in essere dalla Società per una maggiore integrazione e automazione del processo di raccolta ed elaborazione dei dati. Il sistema di controllo di gestione e *reporting* descritto nel *memorandum* e adottato dalla Società e dalle principali società del Gruppo è finalizzato a consentire ai responsabili del sistema di disporre periodicamente e con tempestività di un quadro sufficientemente esaustivo della situazione economica e finanziaria della Società e delle sue controllate.

Con cadenza mensile, il Consiglio di Amministrazione valuta il generale andamento della gestione, tenendo in considerazione, in particolare, le informazioni ricevute dagli organi delegati, nonché confrontando periodicamente, i risultati conseguiti con quelli programmati. Nell'ambito di tale valutazione, il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto necessario definire, a livello formale, criteri generali utili ad individuare le operazioni che abbiano un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per l'Emittente, in quanto è prassi della Società ritenere come tali, oltre che le operazioni che per il loro valore non rientrano nei limiti dei poteri attribuiti ai consiglieri delegati anche le altre operazioni che seppur per il loro valore rientrano nei limiti dei poteri attribuiti ai consiglieri delegati, assumono rilevanza strategica, a fine commerciale ovvero industriale ovvero finanziario, ai fini dell'attività della Società.

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre:

- costituito al proprio interno un Comitato per la Remunerazione (cfr. paragrafo 8.2 della presente Relazione) e il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità (cfr. paragrafo 9.2 della presente Relazione). Mentre, per i motivi indicati al paragrafo 7 della presente Relazione, il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto necessario procedere alla costituzione al proprio interno di un Comitato per le Nomine;
- approvato una Procedura per le Operazioni con Parti Correlate (cfr. paragrafo 10.0);
- istituito le funzioni aziendali di preposto al controllo interno e *investor relations* e conseguentemente nominato i preposti a tali funzioni (cfr. paragrafi 9.0 e 12 della presente Relazione);
- adottato procedure ai sensi delle disposizioni comunitarie in materia di abusi di mercato (c.d. "MAR"):
 - procedura per la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate (cfr. paragrafi 5.0 della presente Relazione);
 - procedura di registro delle persone che hanno accesso ad informazioni privilegiate (cfr. paragrafo 5.0 della presente Relazione);
 - procedura di *Internal Dealing* (cfr. paragrafo 5.0 della presente Relazione);
- istituito un Modello 231 ai sensi del Decreto 231 (cfr. paragrafo 9.4 della presente Relazione); e
- costituito un Organismo di Vigilanza (cfr. paragrafo 9.4 della presente Relazione).

L'Assemblea non ha autorizzato in via generale e preventiva alcuna deroga al divieto di concorrenza previsto dall'art. 2390 c.c..

Si segnala che nel corso dell'Esercizio, il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto necessario ed opportuno elaborare motivate proposte da sottoporre all'assemblea dei soci per la definizione di un sistema di governo societario più funzionale alle esigenze dell'impresa (cfr. Paragrafo 13).

In data 24 ottobre 2023, il Consiglio di Amministrazione ha adottato una politica per la gestione del dialogo con la generalità degli azionisti (cfr. Paragrafo 12).

Con riferimento alle attribuzioni del Consiglio di Amministrazione in materia di (i) sua composizione, funzionamento, nomina e autovalutazione; (ii) politica di remunerazione e (iii) sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, si rinvia alle rilevanti Sezioni della presente Relazione.

4.2 Nomina e sostituzione (ex art. 123-bis, comma 1, lettera l), TUF)

Ai sensi dell'art. 18 dello Statuto Sociale la Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero variabile di membri non inferiore a 5 e non superiore a 9.

I componenti del Consiglio di Amministrazione devono possedere i requisiti di eleggibilità, professionalità e onorabilità richiesti dalla legge o di qualunque altro requisito previsto dalla disciplina applicabile.

Dei componenti del Consiglio di Amministrazione un numero minimo corrispondente al minimo previsto dalla normativa *pro tempore* vigente deve possedere i requisiti di indipendenza previsti dalla legge.

Lo Statuto non prevede requisiti di indipendenza degli amministratori ulteriori rispetto a quelli di cui all'art. 148, comma 3, del TUF, per quanto aderendo la Società al Codice di *Corporate Governance*, il Consiglio di Amministrazione procede alla verifica del possesso dei requisiti di indipendenza anche ai sensi del Codice di *Corporate Governance* stesso ed invita, in sede di nomina dell'organo amministrativo da parte dell'Assemblea, i candidati alla carica di Amministratore inseriti nelle liste a dichiarare anche il possesso di questi ultimi, come adottati dalla Società.

La nomina e la sostituzione degli amministratori è disciplinata dall'art. 21 dello Statuto che prevede quanto segue.

Gli amministratori durano in carica per il periodo fissato dalla deliberazione assembleare di nomina, sino ad un massimo di tre esercizi e sono rieleggibili.

La nomina degli amministratori avviene sulla base di liste di candidati presentate dai soci e comunque nel rispetto delle previsioni di legge e dello Statuto in ordine all'equilibrio tra generi e alla nomina di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza. Nelle liste i candidati devono essere elencati mediante una numerazione progressiva. Le liste presentate dai soci, sottoscritte dall'azionista o dagli azionisti che le presentano (anche per delega ad uno di essi), devono contenere un numero di candidati non superiore a nove e devono essere depositate presso la sede della Società entro i termini previsti dalla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente di cui è data indicazione nell'avviso di convocazione ovvero anche tramite un mezzo di comunicazione a distanza secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione, e messe a disposizione del pubblico nei termini e con le modalità previste dalla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente.

Ciascuna lista, per il periodo di applicazione della normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente in materia di equilibrio tra i generi, ove presenti un numero di candidati pari o superiore a tre deve altresì includere candidati appartenenti a entrambi i generi, almeno nella proporzione minima richiesta dalla normativa di legge anche regolamentare *pro tempore* vigente, secondo quanto specificato nell'avviso di convocazione dell'Assemblea.

Unitamente e contestualmente a ciascuna lista, è depositato il *curriculum vitae* contenente le caratteristiche personali e professionali dei singoli candidati con l'eventuale indicazione dell'idoneità a qualificarsi come indipendenti, insieme con le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la propria candidatura ed attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di incompatibilità o di ineleggibilità, e così pure l'esistenza dei requisiti prescritti dallo Statuto e dalle disposizioni di legge e regolamentari applicabili. Ciascuna lista dovrà, inoltre, contenere, in allegato, l'indicazione dell'identità dei soci che hanno presentato le liste e della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta così come ogni altra ulteriore o diversa dichiarazione, informativa e/o documento previsti dalla legge e dalle norme regolamentari applicabili.

Un socio non può presentare, né può esercitare il proprio diritto di voto per più di una lista, anche se per interposta persona o per il tramite di società fiduciarie.

Possono presentare una lista per la nomina degli amministratori: (i) i soci che, al momento della presentazione della lista, siano titolari, da soli o congiuntamente, di un numero di azioni almeno pari alla quota determinata dalla Consob ai sensi delle applicabili disposizioni normative e regolamentari (alla Data della Relazione, tale quota con riferimento alla Società è pari al 4,5% del capitale così come resa nota con la Determinazione Consob n. 51 del 14 ottobre 2021) e (ii) il Consiglio di Amministrazione. La titolarità della quota minima prevista sub (i), è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui la lista è depositata presso la Società, fermo restando che la relativa certificazione può essere prodotta anche successivamente al deposito purché entro il termine previsto per la pubblicazione della lista medesima.

I soci diversi da quelli che detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa devono, inoltre, presentare una dichiarazione attestante l'assenza di rapporti di collegamento previsti dalle norme di legge con questi ultimi.

La lista eventualmente presentata dal Consiglio di Amministrazione deve (i) essere depositata e resa pubblica, con le modalità previste dalla normativa di tempo in tempo applicabile alle liste presentate dai soci, entro il trentesimo giorno precedente la data dell'Assemblea in prima o unica convocazione, fermi i termini stabiliti dalla legge per il deposito con riguardo alle convocazioni successive alla prima, e deve essere messa a disposizione del pubblico secondo le norme di legge *pro tempore* vigenti per le liste dei soci, e (ii) soddisfare, *mutatis mutandis*, i requisiti stabiliti per la presentazione di liste da parte dei soci.

Ciascun socio, nonché i soci appartenenti ad un medesimo gruppo societario e i soci aderenti ad un patto parasociale rilevante ai sensi dell'art. 122 del TUF, non possono presentare o concorrere alla presentazione,

neppure per interposta persona o società fiduciaria, di più di una lista né possono votare liste diverse. Ogni avente diritto al voto può votare una sola lista. Il voto di ciascun socio riguarderà la lista e dunque tutti i candidati in essa indicati, senza possibilità di variazioni o esclusioni. I voti espressi in violazione di tale divieto non saranno attribuiti ad alcuna lista.

Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

Alle elezioni degli amministratori si procede secondo le disposizioni che seguono:

- a) dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti (la "**Lista di Maggioranza**") sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati, un numero di amministratori pari al numero totale dei componenti da eleggere meno uno;
- b) dalla seconda lista che ha ottenuto il maggior numero di voti e che non sia collegata neppure indirettamente con i soci che hanno presentato o con coloro che hanno votato la Lista di Maggioranza (la "**Lista di Minoranza**"), viene tratto un consigliere, in persona del candidato indicato col primo numero nella lista medesima;
- c) non si tiene tuttavia conto delle liste che non abbiano conseguito un numero di voti almeno pari alla metà del numero di azioni corrispondente alla quota richiesta per la presentazione delle liste;
- d) in caso di parità di voti tra liste, si procede a una nuova votazione da parte dell'Assemblea, con riguardo esclusivamente alle liste in parità, risultando prevalente la lista che ottiene il maggior numero di voti;
- e) se, con le modalità sopra indicate, non risultano rispettate le disposizioni in materia di requisiti di indipendenza previsti dalla legge, si procede come segue: il candidato non in possesso dei requisiti di indipendenza eletto come ultimo in ordine progressivo nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal primo candidato in possesso dei requisiti di indipendenza non eletto della stessa lista secondo l'ordine progressivo. Qualora infine detta procedura non assicuri la presenza del numero necessario di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza, la sostituzione avverrà con delibera assunta dall'Assemblea a maggioranza, previa presentazione di candidature di soggetti in possesso dei requisiti di indipendenza;
- f) se, con le modalità sopra indicate, non risultano rispettate le disposizioni in materia di equilibrio tra generi sopra stabilite, i candidati del genere più rappresentato eletti come ultimi in ordine progressivo dalla Lista di Maggioranza sono sostituiti con i primi candidati non eletti, tratti dalla medesima lista, appartenenti all'altro genere; nel caso in cui non sia possibile attuare tale procedura di sostituzione, al fine di garantire il rispetto delle disposizioni sopra stabilite in materia di riparto tra generi, gli amministratori mancanti saranno eletti dall'Assemblea con le modalità e maggioranze ordinarie, senza applicazione del meccanismo del voto di lista.

Nel caso di presentazione di un'unica lista, il Consiglio di Amministrazione è tratto per intero dalla stessa, qualora ottenga la maggioranza richiesta dalla legge per l'Assemblea ordinaria, nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari *pro tempore* vigenti, nonché delle disposizioni in materia di equilibrio tra generi sopra stabilite e delle previsioni di legge e dello Statuto in ordine alla nomina di amministratori indipendenti.

Qualora non sia stata presentata alcuna lista o qualora sia presentata una sola lista e la medesima non ottenga la maggioranza dei voti o qualora il numero dei consiglieri eletti sulla base delle liste presentate sia inferiore al numero dei componenti da eleggere o qualora non debba essere rinnovato l'intero Consiglio di Amministrazione o qualora non sia possibile per qualsiasi motivo procedere alla nomina del Consiglio di Amministrazione con le modalità previste dall'art. 21 dello Statuto, i membri del Consiglio di Amministrazione sono nominati dall'Assemblea con le modalità e maggioranze ordinarie, senza applicazione del meccanismo del voto di lista, fermo restando il numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge e il rispetto delle disposizioni in materia di equilibrio tra generi, sopra stabilite.

È eletto Presidente del Consiglio di Amministrazione il candidato eventualmente indicato come tale nella lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti o nell'unica lista presentata. In difetto, il Presidente è nominato dall'Assemblea con le ordinarie maggioranze di legge e, se questi non è nominato dall'Assemblea in occasione della nomina dell'organo amministrativo, viene eletto dal Consiglio di Amministrazione fra i suoi membri.

Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, purché la maggioranza sia sempre costituita da amministratori nominati dall'Assemblea, si provvederà ai sensi dell'art. 2386 c.c., secondo quanto appresso indicato:

- a) il Consiglio di Amministrazione procede alla sostituzione nell'ambito degli appartenenti alla medesima lista, cui appartenevano gli amministratori cessati, aventi gli stessi requisiti posseduti dagli amministratori cessati e l'Assemblea delibera, con le maggioranze di legge, rispettando lo stesso criterio;
- b) qualora non residuino nella predetta lista candidati non eletti in precedenza ovvero candidati con i requisiti richiesti, o comunque quando per qualsiasi ragione non sia possibile rispettare le disposizioni di legge e regolamentari *pro tempore* vigenti, nonché le disposizioni in materia di equilibrio tra generi sopra stabilite e le previsioni di legge e dello Statuto in ordine alla nomina di amministratori indipendenti, il Consiglio di Amministrazione provvede alla sostituzione, così come successivamente provvede l'Assemblea, con le maggioranze di legge senza voto di lista.

In ogni caso il Consiglio di Amministrazione e l'Assemblea procederanno alla nomina in modo da assicurare (i) la presenza di amministratori indipendenti nel numero complessivo minimo richiesto dalla normativa *pro tempore* vigente e (ii) il rispetto della disciplina *pro tempore* vigente inerente all'equilibrio tra generi.

L'Assemblea può tuttavia deliberare di ridurre il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione a quello degli amministratori in carica per il periodo di durata residua del loro mandato, ferma restando la necessità di assicurare un numero adeguato di amministratori indipendenti e il rispetto della disciplina *pro tempore* vigente inerente all'equilibrio tra generi.

Ogni qualvolta, per qualsiasi causa o ragione, venga meno la maggioranza degli amministratori nominati dall'Assemblea, l'intero Consiglio di Amministrazione si intenderà decaduto e gli amministratori rimasti in carica dovranno convocare l'Assemblea per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione con la procedura di cui all'art. 21 dello Statuto appena richiamata.

L'Emittente rende noto che non è soggetto ad ulteriori norme giuridiche in materia di nomina e sostituzione del Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione ha valutato, alla Data della Relazione, di non adottare un piano per la successione degli Amministratori esecutivi, in considerazione della particolare struttura della compagine azionaria nonché dell'attuale sistema di deleghe di potere attuato in seno al Consiglio di Amministrazione. Al riguardo, in funzione della struttura della compagine azionaria, la Società ha la possibilità di attivare prontamente il Consiglio di Amministrazione al fine di assumere le opportune deliberazioni.

Per quanto riguarda le informazioni sul ruolo del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati consiliari nei processi di autovalutazione, nomina e successione degli Amministratori, si rinvia al successivo paragrafo 7 della presente Relazione.

4.3 Composizione (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Il Consiglio di Amministrazione in carica dell'Emittente è composto da 6 membri. Tutti i componenti sono stati nominati dall'Assemblea ordinaria del 23 dicembre 2020 con il meccanismo del voto di lista, per gli

esercizi 2021, 2022 e 2023 e comunque fino alla data dell'Assemblea che sarà chiamata ad approvare il bilancio d'esercizio al 30 settembre 2023.

Essendo stata presentata un'unica lista da Luigi Francesco Gozzini – titolare di una partecipazione pari al 23,21% dell'intero capitale della Società – in occasione del rinnovo delle cariche sociali, i membri del Consiglio di Amministrazione sono stati tratti per intero dalla stessa, secondo le maggioranze di legge richieste per l'assemblea ordinaria, come previsto dallo Statuto dell'Emittente. In particolare, la lista è stata approvata dall'Assemblea con il voto favorevole di n. 1.157.638 azioni con diritto di voto, pari al 100% del capitale sociale presente in Assemblea; nessuna azione astenuta, né non votante.

In pari data, il Consiglio di Amministrazione ha, tra l'altro, nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione ed amministratore delegato Luigi Francesco Gozzini e Chief Executive Officer Marco Claudio Grillo.

Gli amministratori in carica alla Data della Relazione sono indicati nella Tabella 2 allegata che riepiloga le informazioni relative a (i) anno di nascita, (ii) anzianità di carica dalla prima nomina, (iii) data di nomina e durata della carica, (iv) qualifica ed eventuale indipendenza, (v) incarichi ricoperti e presenze alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei comitati, nonché nelle note seguenti (che riportano le caratteristiche personali e professionali di ciascun amministratore).

Luigi Francesco Gozzini – Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato

Nato il 28 gennaio 1967 a Bergamo, dopo la laurea in Scienze dell'Informazione all'Università degli Studi di Milano e il *Master in Business Administration* all'Università Bocconi è stato *Associate Consultant* in McKinsey. Ha operato nel settore finanziario lavorando per il Ministero delle Finanze, Unicredit, San Paolo di Brescia e Banca Popolare di Brescia. Ha partecipato alla fusione Cariplo-Banco Ambrosiano Veneto che ha dato vita a Banca Intesa. Dal '93 al '95 ha lavorato in SGS in Thomson a Bristol e Grenoble per tornare infine in Italia, a Catania, come *Project Manager*. È stato socio fondatore della compagnia aerea Gandalf Airline per poi concentrare la propria attività nel settore immobiliare fondando il Gruppo Immobiliare T e, da ultimo, AbitareIn.

Marco Claudio Grillo – Amministratore Delegato

Nato il 4 settembre 1968 a Savona, si è laureato a pieni voti in Scienze dell'Informazione all'Università degli Studi di Milano. Dopo un'esperienza in qualità di analista programmatore in Siemens, nel 1994 ha seguito la *start up* di IUnet, il primo ISP italiano per il mondo *business*, acquistato da Olivetti Telemedia. Negli anni successivi ha prestato la propria attività presso multinazionali USA nel settore *IT e networking* (tra cui DELL) con ruoli di *Country Manager* relativamente al territorio italiano, sud-europeo e medio-orientale. Nel 2005 ha fondato la società Flowinspect, di cui è stato, altresì, amministratore delegato, una *start up* dedicata alle soluzioni di *networking* e sicurezza che nel 2008 è stata acquisita da un importante fornitore di prodotti di sicurezza statunitense. A seguito dell'acquisizione di Flowinspect, è stato nominato amministratore delegato della società Emaze Networks S.p.a., azienda *leader* in Italia nel settore *IT Security* che, in seguito, è stata acquisita da un fondo di *private equity* tedesco. Dopo avere seguito, come consulente incaricato dal consiglio di amministrazione, la vendita della società Matrix S.p.A. (facente parte del gruppo Telecom Italia) a Libero, si dedica al settore immobiliare e fonda con il socio Luigi la società AbitareIn.

Eleonora Reni – Amministratore

Nata il 6 giugno 1988 a Reggio nell'Emilia, si è laureata a pieni voti alla Facoltà di Giurisprudenza dell'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano, con indirizzo di Impresa e una tesi in Contabilità e Bilanci d'Impresa. Dopo un'esperienza presso uno studio notarile, entra nel 2015 nell'ufficio legale di AbitareIn S.p.A. e ricopre, a partire dalla quotazione della Società sul Mercato AIM Italia, la funzione di *Investor Relator*.

Mario Benito Mazzoleni – Amministratore (Indipendente)

Nato a Milano il 24 gennaio 1957, laureato presso l'Università L. Bocconi. Dall'anno 1992 è professore associato di Economia Aziendale dell'Università degli studi di Brescia. Dall'anno 2018 è direttore della Scuola di Management e Alta formazione dell'università degli studi di Brescia. Dall'anno 1992 al 2004 è stato direttore del Master of Business Administration della SDA Bocconi. Membro del Comitato Scientifico consultivo di Confindustria per la PMI, della rivista di management "Sviluppo&Organizzazione", della rivista di management "L'impresa", della rivista di management "Azienda Pubblica" Giuffrè ed. Autore di numerose pubblicazioni anche in riviste internazionali.

Giuseppe Vegas – Amministratore (Indipendente)

Dopo la laurea in giurisprudenza nel 1973, dal 1978 è stato funzionario del Senato della Repubblica. Nel 1995 è stato nominato Sottosegretario di Stato prima alle Finanze e successivamente al Tesoro. Nel 1996 e successivamente nel 2001 e nel 2006 è stato eletto al Senato della Repubblica e nel 2008 alla Camera dei Deputati. Dal 2001 al 2006 è stato nominato prima Sottosegretario e poi Viceministro dell'economia, come ugualmente lo è stato dal 2008 al 2010, con specifiche funzioni in materia di manovre di bilancio. Nel dicembre 2010, è stato nominato presidente della Consob, incarico che è cessato nel dicembre 2017. Giornalista pubblicista, ha avuto contratti di insegnamento nelle Università di Parma e Milano e ha scritto, tra gli altri, monografie e manuali per le scuole superiori e l'università in tema di spesa pubblica. Attualmente è professore a contratto nella facoltà di Economia dell'Università Cattolica del Sacro Cuore. È amministratore di Officine CST S.p.A., con sede a Roma, è presidente di Arisk S.r.l., con sede in Milano ed è presidente dell'advisory Board di Assofintech.

Nicla Picchi – Amministratore (Indipendente)

Fondatrice e managing partner dello studio legale Picchi, Angelini & Associati. Nell'ambito dell'attività della struttura ha maturato una solida esperienza nelle aree del diritto commerciale, industriale, comunitario, del commercio internazionale. Ha curato, per conto di imprese italiane, numerose operazioni di internazionalizzazione, in diverse aree del mondo. Ha partecipato alla strutturazione e alla negoziazione di complesse operazioni a carattere internazionale, ivi compresa la stesura dei relativi accordi contrattuali. Coordina e dirige la divisione che si occupa dell'implementazione dei Modelli di Organizzazione e Gestione ex d.lgs. 231/01; in tale ambito, da oltre un decennio presiede Organismi di Vigilanza di diverse società, quotate e non. Segue con interesse i temi della sostenibilità e della corporate social responsibility. Da anni siede nei consigli di amministrazione di primarie società quotate.

Si evidenzia che tra i n. 6 amministratori eletti sono stati eletti n. 3 amministratori che hanno dichiarato di essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, dallo Statuto Sociale e dal Codice di CG.

Le informazioni sui candidati alla carica di Amministratore (ivi compreso il curriculum vitae contenente le caratteristiche personali e professionali di ciascun candidato), nonché le liste presentate sono consultabili sul sito internet della Società all'indirizzo www.abitareinspa.com.

Il Consiglio di Amministrazione risulta, quindi, composto da amministratori esecutivi e amministratori non esecutivi, dotati di professionalità e di competenze adeguate ai compiti loro affidati.

Il numero e le competenze degli amministratori non esecutivi sono tali da assicurare loro un peso significativo nell'assunzione delle delibere consiliari e da garantire un efficace monitoraggio della gestione.

Il numero e le competenze degli amministratori indipendenti sono adeguati alle esigenze della Società e al funzionamento del Consiglio di Amministrazione, nonché alla costituzione dei relativi comitati.

Nell'Allegato A alla presente Relazione si indicano le cariche di amministratore o sindaco ricoperte dagli attuali Amministratori della Società in altre società.

Criteri e politiche di diversità nella composizione del Consiglio e nell'organizzazione aziendale

Con riferimento a quanto previsto dall'art 123-bis, comma 2, lettera d-bis, del TUF introdotto con il D. Lgs. n. 254/2016, il quale prevede che nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari si dia conto dell'adozione di politiche in materia di diversità applicate in relazione alla composizione degli organi sociali, il Consiglio di Amministrazione della Società non ha adottato una politica in materia di diversità per i componenti degli organi sociali.

Sotto il profilo della diversità di genere, l'Emittente applica quanto previsto dall'art. 147-ter, comma 1-ter, del TUF ai sensi del quale il genere meno rappresentato deve ottenere almeno due quinti degli amministratori eletti¹ Si segnala, infatti, che le norme che prevedono che il riparto dei membri del Consiglio di

¹ Limitatamente alle società neo-quotate, è previsto "per il primo rinnovo successivo alla data di inizio delle negoziazioni" che la percentuale da riservare al genere meno rappresentato sia pari ad "almeno un quinto" dei membri eletti. Tale nuova disposizione troverà applicazione a "a decorrere dal primo rinnovo degli organi di amministrazione e controllo delle società quotate in mercati regolamentati successivo alla data di entrata in vigore della presente legge", avvenuta il 1° gennaio 2020. Per la Società, quindi, è

Amministrazione da eleggere sia effettuato in base a un criterio che assicuri l'equilibrio tra generi, ai sensi di quanto previsto all'articolo 147-ter, comma 1-ter, del TUF, sono state recepite nello Statuto e risulteranno applicabili dal primo rinnovo dell'organo amministrativo successivo alla data di avvio delle negoziazioni e, pertanto, dal rinnovo che sarà sottoposto all'Assemblea che approverà il bilancio di esercizio chiuso al 30 settembre 2023.

Alla Data della Relazione, su 6 componenti del Consiglio di Amministrazione, due membri appartengono al genere meno rappresentato. Alla Data della Relazione la composizione del Consiglio di Amministrazione rispetta il requisito di cui alla Raccomandazione 8 dell'art. 2 del Codice di CG in materia di equilibrio tra i generi.

Alla Data della Relazione, tenuto conto della struttura e della dimensione della Società, della composizione qualitativa e quantitativa del Consiglio di Amministrazione, che assicura una sufficiente diversificazione in termini di competenze, età, esperienza anche internazionale e di genere, nonché del relativo assetto proprietario e del meccanismo del voto di lista previsto nello Statuto, che a sua volta assicura una procedura di nomina trasparente ed una equilibrata composizione dell'organo amministrativo, il Consiglio di Amministrazione ritiene di rispettare i criteri di diversità per la composizione degli organi di amministrazione e di controllo, pur non avendo adottato una politica specifica.

Cumulo massimo di incarichi ricoperti in altre società

Il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto di definire criteri generali circa il numero massimo di incarichi di amministrazione e di controllo in altre società che possa essere considerato compatibile con un efficace svolgimento del ruolo di amministratore della Società. Ciò in quanto il Consiglio ha ritenuto opportuno lasciare alla responsabilità dei singoli amministratori tale valutazione di compatibilità.

La Società intende conformarsi alle raccomandazioni contenute nell'art. 3, Principio XII, del Codice di *Corporate Governance*, secondo il quale ciascun amministratore assicura una disponibilità di tempo adeguata al diligente adempimento dei compiti ad esso attribuiti.

Induction Programme

Tutti gli amministratori hanno ricevuto un'informativa tale da consentire agli stessi di ottenere un'adeguata conoscenza del settore di attività in cui opera l'Emittente, delle dinamiche aziendali e della loro evoluzione, anche nell'ottica del successo sostenibile della società stessa, nonché dei principi di corretta gestione dei rischi nonché del quadro normativo e autoregolamentare di riferimento, in conformità all'art. 3, Raccomandazione 12, lettera d), del Codice di *Corporate Governance*.

4.4 Funzionamento del Consiglio di Amministrazione (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

In conformità al Principio IX del Codice di *Corporate Governance*, il Consiglio di Amministrazione definisce le regole e le procedure per il proprio funzionamento, in particolare al fine di assicurare un'efficace gestione dell'informativa consiliare.

In data 13 gennaio 2021, con decorrenza dalla data di inizio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan, il Consiglio di Amministrazione, anche tenuto conto della Raccomandazione 11 del Codice di Corporate Governance, ha adottato il proprio regolamento allo scopo di definire le regole di

previsto che "per il primo rinnovo successivo alla data di inizio delle negoziazioni" la percentuale da riservare al genere meno rappresentato sia pari ad "almeno un quinto" dei membri eletti e non "almeno due quinti" previsti dall'art. 147-ter, comma 1-ter, TUF.

funzionamento di tale organo in linea con i principi statutari e normativi, nonché con i principi ed alle regole stabilite dallo stesso Codice di *Corporate Governance*, incluse le modalità di verbalizzazione delle riunioni.

In particolare, lo Statuto Sociale disciplina, inter alia: i) le modalità e i termini di convocazione delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, anche in caso di urgenza; ii) le condizioni richieste per la valida tenuta delle riunioni consiliari anche in assenza di preventiva convocazione; iii) le condizioni richieste per la valida tenuta delle riunioni consiliari tramite mezzi di video e teleconferenza; iv) le disposizioni in merito alla presidenza delle singole riunioni, di norma assunta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione; v) i quorum costitutivi e deliberativi per la valida costituzione dell'organo amministrativo e per l'adozione delle deliberazioni sui punti all'ordine del giorno, e vi) la nomina del segretario del Consiglio di Amministrazione e le modalità di verbalizzazione delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione.

La tempestività e completezza dell'informativa pre-consiliare è assicurata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione mediante la distribuzione agli amministratori della documentazione relativa alle materie poste all'ordine del giorno nei giorni immediatamente antecedenti la data prevista per la riunione del Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione riveste un ruolo di raccordo tra gli amministratori esecutivi e gli amministratori non esecutivi e cura l'efficace funzionamento dei lavori consiliari. Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del segretario del Consiglio, cura che l'informativa pre-consiliare e le informazioni fornite durante le riunioni siano idonee a consentire agli amministratori di agire in modo informato nello svolgimento del loro ruolo.

Nel corso dell'Esercizio, il Consiglio di Amministrazione si è riunito 17 volte. La percentuale di partecipazione a tali riunioni da parte dei membri del Consiglio di Amministrazione è stata la seguente: Luigi Francesco Gozzini per il 100%; Marco Claudio Grillo per il 100%; Eleonora Reni per il 100%; Mario Benito Mazzoleni per l'82%; Giuseppe Vegas per l'82%; Nicla Picchi per il 94%. Le riunioni del Consiglio hanno avuto una durata media di circa 1 ora.

Alle riunioni del Consiglio di Amministrazione partecipano ove necessario o su richiesta del Presidente o di uno o più amministratori soggetti esterni al Consiglio di Amministrazione, in particolare i dirigenti con responsabilità strategiche, il Responsabile della Funzione di Internal Audit, i responsabili delle funzioni aziendali, ovvero i consulenti esterni per fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Per l'Esercizio in Corso sono state attualmente programmate 12 riunioni del Consiglio di Amministrazione. Alla Data della Relazione ne sono state tenute 3, inclusa la seduta del 13 dicembre 2023 di approvazione della Relazione.

4.5 Ruolo del Presidente

L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, ovvero, in caso di sua assenza o rinuncia, dal Vicepresidente se nominato ovvero da persona designata con il voto della maggioranza del capitale rappresentato in Assemblea.

Ai sensi dello Statuto il Presidente del Consiglio di Amministrazione (i) verifica la regolare costituzione dell'Assemblea, accerta l'identità e la legittimazione dei presenti, dirigere e regolare lo svolgimento dell'Assemblea e accertare e proclamare i risultati delle votazioni (articolo 16 dello Statuto); (ii) convoca il Consiglio di Amministrazione (articolo 19 dello Statuto); (iii) ha la rappresentanza legale della Società (articolo 22).

Ai sensi del Regolamento del CDA, Il Presidente ha l'obbligo di promuovere l'effettivo funzionamento del sistema di governo societario garantendo l'equilibrio dei poteri tra organi deliberanti della Società, e svolge

altresì un ruolo di impulso e di coordinamento del Consiglio di Amministrazione per il perseguimento dell'interesse sociale.

Spetta al Presidente convocare il Consiglio di Amministrazione, fissarne l'ordine del giorno, coordinare i lavori e provvedere affinché adeguate informazioni sulle materie iscritte all'ordine del giorno vengano fornite a tutti i consiglieri, nonché il potere di proposta delle delibere consiliari.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione svolge un ruolo di raccordo tra gli amministratori esecutivi e gli amministratori non esecutivi e cura l'efficace funzionamento dei lavori consiliari. Inoltre, il Presidente garantisce la più opportuna gestione della tempistica delle riunioni consiliari, favorendo l'ottimizzazione del dibattito e graduando l'estensione della discussione in ragione della rilevanza dei punti posti all'ordine del giorno. In quest'ottica, nel corso dell'Esercizio, il Presidente (i) d'intesa con il *Chief Executive Officer*, ha curato che i dirigenti della Società e quelli delle società del gruppo che ad essa fa capo, responsabili delle funzioni aziendali competenti secondo la materia, intervengano alle riunioni consiliari, anche su richiesta di singoli Amministratori, per fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno; e (ii) ha assicurato un'adeguata informativa pre-consiliare e che le informazioni fornite durante le riunioni fossero idonee a consentire agli amministratori di agire in modo informato nello svolgimento del loro ruolo.

In considerazione del modello di governo societario adottato dall'Emittente e coerentemente all'architettura organizzativa del Gruppo in precedenza descritte, in data 23 dicembre 2020, il Consiglio di Amministrazione ha nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione ed amministratore delegato Luigi Francesco Gozzini.

Con riguardo al conferimento di deleghe gestionali al Presidente, il Consiglio di Amministrazione ritiene che ciò risponda ad apprezzabili esigenze organizzative e gestorie dell'Emittente, che risiedono nella snellezza del funzionamento dell'organo amministrativo.

Segretario del Consiglio di Amministrazione

Ai sensi del Regolamento e in linea con le raccomandazioni del Codice di CG, il Consiglio nomina un Segretario, che può essere anche esterno al Consiglio, in possesso di adeguata competenza ed esperienza nella gestione degli adempimenti previsti per tale ruolo dal Regolamento.

In data 13 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione ha nominato un segretario del Consiglio di Amministrazione nella persona dell'amministratore Eleonora Reni a cui sono state attribuite le funzioni previste dal Codice di CG.

Il Segretario supporta l'attività del Presidente e fornisce con imparzialità di giudizio assistenza e consulenza al Consiglio di Amministrazione su ogni aspetto rilevante per il corretto funzionamento del sistema di governo societario, in modo da assicurare che:

- l'informativa pre-consiliare sia accurata, completa e chiara e le informazioni complementari fornite durante le riunioni siano idonee a consentire agli amministratori di agire in modo informato;
- l'attività dei comitati consiliari sia coordinata con l'attività del Consiglio di Amministrazione;
- nelle riunioni consiliari possano intervenire il top management della Società e delle società del medesimo Gruppo, nonché i responsabili delle funzioni aziendali per fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno;
- tutti i Consiglieri possano partecipare, successivamente alla nomina e durante il mandato consiliare, a specifiche attività di induction;
- il processo di autovalutazione sia adeguato e trasparente.

Inoltre, redige il verbale di ogni adunanza e lo sottoscrive unitamente al Presidente; cura, inoltre, la conservazione dei verbali e dei libri sociali.

4.6 Consiglieri Esecutivi

Amministratori delegati

Ai sensi dell'art. 18 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione può delegare tutti o parte dei suoi poteri, a norma e con i limiti di cui all'art. 2381 c.c. e ad eccezione delle materie di cui al paragrafo 18.8 dello Statuto (sopra indicate), ad un comitato esecutivo composto da alcuni dei suoi componenti, ovvero ad uno o più dei suoi componenti, anche disgiuntamente. Qualora vengano costituiti uno o più comitati esecutivi, la relativa composizione e le regole di funzionamento sono demandate alle determinazioni del Consiglio di Amministrazione medesimo.

Il Consiglio di Amministrazione può nominare direttori, direttori generali, institori o procuratori per il compimento di determinati atti o categorie di atti, determinandone i poteri.

Il Consiglio di Amministrazione ha delegato a Luigi Francesco Gozzini (Presidente del Consiglio di Amministrazione) e Marco Claudio Grillo (Amministratore) determinati poteri.

In particolare, nella riunione del 23 dicembre 2020, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il seguente sistema di deleghe e poteri:

- a) poteri conferiti al Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato Luigi Francesco Gozzini
 - (i) rappresentare attivamente e passivamente la Società davanti a qualsiasi pubblica autorità, giudiziaria, amministrativa, fiscale e sindacale, sia nazionale sia estera, ordinaria o speciale, in qualunque procedimento, stato, grado e sede; rendere la dichiarazione del terzo in procedure esecutive;
 - (ii) rappresentare la Società in giudizio, sia nei confronti di privati, sia di enti pubblici, davanti a qualsiasi Autorità Giudiziaria, ordinaria e amministrativa, nazionale o sovranazionale, in qualsiasi controversia attiva e passiva, promossa o da promuoversi in qualunque sede, stato e grado, con ogni e più ampio potere per sostenere le ragioni della Società, di proporre e rimettere querele, di costituirsi parte civile, con facoltà altresì di promuovere cause nell'interesse della Società, di eleggere domicili, di fare atti di esecuzione mobiliare ed immobiliare e di conservazione, di compromettere controversie in arbitri, di transigere qualsiasi controversia giudiziale e stragiudiziale anche in materia di lavoro, di nominare con mandato speciale avvocati, procuratori *ad lites* e arbitri, periti e notai, con le necessarie facoltà di revocarli e di sostituirli, in genere compiere ogni e qualsiasi atto utile e necessario per la tutela giudiziaria ed amministrativa della Società;
 - (iii) rappresentare la Società nelle assemblee di tutte le società controllate e partecipate e di ogni altro ente o associazione delle quali la stessa faccia a qualsiasi titolo parte;
 - (iv) trasferire, sottoscrivere, acquistare o cedere, a qualsiasi titolo, partecipazioni, aziende e rami d'azienda per operazioni di importo sino ad Euro 200.000 per singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
 - (v) stipulare e concludere atti di trasferimento o di acquisto, a qualsiasi titolo, di diritti reali immobiliari, costituzione di diritti reali su beni immobili e mobili e stipulare contratti di locazione finanziaria immobiliare per importi fino ad Euro 500.000 per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
 - (vi) esercitare i conti correnti aperti presso Istituti di Credito a nome della Società, per lettera o mediante emissione di assegni; girare alle banche, sia per lo sconto che per l'incasso, effetti cambiari, assegni bancari ed altri titoli di commercio e compresa in genere ogni operazione bancaria;
 - (vii) stipulare o modificare contratti di finanziamento per importi inferiori ad Euro 1.000.000;

- (viii) organizzare e quindi negoziare, sottoscrivere, modificare, risolvere contratti di assicurazione, polizze anche fideiussorie e cauzioni per la più adeguata copertura di tutti i rischi connessi con lo svolgimento dell'attività sociale;
- (ix) chiedere il rilascio di garanzie, fideiussioni, polizze fideiussorie e/o cauzioni alle compagnie assicurative, a garanzia dell'esatto adempimento da parte della Società e delle società di obbligazioni derivanti da operazioni correnti legate alla propria attività, per importi fino a, per ogni singola operazione, ad Euro 500.000,00 e per un importo complessivo, per anno solare, fino ad Euro 1.500.000;
- (x) compiere operazioni bancarie, diverse da quelle indicate al punto (ix) che precede e da operazioni di sconto di fatture, per importi fino ad Euro 1.000.000 per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate e richieste di accensione di mutui per qualsiasi importo;
- (xi) costituire depositi cauzionali per importi sino ad Euro 500.000 per singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- (xii) erogare finanziamenti nei confronti delle società controllate dalla Società nei limiti di Euro 5.000.000;
- (xiii) nominare e revocare, nei limiti dei poteri innanzi conferiti, procuratori speciali e *ad negotia* per singoli atti o categorie di atti;
- (xiv) compiere in genere ogni operazione di ordinaria amministrazione nei limiti dei poteri sopra conferiti, anche se non innanzi elencata, e fare quant'altro opportuno nell'interesse della Società, salvo quanto espressamente di spettanza del Consiglio di Amministrazione o dell'Assemblea, per il buon fine del mandato, dovendosi intendere la su estesa elencazione di poteri come esemplificativa e non tassativa;

- b) poteri conferiti all'Amministratore Delegato Marco Claudio Grillo
 - (i) rappresentare la Società presso gli Istituti di Previdenza Sociale, della Assicurazione contro gli infortuni sul lavoro, gli uffici di collocamento e presso ogni altro ente o istituto preposto alla disciplina ed alla regolamentazione dei rapporti di lavoro, e rappresentare la Società nei confronti delle organizzazioni e delle rappresentanze sindacali e di categoria, con esclusione di ogni pratica relativa ai rapporti di lavoro relativi ai dipendenti con qualifica di dirigente;
 - (ii) rappresentare la Società avanti le Autorità Fiscali, con facoltà di presentare e firmare istanze, anche conciliatorie, e dichiarazioni sia annuali sia periodiche ai fini delle imposte dirette ed indirette, firmare le dichiarazioni dei sostituti d'imposta nei confronti del personale dipendente e di terzi; presentare ricorsi, istanze, memorie, nonché rappresentare la Società avanti le Commissioni Tributarie di ogni ordine e grado ed all'uopo con facoltà di sub-delegare, nominare o revocare procuratori, avvocati e periti;
 - (iii) effettuare presso uffici pubblici e privati, uffici ferroviari e doganali, imprese di trasporto e navigazione, uffici postali e telegrafici qualsiasi operazione per lo svincolo e/o ritiro di merci, depositi, pacchi, pieghi, valori, lettere anche assicurate, raccomandate e contenenti valori, rilasciando i relativi atti di quietanza e scarico con ogni formula più ampia;
 - (iv) rappresentare la Società in qualsiasi rapporto con terzi e con pubbliche amministrazioni e firmare la corrispondenza relativa e, in particolare, presso ogni altro ente e istituto preposto alla disciplina e alla regolamentazione dei rapporti di lavoro e nei confronti delle organizzazioni e delle rappresentanze sindacali e di categoria;
 - (v) assumere a tempo indeterminato e a termine personale quadro, impiegatizio e operaio nonché fissarne il trattamento economico, sospenderlo e licenziarlo; stipulare contratti di lavoro interinale;

- (vi) comminare a tutto il personale dipendente le sanzioni disciplinari previste dal contratto collettivo nazionale di lavoro applicabile, nel rispetto di tutte le norme di legge e/o di regolamento e pattizie afferenti i provvedimenti stessi;
- (vii) partecipare alle trattative sindacali e stipulare accordi aziendali nonché rappresentare la Società nei confronti delle organizzazioni e delle rappresentanze sindacali e di categoria in sede di discussione di tematiche che riguardano i rapporti con i lavoratori subordinati, con espressa autorizzazione a conciliare tali controversie qualora opportuno, sottoscrivendo i relativi verbali di conciliazione, transigere qualsiasi controversia con dipendenti della Società;
- (viii) negoziare, sottoscrivere, modificare, risolvere, con riferimento a contratti passivi di acquisto, appalto e subappalto, sia con riferimento a beni che servizi, nonché transigere e conciliare eventuali liti, di importo unitario sino ad Euro 200.000; per importi superiori, sarà necessaria la firma congiunta di entrambi gli Amministratori Delegati;
- (ix) depositare marchi e brevetti, trasferire o acquistare, a qualsiasi titolo, concessione in licenza di diritti di proprietà intellettuale (ivi inclusi, senza limitazione, marchi, brevetti, nomi a dominio) per importi sino ad Euro 200.000 per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- (x) fare domande di licenze, permessi, autorizzazioni e concessioni amministrative di ogni specie;
- (xi) esercitare i conti correnti aperti presso Istituti di Credito a nome della Società, per lettera o mediante emissione di assegni; girare alle banche, sia per lo sconto che per l'incasso, effetti cambiari, assegni bancari ed altri titoli di commercio, e compresa in genere ogni operazione bancaria di importo unitario non superiore ad Euro 5.000.000;
- (xii) disporre il pagamento delle imposte, degli stipendi dei dipendenti e il pagamento dei compensi agli amministratori, nei limiti di quanto deliberato dall'assemblea dei soci, senza limitazioni di importo;
- (xiii) porre in essere tutte le operazioni di *factoring* sia attivo che passivo, cedere crediti, effettuare operazioni di sconto, conferire mandati all'incasso e costituire garanzie, sempre limitatamente alle attività della Società;
- (xiv) conferire ad altre persone e, per quanto di competenza delle singole funzioni, ai responsabili delle stesse, procure e deleghe per il compimento di taluni singoli atti o categorie di atti fra quelli sopra citati, precisandone i poteri;
- (xv) compiere in genere ogni operazione di ordinaria amministrazione inerente alle funzioni dell'area amministrativa, finanziaria, *human resources* e servizi generali nei limiti dei poteri sopra conferiti, anche se non innanzi elencata, e fare quant'altro opportuno nell'interesse della Società, salvo quanto espressamente di spettanza del Consiglio di Amministrazione o dell'Assemblea, per il buon fine del mandato, dovendosi intendere la su estesa elencazione di poteri come esemplificativa e non tassativa;
- (xvi) viene inoltre conferito in via esclusiva all'Amministratore Delegato, Marco Claudio Grillo, ogni e qualsivoglia potere (compresi i necessari ed opportuni poteri gestionali e di spesa) e dovere affinché abbia ad attuare l'intero sistema normativo e regolamentare vigente in materia di protezione dei dati personali, che deve essere svolto nell'ambito dell'esercizio dell'attività imprenditoriale della Società. Pertanto, lo stesso potrà, in piena autonomia e discrezionalità, assumere ogni iniziativa, necessaria od opportuna, al raggiungimento dello scopo di svolgere il trattamento dei dati personali nel rigoroso adempimento della normativa di cui al Regolamento UE 679/2016 (o, per brevità, GDPR), D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 (così come modificato dal D. Lgs. n. 101/2018) e successive modifiche ed integrazioni, anche future, nonché dei provvedimenti emessi dal Garante per la protezione dei dati personali. Inoltre, l'Amministratore Delegato, Marco Claudio Grillo, potrà rappresentare la Società avanti ai terzi e avrà facoltà di delegare, in tutto o in parte, ogni e qualsiasi potere attribuitogli in materia di protezione dei dati personali.

In data 13 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione ha altresì deliberato di nominare, quale *Chief Executive Officer* (principale responsabile della gestione dell'impresa), l'Amministratore Delegato Marco Claudio Grillo, incaricato dell'istituzione e del mantenimento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, con decorrenza dalla data di inizio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan.

Presidente del Consiglio di Amministrazione

In data 23 dicembre 2020, l'Assemblea ha eletto e nominato Luigi Francesco Gozzini Presidente del Consiglio di Amministrazione fino all'approvazione del bilancio al 30 settembre 2023.

Nella riunione del 23 dicembre 2020, il Consiglio di Amministrazione, al fine di garantire la migliore gestione operativa della Società, ha delegato al Presidente del Consiglio di Amministrazione Luigi Francesco Gozzini i poteri di cui al precedente paragrafo.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Luigi Francesco Gozzini, non è l'azionista di controllo dell'Emittente.

Comitato esecutivo

Alla Data della Relazione, la Società non ha costituito alcun comitato esecutivo.

Informativa al Consiglio da parte dei consiglieri/organi delegati

Ai sensi dell'art. 19.3 dello Statuto Sociale, gli organi delegati sono tenuti a riferire al Consiglio di Amministrazione e al Collegio sindacale, almeno ogni tre mesi, sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo per le loro dimensioni o caratteristiche effettuate dalla Società e dalle sue controllate.

L'Amministratore Delegato riferisce al Consiglio in occasione delle riunioni consiliari circa l'attività svolta nell'esercizio della delega conferitagli dal Consiglio stesso. In particolare, l'Amministratore Delegato fornisce, con periodicità trimestrale, un'informativa in ordine all'attività svolta ed alle principali operazioni svolte dalla Società e dalle sue controllate anche se trattasi di operazioni per le quali non occorre la preventiva approvazione del Consiglio di Amministrazione.

Altri consiglieri esecutivi

Oltre al Presidente del Consiglio di Amministrazione e all'Amministratore Delegato, nessun altro consigliere è qualificabile come consigliere esecutivo.

4.7 Amministratori indipendenti e *lead independent director*

Amministratori indipendenti

Il Consiglio di Amministrazione è composto da 3 amministratori indipendenti su 6, in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148, comma 3, TUF, nonché dei requisiti di indipendenza previsti dal Codice di Autodisciplina e del Codice CG. Gli amministratori indipendenti Mario Benito Mazzoleni, Giuseppe Vegas e Nicla Picchi sono stati nominati dall'Assemblea dei soci della Società del 23 dicembre 2020.

La Società ritiene che il numero di amministratori indipendenti in carica sia adeguato alle esigenze di impresa e al funzionamento del Consiglio, nonché alla costituzione dei relativi comitati interni. Alla Data della Relazione, il Presidente del Consiglio di Amministrazione non è stato qualificato come indipendente.

Si segnala che, in data 13 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione ha stabilito che le circostanze che compromettono, o appaiono compromettere, l'indipendenza di un amministratore sono almeno le seguenti:

- a) se è un azionista significativo della società;
- b) se è, o è stato nei precedenti tre esercizi, un amministratore esecutivo o un dipendente: - della società, di una società da essa controllata avente rilevanza strategica o di una società sottoposta a comune controllo; - di un azionista significativo della società;
- c) se, direttamente o indirettamente (ad esempio attraverso società controllate o delle quali sia amministratore esecutivo, o in quanto partner di uno studio professionale o di una società di consulenza), ha, o ha avuto nei tre esercizi precedenti, una significativa relazione commerciale, finanziaria o professionale: - con la società o le società da essa controllate, o con i relativi amministratori esecutivi o il *top management*; - con un soggetto che, anche insieme ad altri attraverso un patto parasociale, controlla la società; o, se il controllante è una società o ente, con i relativi amministratori esecutivi o il *top management*;
- d) se riceve, o ha ricevuto nei precedenti tre esercizi, da parte della società, di una sua controllata o della società controllante, una significativa remunerazione aggiuntiva rispetto al compenso fisso per la carica e a quello previsto per la partecipazione ai comitati raccomandati dal Codice o previsti dalla normativa vigente;
- e) se è stato amministratore della società per più di nove esercizi, anche non consecutivi, negli ultimi dodici esercizi;
- f) se riveste la carica di amministratore esecutivo in un'altra società nella quale un amministratore esecutivo della società abbia un incarico di amministratore;
- g) se è socio o amministratore di una società o di un'entità appartenente alla rete della società incaricata della revisione legale della società;
- h) se è uno stretto familiare di una persona che si trovi in una delle situazioni di cui ai precedenti punti.

I seguenti parametri quantitativi e qualitativi, come approvati dal Consiglio di Amministrazione in data 14 novembre 2023, sono da applicarsi per valutare i rapporti di cui alle precedenti punti c) e d):

- rapporti di natura commerciale o finanziaria: (i) il 5% del fatturato annuo dell'impresa o dell'ente di cui l'amministratore abbia il controllo o di cui sia un amministratore esecutivo; e/o (ii) il 5% dei costi annui sostenuti dal gruppo facente capo ad AbitareIn che risultino riconducibili alla stessa tipologia di rapporti contrattuali;
- prestazioni professionali: (i) il 10% del reddito annuo dell'amministratore quale persona fisica ovvero (ii) il 10% del fatturato annuo dell'impresa o dell'ente di cui l'amministratore o di cui sia un amministratore esecutivo ovvero dello studio professionale o della società di consulenza di cui egli sia partner; e/o (ii) il 5% dei costi annui sostenuti dal gruppo facente capo ad AbitareIn che risultino riconducibili ad incarichi di natura simile.

Sono altresì qualificati comunque significativi – indipendentemente dal superamento delle soglie sopra richiamate – i rapporti di natura commerciale o finanziaria o le prestazioni professionali con l'amministratore, nell'esercizio nel corso del quale viene resa la dichiarazione di indipendenza ovvero nei tre esercizi precedenti rispetto alla data in cui viene resa la dichiarazione medesima, risultino, singolarmente o cumulativamente, di valore pari o superiore agli importi di seguito indicati:

- Euro 100.000 se il pagamento è diretto a favore dell'amministratore persona fisica o a uno studio professionale/società di consulenza i cui ricavi annui siano inferiori a Euro 10 milioni;
- Euro 500.000 se il pagamento è in favore di studi professionali o società di consulenza di cui l'amministratore sia partner, i cui ricavi annui siano pari o superiori a Euro 10 milioni.

Si precisa che, ai fini di quanto precede, rilevano anche i rapporti intrattenuti con i Soggetti Rilevanti² da uno stretto familiare dell'amministratore, per tale intendendosi: (i) i genitori, (ii) i figli, (iii) il coniuge non legalmente separato e i (iv) conviventi.

La remunerazione aggiuntiva è da considerare di norma significativa – e quindi in grado di compromettere l'indipendenza dell'amministratore - qualora il corrispettivo complessivo annuo di tali relazioni sia superiore al 50% dell'importo complessivo del compenso fisso annuo percepito dall'Esponente per la carica o per la partecipazione a comitati.

Anche in caso di mancato superamento dei parametri quantitativi, una relazione di natura commerciale, finanziaria o professionale è da ritenersi "significativa" ai fini della Raccomandazione 7, primo paragrafo, lettera c) del Codice di CG qualora sia ritenuta dal Consiglio di Amministrazione idonea a condizionare l'autonomia di giudizio e l'indipendenza di un Esponente nello svolgimento del proprio incarico.

Pertanto, a mero titolo esemplificativo, nel caso in cui l'Esponente sia anche partner di uno studio professionale o di una società di consulenza, il Consiglio di Amministrazione potrà considerare "significativa" le relazioni professionali dello studio e/o della società di consulenza con i Soggetti Rilevanti che:

- (i) possano avere un effetto sulla sua posizione e/o sul suo ruolo ricoperto dall'amministratore all'interno dello studio professionale o della società di consulenza; e/o
- (ii) attengano a importanti operazioni della Società e del gruppo ad essa facente capo.

La significatività delle relazioni sopra richiamate è valutata tenuto conto della complessiva attività professionale normalmente esercitata dall'amministratore, degli incarichi ad esso normalmente affidati, nonché della rilevanza che tali relazioni possono assumere per l'amministratore in termini reputazionali all'interno della propria organizzazione.

L'indipendenza dei consiglieri sopra individuati, ai sensi del combinato disposto degli artt. 147-ter, comma 4, e 148, comma 3, TUF, nonché ai sensi dell'art. 2 del Codice di *Corporate Governance*, tenuto anche conto delle dichiarazioni rilasciate dagli interessati ai fini del deposito delle liste, è stata verificata dal Consiglio di Amministrazione, al momento della nomina, in data 13 gennaio 2021.

Il Consiglio di Amministrazione valuta al ricorrere di circostanze rilevanti ai fini dell'indipendenza e comunque con cadenza almeno annuale la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo agli Amministratori Indipendenti.

Ciascun amministratore non esecutivo fornisce a tal fine tutti gli elementi necessari o utili alla valutazione del Consiglio di Amministrazione che considera, sulla base di tutte le informazioni a disposizione, ogni circostanza che incide o può apparire idonea a incidere sull'indipendenza dell'amministratore.

Il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale hanno verificato la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo ai citati Amministratori, nella prima occasione utile dopo la nomina degli stessi, anche sulla base delle dichiarazioni dagli stessi allo scopo rilasciate ai sensi dell'art. 148 TUF applicando, inter alia, tutti i criteri previsti dal Codice di *Corporate Governance*. In particolare, il Consiglio di Amministrazione, nella riunione tenutasi in data 13 dicembre 2023, ha provveduto a svolgere le opportune verifiche in merito ai requisiti di indipendenza in capo a ciascun amministratore indipendente, sulla base anche dell'informativa fornita dagli interessati. L'esito di tali valutazioni è stato reso noto al mercato con comunicato stampa diffuso in pari data. In tale sede, il Collegio Sindacale ha confermato di aver svolto tutte le verifiche necessarie circa la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottate dal Consiglio di

² Con "soggetti rilevanti" si intende "la società o le società da essa controllate, o con i relativi amministratori esecutivi o il *top management* e (ii) il soggetto che, anche insieme ad altri attraverso un patto parasociale, controlla la società; o (iii) se il controllante è una società o ente, con i relativi amministratori esecutivi o il *top management*."

Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri membri. I risultati di tali verifiche saranno resi noti nella relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea ai sensi dell'art. 153 TUF.

Lead independent director

Il Consiglio, nella seduta del 13 gennaio 2021 e con decorrenza dalla data di inizio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan, ha nominato l'amministratore indipendente Mario Benito Mazzoleni quale *lead independent director* in adesione a quanto disposto nelle Raccomandazioni 13 e 14 dell'articolo 3 del Codice di *Corporate Governance*. Il *lead independent director* rappresenta un punto di riferimento e di coordinamento delle istanze e dei contributi degli amministratori non esecutivi e, in particolare, di quelli indipendenti, essendo il Presidente del Consiglio di Amministrazione titolare di rilevanti deleghe gestionali.

Il *Lead Independent Director* coordina le riunioni dei soli Amministratori Indipendenti.

Nel corso dell'Esercizio, il *lead independent director* ha partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, del Comitato per la Remunerazione e del Comitato Controllo, Rischi e Sostenibilità, rappresentando un punto di riferimento non solo per gli Amministratori non esecutivi e per gli Amministratori indipendenti, ma per tutti i componenti il Consiglio.

5. Gestione delle informazioni societarie

AbitareIn ha adottato e consolidato nel tempo un articolato compendio di regole e procedure per la corretta gestione delle informazioni societarie, nel rispetto delle normative applicabili alle varie tipologie di dati.

In particolare, la Società ha approvato le seguenti procedure: (i) la procedura per la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate; (ii) la procedura di registro delle persone che hanno accesso ad informazioni privilegiate e (iii) la procedura di *Internal Dealing*, già adottate dal Consiglio di Amministrazione in data 30 marzo 2016 e aggiornate in data 13 gennaio 2021.

Copia delle procedure è disponibile sul sito internet dell'Emittente www.abitareinspa.com, sezione "*Corporate Governance*".

La Procedura relativa alla comunicazione delle informazioni privilegiate è diretta a disciplinare, in conformità al Regolamento (UE) n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014 in materia di abusi di mercato e ai relativi regolamenti delegati ed esecutivi (la "**Disciplina MAR**"), la gestione e il trattamento delle informazioni privilegiate, nonché le procedure da osservare per la comunicazione, sia all'interno sia all'esterno dell'ambito aziendale, delle informazioni privilegiate.

La procedura relativa alla tenuta del registro insider è diretta a disciplinare, ai sensi della Disciplina MAR, l'istituzione e la gestione del registro delle persone che, in ragione dell'attività lavorativa o professionale, ovvero delle funzioni svolte, hanno accesso, su base occasionale o regolare, a informazioni privilegiate.

La procedura di *Internal Dealing* è diretta a regolamentare gli obblighi informativi nei confronti di Consob, dell'Emittente e del pubblico e le modalità comportamentali connessi al compimento da parte delle persone che esercitano funzioni di amministrazione, di controllo o di direzione nell'Emittente e dalle persone a esse strettamente legate (come individuate dall'art. 19 del Regolamento (UE) n. 596/2014) di operazioni aventi a oggetto gli strumenti finanziari emessi dall'Emittente.

6. Comitati interni al consiglio (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

I comitati rappresentano un'articolazione del Consiglio di Amministrazione con finalità consultive e propositive, in quanto finalizzati a migliorare la funzionalità e la capacità di indirizzo strategico del Consiglio di Amministrazione.

In data 13 gennaio 2021 e con decorrenza dalla data di inizio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan, il Consiglio di Amministrazione ha istituito al proprio interno il Comitato per la Remunerazione composto da tre amministratori indipendenti.

In data 19 settembre 2022 il Consiglio di Amministrazione ha istituito al proprio interno il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità.

La distribuzione delle funzioni tra i vari comitati avviene nel rispetto delle previsioni del Codice CG.

Si segnala altresì che, in conformità a quanto previsto dal Regolamento Parti Correlate Consob e dall'art. 2.1 delle Procedure per le Operazioni con Parti Correlate, il comitato parti correlate si intende automaticamente costituito nelle persone dei tre amministratori indipendenti Mario Benito Mazzoleni, Giuseppe Vegas e Nicla Picchi, non essendosi quindi resa necessaria l'adozione di apposita delibera di nomina da parte del Consiglio di Amministrazione (cfr. Paragrafo 10.0 della presente Relazione).

Il Consiglio di Amministrazione non ritiene necessario procedere alla costituzione al proprio interno di un Comitato per le Nomine; ciò principalmente in considerazione della struttura e della dimensione della Società, anche in ragione del relativo assetto proprietario, nonché del meccanismo del voto di lista previsto nello Statuto, che assicura una procedura di nomina trasparente ed una equilibrata composizione dell'organo amministrativo.

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato (i) il regolamento del Comitato per la Remunerazione, in data 13 gennaio 2021, e (ii), in data 19 settembre 2022, il Regolamento del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità.

Alla Data della Relazione, non risultano costituiti comitati ulteriori rispetto a quelli raccomandati dal Codice di *Corporate Governance*.

Comitati ulteriori (diversi da quelli previsti dalla normativa o raccomandati dal codice)

Alla Data della Relazione, la Società non ha costituito ulteriori comitati, diversi da quelli previsti dalla normativa o raccomandati dal Codice di CG.

7. Autovalutazione e successione degli amministratori – comitato nomine

7.1 Autovalutazione e successione degli amministratori

Il Consiglio di Amministrazione valuta periodicamente – almeno ogni tre anni in vista del rinnovo - l'efficacia della propria attività e il contributo portato dalle sue singole componenti. L'autovalutazione ha ad oggetto la dimensione, la composizione e il concreto funzionamento del Consiglio di Amministrazione e dei suoi Comitati, considerando anche il ruolo che esso ha svolto nella definizione delle strategie e nel monitoraggio dell'andamento della gestione e dell'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Ai sensi del Principio XIV del Codice di CG, il Consiglio, sulla base di un apposito questionario suddiviso in diversi ambiti di indagine e con possibilità di esprimere commenti e proposte, ha effettuato un processo di autovalutazione sulla dimensione, sulla composizione (incluso numero e ruolo dei consiglieri indipendenti) e sul funzionamento del Consiglio stesso e dei suoi comitati, le cui risultanze sono state esposte nel corso della riunione tenutasi in data 14 novembre 2023. Tale questionario è stato trasmesso e compilato da tutti gli Amministratori.

All’esito della predetta autovalutazione, il Consiglio ha ritenuto l’organo amministrativo idoneo ad assolvere le funzioni allo stesso attribuite dalla normativa vigente e che la dimensione, la composizione ed il funzionamento del Consiglio stesso e dei suoi comitati siano adeguati rispetto alle esigenze gestionali ed organizzative dell’Emittente, tenuto anche conto delle caratteristiche professionali e di esperienza dei suoi componenti, nonché della presenza, su un totale di 6 (sei) componenti, di 4 (quattro) amministratori non esecutivi, di cui 3 (tre) amministratori indipendenti, i quali garantiscono altresì una idonea composizione dei comitati costituiti all’interno del Consiglio. In previsione del rinnovo degli organi sociali da parte dell’Assemblea prevista per il 23 gennaio 2024, il Consiglio di Amministrazione uscente ha elaborato il proprio orientamento in merito alla composizione del nuovo organo amministrativo. Tale orientamento è stato messo a disposizione del pubblico, in data 14 novembre 2023, prima della pubblicazione dell’avviso di convocazione dell’Assemblea chiamata a deliberare sul rinnovo del Consiglio.

In merito all’opportunità di affidare ad un soggetto esterno e indipendente il processo di autovalutazione dell’organo amministrativo, partendo dall’assunto che il Codice suggerisce tale ricorso al consulente come facoltà e non come obbligo, l’Emittente non ha provveduto in tal senso, considerando le proprie peculiarità in termini di dimensioni e fatturato e, infine, in ragione delle contenute dimensioni dell’organo amministrativo.

Piani di successione

In conformità a quanto previsto dalla Raccomandazione 24 del Codice di *Corporate Governance*, la Società - non rientrando nella definizione di società “grande” – ha ritenuto di non dotarsi di un piano di successione del *Chief Executive Officer* e degli amministratori esecutivi, in caso di cessazione anticipata dall’incarico, né ha adottato procedure per la successione del *top management*.

7.2 Comitato nomine

Il Consiglio di Amministrazione non ritiene necessario procedere alla costituzione al proprio interno di un Comitato per le Nomine; ciò principalmente in considerazione della struttura e della dimensione della Società, anche in ragione del relativo assetto proprietario, nonché del meccanismo del voto di lista previsto nello Statuto, che assicura una procedura di nomina trasparente ed una equilibrata composizione dell’organo amministrativo.

8. Remunerazione degli amministratori – comitato remunerazione

8.1 Remunerazione degli amministratori

Politica per la remunerazione

Le informazioni relative alla remunerazione degli Amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche, ivi incluse quelle richieste dall’art. 123-bis, comma 1, lett. i), sono contenute nella relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, cui si fa rinvio, redatta ai sensi degli artt. 123-ter del

TUF e 84-quater del Regolamento Emittenti Consob nonché in conformità con quanto raccomandato dal Codice di *Corporate Governance*, a disposizione del pubblico sul sito *internet* della Società www.abitarein-spa.com, sezione “*Corporate Governance*”, e con le altre modalità previste dalla normativa vigente.

8.2 Comitato Remunerazioni

In data 13 gennaio 2021 e con decorrenza dalla data di inizio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan, il Consiglio di Amministrazione ha istituito al proprio interno il Comitato per la Remunerazione composto da tre amministratori indipendenti.

Composizione e funzionamento del Comitato per la Remunerazione

Il comitato è composto dagli amministratori indipendenti Mario Benito Mazzoleni, Giuseppe Vegas e Nicla Picchi.

Nessun amministratore prende parte alle riunioni del comitato per la remunerazione in cui sono formulate le proposte al consiglio di amministrazione relative alla propria remunerazione.

Il Comitato per la Remunerazione è presieduto da Nicla Picchi.

Tutti e tre i componenti del Comitato per la Remunerazione possiedono un’adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria o di politiche retributive, come valutato dal Consiglio di Amministrazione in sede di nomina.

Il presidente cura il coordinamento dei lavori del Comitato per la Remunerazione, le cui riunioni sono regolarmente verbalizzate.

Nel corso dell’esercizio, il Comitato per la Remunerazione si è riunito 2 volte. La percentuale di partecipazione a tali riunioni da parte dei membri del Comitato per la Remunerazione è stata la seguente: Mario Benito Mazzoleni per il 100%; Giuseppe Vegas per il 100%; Nicla Picchi per il 100%. Le riunioni del Comitato per la Remunerazione hanno avuto una durata media di circa 1 ora. Per l’Esercizio in Corso, sono programmate 2 riunioni del Comitato per la Remunerazione, una delle quali alla Data della Relazione si è già tenuta in data 11 dicembre 2023.

Funzioni del Comitato per la Remunerazione

Il Comitato per la Remunerazione è un organo consultivo e propositivo con il compito principale di formulare al Consiglio di Amministrazione proposte per la definizione della politica per la remunerazione degli amministratori e dirigenti con responsabilità strategiche.

La costituzione di tale comitato garantisce la più ampia informazione e trasparenza sui compensi spettanti all’Amministratore Delegato e agli amministratori esecutivi incaricati di specifiche funzioni, nonché sulle rispettive modalità di determinazione.

Resta tuttavia inteso che, in conformità all’art. 2389, comma 3, c.c., il Comitato per la Remunerazione riveste unicamente funzioni propositive mentre il potere di determinare la remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche rimane in ogni caso in capo al Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale.

Al Comitato per la Remunerazione sono rimessi i seguenti compiti:

- a) coadiuvare il Consiglio di Amministrazione nell’elaborazione della politica per la remunerazione;
- b) presentare proposte o esprimere pareri sulla remunerazione degli amministratori esecutivi e degli altri amministratori che ricoprono particolari cariche nonché sulla fissazione degli obiettivi di performance correlati alla componente variabile di tale remunerazione;

- c) monitorare la concreta applicazione della politica per la remunerazione e verificare, in particolare, l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di *performance*;
- d) valutare periodicamente l'adeguatezza e la coerenza complessiva della politica per la remunerazione degli amministratori e del *top management*.

La composizione, i compiti ed il funzionamento del Comitato per la Remunerazione sono disciplinate nel regolamento del comitato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 13 gennaio 2021.

Nello svolgimento delle proprie funzioni, i componenti del Comitato per la Remunerazione hanno la facoltà di accedere alle informazioni ed alle funzioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei loro compiti, nonché di avvalersi di consulenti esterni, nei limiti del *budget* approvato dal Consiglio di Amministrazione. Qualora il Comitato per la Remunerazione si avvalga dei servizi di un consulente esterno al fine di ottenere informazioni sulle pratiche di mercato in materia di politiche retributive, verifica preventivamente che esso non si trovi in condizioni che ne compromettano l'indipendenza di giudizio.

Al Comitato per la Remunerazione è stato destinato un apposito budget da parte del Consiglio di Amministrazione.

9. Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi (SCI GR)- comitato controllo rischi e sostenibilità

Premessa

Il sistema di gestione dei rischi non deve essere considerato separatamente dal sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria; entrambi costituiscono difatti elementi del medesimo sistema ed è finalizzato a garantire l'attendibilità, l'accuratezza, l'affidabilità e la tempestività dell'informativa finanziaria.

Il SCI GR dell'Emittente e delle società dalla medesima controllate è costituito dall'insieme delle regole, procedure e strutture organizzative finalizzate ad una effettiva ed efficace identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi che possano compromettere la capacità di implementare le strategie e raggiungere gli obiettivi aziendali. Al Responsabile della Funzione di Internal Audit è demandato l'incarico di verificare funzionalità, adeguatezza e coerenza dello SCI GR con le linee di indirizzo.

Il SCI GR, inoltre, risponde all'esigenza di garantire la salvaguardia del patrimonio sociale, l'efficienza e l'efficacia delle operazioni aziendali, l'affidabilità dell'informativa finanziaria, il rispetto delle leggi e dei regolamenti, nonché dello statuto sociale e delle procedure interne, a tutela di una sana ed efficiente gestione.

Il SCI GR comprende anche:

- le specifiche disposizioni statuarie e regolamenti interne in materia di ripartizione di competenze e deleghe di responsabilità;
- il sistema delle deleghe, delle procedure e delle aree a rischio mappate nel modello organizzativo ai sensi del Decreto 231;
- gli obiettivi e le metodologie di valutazione dei rischi e le disposizioni in materia di sistema amministrativo, contabile e finanziario;
- il sistema di Risk Management che ha l'obiettivo di identificare, misurare, gestire e monitorare i principali rischi del Gruppo, e che permette inoltre di stabilire il grado di compatibilità di tali rischi con una gestione dell'impresa coerente con gli obiettivi strategici individuati.

I principali riferimenti sui quali si basa il SCI GR di AbitareIn sono i seguenti:

- Codice di Corporate Governance;

- Enterprise Risk Management (ERM) e
- Co.So Framework.

Il SCI GR coinvolge, ciascuno per le proprie competenze:

- il Consiglio di Amministrazione che definisce le linee di indirizzo e valuta l'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- il Comitato Controllo, Rischi e Sostenibilità con i compiti, descritti nel successivo paragrafo 9.2, di supportare, con adeguata attività istruttoria e propositiva, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative al sistema, nonché quelle relative all'approvazione delle relazioni finanziarie periodiche;
- il *Chief Executive Officer*, con i compiti, precisati in dettaglio nel successivo paragrafo 9.1 di identificare i principali rischi aziendali e di sottoporli periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione. Lo stesso è chiamato a dare esecuzione alle linee di indirizzo definite dal Consiglio di Amministrazione in materia di rischi riferendo al Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità in merito a problematiche e criticità emerse nello svolgimento della propria attività o di cui abbia avuto comunque notizia;
- il Responsabile della Funzione Internal Audit incaricato di verificare che il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi sia funzionante e adeguato e coerente con le linee di indirizzo, secondo i compiti in dettaglio indicati nel successivo paragrafo 9.3;
- il Collegio Sindacale che vigila sull'efficacia del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Il SCI GR, in conformità alla normativa di riferimento applicabile, al Codice di CG e in coerenza con il quadro di riferimento interno e le *best practice* nazionali e internazionali di settore, si fonda sui seguenti principi:

- Coerenza con strategie e obiettivi: il SCI GR contribuisce a una conduzione dell'impresa volta allo sviluppo sostenibile, alla massimizzazione del valore in coerenza con gli obiettivi aziendali, assistendo il management nell'assunzione di decisioni consapevoli in cui i principali rischi siano identificati, valutati, gestiti e monitorati;
- Risk & Control Based approach: il SCI GR si fonda su una metodologia anticipatoria dei rischi contribuendo all'assunzione di decisioni consapevoli, nonché alla ricerca di eventuali opportunità e vantaggi competitivi;
- Integrazione: le componenti del SCI GR sono tra loro coordinate e interdipendenti e il sistema, nel suo complesso, è a sua volta integrato nel generale assetto organizzativo, amministrativo e contabile, nel rispetto dell'autonomia e della responsabilità societaria delle controllate;
- Conformità: il SCI GR è definito nel rispetto delle normative applicabili, del Codice di Corporate Governance ed in coerenza con il quadro di riferimento generale composto a titolo esemplificativo da: Statuto, Codice Etico, Modello 231, sistema organizzativo, sistema di poteri e deleghe e le *best practice* nazionali e internazionali, tra cui l'Enterprise Risk Management ("ERM");
- Approccio per processi: il SCI GR è ispirato a una logica per processi, indipendentemente dalla collocazione delle relative attività nell'assetto organizzativo e societario della Società.

Il sistema di Risk Management (RM) è una componente del SCI GR ed è attuato dal Consiglio di Amministrazione, dal *Chief Executive Officer*, al fine di identificare, misurare, gestire e monitorare i principali rischi del Gruppo, e che permette inoltre di stabilire il grado di compatibilità di tali rischi con una gestione dell'impresa coerente con gli obiettivi strategici individuati.

In questo contesto, la Società ha definito le basi per l'attuazione e lo sviluppo di un sistema di Risk Management unitario e integrato con i processi aziendali di Gruppo, per la sistematica analisi, valutazione, gestione e monitoraggio del rischio all'interno dell'organizzazione.

I principali obiettivi del sistema di Risk Management sono:

- definire e opportunamente aggiornare nel tempo i ruoli e le responsabilità, il modello dei rischi e la metodologia e strumenti di Risk Management necessari a garantire un’efficace e tempestiva gestione del rischio;
- identificare tutte le fattispecie di rischio che possono per propria natura avere degli impatti sulle Società del Gruppo;
- individuare specifici piani di contenimento per i rischi valutati dai *risk owner*;
- assicurare la corretta gestione e il monitoraggio continuativo del rischio da parte dei *risk owner*, indirizzando l’implementazione di soluzioni necessarie alla mitigazione dei rischi.

Principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria

In data 13 dicembre 2022, il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità ha approvato il piano di lavoro predisposto dal responsabile della funzione di Internal Audit, sentito l’organo di controllo e il *Chief Executive Officer* (il “Piano di Audit”).

In data 12 luglio 2022, il Consiglio di Amministrazione, anche nella sua funzione di Comitato Controllo Rischi, ha approvato il modello Enterprise Risk Management (“ERM”). Durante l’Esercizio è stato effettuato l’aggiornamento annuale dell’ERM.

L’ERM ha come obiettivo l’integrazione delle attività di gestione dei rischi nei processi e nella cultura dell’organizzazione seguendo un approccio di graduale implementazione e continuo miglioramento del processo stesso.

Dal punto di vista operativo, l’Emittente, in linea con i principi indicati dal Co.So Framework, gestisce il processo di Risk Management attraverso quattro fasi:

- fase 1 “Risk Assessment”: identificazione, valutazione e classamento del rischio;
- fase 2 “Treatment”: identificazione delle risposte ai rischi e implementazione delle azioni di trattamento;
- fase 3 “Monitoring”: monitoraggio costante dei trend dei rischi, dello stato di implementazione delle azioni di trattamento, identificazione dei cambiamenti e dei rischi emergenti e revisione del risk model;
- fase 4 “Reporting”: reporting di informazioni quantitative e qualitative sui rischi presidiati per la Direzione e l’Organo di amministrazione, condivisione con stakeholder interni ed esterni di informazioni utili alla gestione del rischio.

Nell’Esercizio, sono stati portati a termine, in particolare, due *assessment* in periodi distinti (1° semestre e 2° semestre 2023) cui sono conseguite le successive fasi del processo di Risk Management. L’analisi dei dati emersi ha permesso l’identificazione e la valutazione dei rischi riferibili alle aree esaminate nonché la prioritizzazione degli stessi. Attività, quest’ultima, che ha permesso l’individuazione e l’inserimento di un rischio di tipo finanziario nella lista dei principali rischi, e per i quali sono stati definiti idonei strumenti di misurazione denominati *Key Risk Indicator*. L’attività è stata svolta attraverso l’esecuzione di varie interviste al *management* ed ai vari responsabili funzionali della Società. Dette attività hanno permesso l’individuazione di quei rischi con il maggiore grado di probabilità di accadimento e/o impatto economico nell’attività della società. Dall’analisi dei risultati appena espressi la Società ha quindi individuato i cd. “Rischi Top”. Per il supporto della Società nello svolgimento di tali attività è stata incaricata la società Protiviti Inc.

Il sistema di controllo interno in relazione all’informativa finanziaria

Il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi si estende all’informativa finanziaria che ne è parte integrante, anch’essa governata da procedure e disposizioni organizzative che assicurano il rispetto dei principi generali di controllo predeterminati dalla Società (quali la corretta segregazione di funzioni, un corretto

sistema di deleghe e di poteri), ispirandosi ai principali modelli di riferimento ed essendo al contempo sottoposto ad una periodica valutazione e revisione dei presidi di controllo posti in essere al fine di minimizzare i rischi aziendali.

Detto sistema è costituito dall’insieme delle procedure e strumenti interni adottati al fine di consentire il raggiungimento degli obiettivi di attendibilità, accuratezza, affidabilità e tempestività dell’informativa finanziaria. Con riferimento specifico ai processi attinenti la produzione dell’informativa finanziaria, le figure coinvolte sono: il Consiglio di Amministrazione, il *Chief Executive Officer*, il Comitato Controllo Rischi e la Sostenibilità, il Responsabile della Funzione di *Internal Audit*, e il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

In data 13 gennaio 2021 il Consiglio di Amministrazione, anche nella sua funzione di Comitato Controllo Rischi, con parere favorevole del Collegio Sindacale, ha inoltre approvato un apposito *memorandum* sul sistema di controllo di gestione e *reporting* della Società.

9.1 Chief Executive Officer

In data 13 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione ha nominato l’Amministratore Delegato Marco Claudio Grillo, quale *Chief Executive Officer*, incaricato dell’istituzione e del mantenimento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, con decorrenza dalla data di inizio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan.

Il *Chief Executive Officer* ha il compito di:

- curare l’identificazione dei principali rischi aziendali, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla Società e dalle sue controllate, sottoponendoli periodicamente all’esame del Consiglio di Amministrazione;
- dare esecuzione alle linee di indirizzo definite dal Consiglio di Amministrazione, curando la progettazione, realizzazione e gestione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e verificandone costantemente l’adeguatezza e l’efficacia, nonché curandone l’adattamento alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare;
- affidare alla funzione di *Internal Audit* lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative e sul rispetto delle regole e procedure interne nell’esecuzione di operazioni aziendali, dandone contestuale comunicazione al presidente del Consiglio di Amministrazione, al presidente del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità (ove istituito) e al presidente del Collegio Sindacale;
- riferire tempestivamente al Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità (o al Consiglio di Amministrazione) in merito a problematiche e criticità emerse nello svolgimento della propria attività o di cui abbia avuto comunque notizia, affinché il comitato (o il Consiglio) possa prendere le opportune iniziative.

Nel corso dell’Esercizio, il *Chief Executive Officer* ha avviato le seguenti attività:

- verifica sul funzionamento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi in accordo con quanto previsto dall’art. 6 del Codice di CG, seguendo le linee guida dell’Enterprise Risk Management (ERM);
- verifica sul funzionamento della procedura aziendale applicata a tutte le società del Gruppo, volta a indicare le linee guida per l’identificazione, la valutazione e l’eventuale trattamento dei rischi e delle opportunità rilevanti, con l’obiettivo di: (i) promuovere la diffusione del risk management nei processi aziendali, per garantire coerenza nelle metodologie e negli strumenti di gestione e nel controllo dei rischi; (ii) sviluppare un linguaggio comune e diffondere un’adeguata cultura di gestione dei rischi; (iii) fornire un approccio omogeneo per l’identificazione degli eventi che possono influire sull’attività

della società; (iv) assicurare lo svolgimento delle attività coordinando i risk owner e gli altri attori coinvolti nel processo;

- lo svolgimento di attività di risk assessment che hanno confermato l'impianto metodologico della procedura aziendale e del modello ERM adottato che, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla Società e dalle sue controllate, identifica i rischi in quattro macro categorie: (i) rischi strategici, legati alle strategie aziendali tese all'ottenimento di un vantaggio competitivo coerente con gli obiettivi esplicitati nel piano industriale; (ii) rischi operativi, legati all'assetto organizzativo, ai processi di controllo ed ai sistemi informativi di Gruppo. (iii) rischi finanziari, collegati al settore di appartenenza ed al modello di business con cui la Società opera per realizzare gli obiettivi del piano industriale; (iv) rischi di compliance, legati alla possibilità di incorrere in sanzioni giudiziarie o amministrative, perdite finanziarie rilevanti o danni di reputazione in conseguenza di violazioni di norme imperative (di legge o di regolamenti) ovvero di autoregolamentazione.
- l'individuazione, nell'ambito delle sopra citate macrocategorie, da parte di ciascun risk owner del Gruppo, con il supporto della funzione legale interna, per le aree di propria competenza, dei rischi inerenti e le strategie di trattamento per la mitigazione dei rischi identificati. Attraverso tale processo, sono stati identificati, valutati e prioritizzati i rischi aziendali secondo la matrice del rischio definita nella procedura ERM. La procedura aziendale, contenente il Risk Model e la matrice di valutazione del rischio è stata approvata dal *Chief Executive Officer* della Società e condivisa con il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità.
- la condivisione con la funzione Internal Audit della relazione delle attività di verifica svolte nel corso del 2023 come da Piano di Audit e delle attività di approfondimento da avviare per l'anno 2024;
- l'effettuazione, ai fini del processo di ERM, di una serie di incontri con i risk owner identificati.

Nell'esercizio delle proprie funzioni, il *Chief Executive Officer* non ha finora riscontrato, criticità tali da essere portate alla conoscenza del Consiglio di Amministrazione e al Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità (una volta costituito) e che tiene aggiornato correntemente delle attività sugli sviluppi in argomento.

9.2 Comitato controllo rischi e sostenibilità

In data 19 settembre 2022 il Consiglio di Amministrazione ha istituito al proprio interno il Comitato per il Controllo Interno, la Gestione dei Rischi e la Sostenibilità (il "**Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità**") composto da tre amministratori non esecutivi, due dei quali indipendenti.

Composizione e funzionamento del Comitato per il Controllo Interno, la Gestione dei Rischi e la Sostenibilità

Il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità è composto dai due amministratori indipendenti Mario Benito Mazzoleni e Nicla Picchi, e dall'amministratore non esecutivo Eleonora Reni.

Alle riunioni del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità partecipa il Presidente del Collegio Sindacale, il quale può designare un altro sindaco effettivo a presenziare in sua vece; possono comunque partecipare anche gli altri sindaci effettivi. Alle riunioni in questione partecipa inoltre, di regola, il Responsabile della Funzione *Audit*. Il Presidente del Comitato può di volta in volta invitare alle riunioni del Comitato, con riferimento a singoli punti all'ordine del giorno, altri componenti il Consiglio di Amministrazione oltre che esponenti delle funzioni aziendali o soggetti terzi, la cui presenza possa risultare di ausilio al migliore svolgimento delle funzioni del Comitato stesso.

Il Presidente del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità è l'amministratrice indipendente Nicla Picchi.

Le riunioni del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità sono presiedute dal Presidente o, in caso di sua assenza o impedimento, dal componente più anziano di età.

Nel corso dell'Esercizio, il Consiglio di Amministrazione, nella sua qualità di Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità, si è riunito 4 volte. La percentuale di partecipazione a tali riunioni da parte di tutti i consiglieri è stata del 100%. Per l'Esercizio in Corso sono programmate 5 riunioni del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità, una delle quali alla Data della Relazione si è già tenuta in data 5 dicembre 2023.

Funzioni del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità

Il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità ha il compito di supportare, con un'adeguata attività istruttoria, di natura propositiva e consultiva, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nonché quelle relative all'approvazione delle relazioni finanziarie periodiche.

In tale ambito il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità rilascia il proprio parere preventivo al Consiglio di Amministrazione:

- a) sulle linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, in modo che i principali rischi concernenti AbitareIn e le società da essa controllate – ivi inclusi i vari rischi che possono assumere rilievo nell'ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo - risultino correttamente identificati, nonché adeguatamente misurati, gestiti e monitorati;
- b) sul grado di compatibilità dei rischi di cui alla precedente lettera a) con una gestione dell'impresa coerente con gli obiettivi strategici individuati;
- c) con cadenza almeno annuale, sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto, nonché circa l'efficacia del sistema stesso;
- d) con cadenza almeno annuale, sul piano di lavoro predisposto dal responsabile della Funzione Audit, sentito il Collegio Sindacale e il *Chief Executive Officer*;
- e) sulla descrizione, contenuta nella relazione sul governo societario, delle principali caratteristiche del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e delle modalità di coordinamento tra i soggetti in esso coinvolti, ivi compresa la valutazione sull'adeguatezza del sistema stesso;
- f) sui risultati esposti dalla società di revisione nella eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione sulle questioni fondamentali emerse in sede di revisione legale;
- g) sulla proposta relativa alla nomina, alla revoca e alla remunerazione del responsabile della Funzione Audit, nonché circa l'adeguatezza delle risorse assegnate a quest'ultimo per l'espletamento delle proprie funzioni.

Al Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità, nell'assistere il Consiglio di Amministrazione, sono inoltre attribuiti i seguenti compiti:

- a) valutare, sentiti il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, la società di revisione e il Collegio Sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
- b) valutare l'idoneità dell'informazione periodica, finanziaria e non finanziaria, a rappresentare correttamente il modello di business, le strategie della Società, l'impatto della sua attività e le performance conseguite;
- c) esaminare il contenuto dell'informazione periodica a carattere non finanziario rilevante ai fini del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- d) esprimere pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali;
- e) esaminare le relazioni periodiche, aventi per oggetto la valutazione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e quelle di particolare rilevanza predisposte dal Responsabile della Funzione Audit;
- f) monitorare l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della funzione di Internal Audit;

- g) riferire al Consiglio di Amministrazione, almeno semestralmente, sull'attività svolta nonché sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- h) supportare, con un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative alla gestione di rischi derivanti da fatti pregiudizievoli di cui il Consiglio di Amministrazione sia venuto a conoscenza;
- i) svolgere gli ulteriori compiti che gli vengono attribuiti dal Consiglio di Amministrazione.

Il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità può chiedere alla Funzione Audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Collegio Sindacale.

Il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità supporta inoltre il Consiglio di Amministrazione nelle valutazioni e decisioni in materia di sostenibilità; in tale ambito:

- a) svolge funzioni di supporto e consultive nei confronti del Consiglio di Amministrazione in materia di sostenibilità, per tale intendendosi i processi, le iniziative e le attività tese a presidiare l'impegno della Società per lo sviluppo sostenibile lungo la catena del valore;
- b) esamina il contenuto dell'informazione periodica a carattere non finanziario rilevante ai fini del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; e
- c) esamina e valuta le politiche di sostenibilità adottate dalla Società, volte ad assicurare la creazione di valore nel tempo per la generalità degli azionisti e per tutti gli altri stakeholder rilevanti per la stessa in un orizzonte di medio-lungo periodo nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile, nonché gli indirizzi, gli obiettivi, e i conseguenti processi, di sostenibilità e la rendicontazione di sostenibilità sottoposta annualmente al Consiglio di Amministrazione, ivi incluso, in particolare, il c.d. bilancio di sostenibilità.

Il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità ha facoltà di accesso alle informazioni ed alle funzioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei propri compiti e può avvalersi a spese della Società di consulenti esterni, nei limiti del budget approvato dal Consiglio di Amministrazione

Il Presidente del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità riferisce al primo Consiglio di Amministrazione utile in merito alle riunioni svolte dal Comitato stesso.

La composizione, i compiti ed il funzionamento del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità sono disciplinate nel regolamento del comitato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 19 settembre 2022.

Nel corso dell'Esercizio, il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità:

- ha fornito il proprio contributo nella redazione del bilancio di sostenibilità e nella formazione della matrice di materialità;
- ha esaminato, esprimendo parere favorevole, il procedimento svolto per la definizione della proposta del Piano di Audit annuale;
- ha valutato unitamente al Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, sentito il soggetto incaricato della revisione legale e il Collegio sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e, con riferimento alle società controllate, la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
- ha valutato l'idoneità dell'informazione periodica, finanziaria e non finanziaria, a rappresentare correttamente il modello di business, le strategie della società, l'impatto della sua attività e le performance conseguite;
- formulato le proprie valutazioni sull'adeguatezza del SCIGR, conformemente a quanto previsto dall'art. 6, Raccomandazione n. 35, lett. h,) del Codice di *Corporate Governance*;
- ha esaminato le attività svolte dal *Chief Executive Officer*, fornendo primi indirizzi sui criteri di valutazione dei rischi aziendali;
- ha esaminato le relazioni periodiche predisposte nell'Esercizio dal Responsabile della Funzione Audit, ed invitato il responsabile della funzione a relazionare in merito;

- ha esaminato, esprimendo parere favorevole, le linee guida per il Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi (SCIGR);
- ha fornito orientamento, impulso e monitorato l'avanzamento dell'implementazione del Modello di Enterprise Risk Management (ERM) del Gruppo e valutato positivamente l'aggiornamento annuale del modello;
- ha fornito il proprio contributo alla stesura della relazione sul governo societario con riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

9.3 Responsabile della funzione di *Internal Audit*

In data 13 gennaio 2021 e con decorrenza dalla data di inizio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan, il Consiglio di Amministrazione ha istituito la funzione di *Internal Audit*, funzione incaricata di verificare che il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi sia funzionante e adeguato. Il Consiglio di Amministrazione ha definito la remunerazione del responsabile della funzione di *Internal Audit* coerentemente con le politiche aziendali e ha assicurato che lo stesso sia dotato delle risorse adeguate all'espletamento delle proprie responsabilità.

Il Consiglio di Amministrazione ha nominato il dott. Cesare Mileto quale Responsabile della Funzione di *Internal Audit*, come previsto dall'art. 6, Raccomandazione 33 del Codice di *Corporate Governance*.

I compiti del responsabile della funzione di *Internal Audit* sono i seguenti:

- a) verificare, sia in via continuativa sia in relazione a specifiche necessità e nel rispetto degli standard internazionali, l'operatività e l'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, attraverso un piano di *audit*, approvato dal Consiglio di Amministrazione, basato su un processo strutturato di analisi e assegnazione di priorità in relazione ai principali rischi;
- b) predisporre relazioni periodiche contenenti adeguate informazioni sulla propria attività, sulle modalità con cui viene condotta la gestione dei rischi nonché sul rispetto dei piani definiti per il loro contenimento. Le relazioni periodiche contengono una valutazione sull'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- c) predisporre tempestivamente relazioni su eventi di particolare rilevanza, anche su richiesta dell'organo di controllo;
- d) trasmettere le relazioni periodiche di cui ai punti precedenti al presidente del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità (ove istituito), al presidente del Consiglio di Amministrazione, al presidente del Collegio Sindacale, nonché al *Chief Executive Officer*;
- e) verificare, nell'ambito del piano di *audit*, l'affidabilità dei sistemi informativi inclusi i sistemi di rilevazione contabile.

Il responsabile della funzione di *Internal Audit* non è responsabile di alcuna area operativa, dipende gerarchicamente dal Consiglio di Amministrazione ed ha accesso diretto a tutte le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico.

In conformità alla Raccomandazione 36 del Codice di CG, il Responsabile Internal Audit:

- ha verificato, sia in via continuativa, sia in relazione a specifiche necessità e nel rispetto degli standard internazionali, l'operatività e l'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, attraverso un piano di audit, approvato dal Consiglio di Amministrazione, basato su un processo strutturato di analisi e individuazione prioritaria dei principali rischi;
- ha avuto accesso diretto a tutte le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico;
- ha predisposto relazioni periodiche contenenti adeguate informazioni sulla propria attività, sulle modalità con cui viene condotta la gestione dei rischi nonché sul rispetto dei piani definiti per il loro contenimento. Le relazioni periodiche contengono una valutazione sull'idoneità del sistema di

controllo interno e di gestione dei rischi e le ha trasmesse al Presidente del Collegio Sindacale, del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità e del Consiglio di Amministrazione nonché all'Amministratore Delegato e al *Chief Executive Officer*;

- ha predisposto tempestivamente relazioni su eventi di particolare rilevanza;
- ha verificato, nell'ambito del piano di audit, l'affidabilità dei sistemi informativi inclusi i sistemi di rilevazione contabile;

Durante l'Esercizio, la Funzione Internal Audit ha svolto ed è stata coinvolta nelle seguenti attività:

- attività di verifica coerentemente con il Piano di Audit, presentato ed approvato in data 13 dicembre 2022. Tali attività hanno riguardato i processi aziendali più significativi per il Gruppo quali la procedura relativa alle attività di *procurement* ed attività in tema di *cyber security*;
- attività per conto dell'Organismo di Vigilanza, in base a quanto stabilito nel Modello 231 adottato dalla Società. Il responsabile della Funzione Internal Audit ha riferito sull'attività svolta nel corso dell'Esercizio al Consiglio di Amministrazione in data 16 marzo 2022, nonché al Collegio Sindacale in occasione di diversi incontri periodici,
- Predisposizione del Piano di Audit per l'esercizio 2024.

Nel corso dell'Esercizio, il responsabile della Funzione Internal Audit ha potuto disporre, per l'assolvimento dei propri compiti, di adeguate risorse finanziarie utilizzate, oltre che per lo svolgimento degli interventi programmati, anche per l'aggiornamento del Modello 231.

9.4 Modello organizzativo ex decreto 231

La Società ha adottato e attua efficacemente un modello di organizzazione, gestione e controllo che rappresenta lo strumento organizzativo e gestionale finalizzato alla prevenzione della commissione da parte di dipendenti e collaboratori della Società di reati previsti dal Decreto 231 (il "**Modello 231**").

I compiti di vigilanza sul funzionamento, osservanza, efficacia e aggiornamento del Modello 231 sono stati demandati dalla Società ad un organismo di vigilanza avente natura collegiale, composto dai tre membri (l' "**Organismo di Vigilanza**").

In data 13 febbraio 2023, il Consiglio di Amministrazione ha provveduto ad aggiornare il Modello 231 in seguito alla modifica del D.lgs. 231/2001 con la L. 9 marzo 2022, n.22., con riferimento all'introduzione dei reati contro il patrimonio culturale. L'Organismo di Vigilanza risulta in possesso di autonomi poteri di iniziativa e di controllo così come previsto dal Decreto.

L'Organismo di Vigilanza, nel corso dell'Esercizio, si è riunito 5 volte.

Il Modello 231 è costantemente aggiornato e monitorato, con una particolare attenzione alla prevenzione dei reati e al *risk assessment*, in seguito a novità in ambito normativo.

La Società ha esteso l'adozione del Modello 231 alle società controllate.

Il Modello 231 consta di una parte generale e di una parte specifica, organizzate in diverse sezioni.

La parte generale comprende, fra l'altro, il Codice Etico, il sistema disciplinare e una sezione specifica relativa all'Organismo di Vigilanza. La parte specifica comprende, fra l'altro, una "mappatura" delle aree a rischio di reato e i principi di controllo e comportamentali attraverso cui verranno posti presidi atti a prevenire la commissione di illeciti nelle aree individuate nella mappatura.

Il Modello 231 è disponibile sul sito *internet* della Società <http://www.abitareinspa.com>.

Il Codice Etico è stato anch'esso aggiornato anche al fine di recepire le sopraggiunte novità normative e per tener conto delle best practice di riferimento.

Composizione dell'Organismo di Vigilanza

L'Organismo di Vigilanza è l'organismo deputato a vigilare sul funzionamento e l'osservanza del Modello ed è stato istituito in data 27 gennaio 2020.

Il Consiglio di Amministrazione di AbitareIn S.p.A. provvede alla nomina dei membri dell'Organismo di Vigilanza con delibera consiliare, identificando tra questi anche il Presidente. I membri dell'Organismo di Vigilanza sono scelti tra soggetti particolarmente qualificati ed esperti nelle materie rilevanti ai fini del Decreto, in modo da garantire adeguata competenza in ambito contabile, di risk assessment, auditing e legale.

L'Organismo di Vigilanza è composto da due soggetti esterni e un soggetto interno alla Società che non svolge funzioni operative.

L'Organismo di Vigilanza è così composto:

- Angelo Marano, Presidente;
- Giuseppe Leporace, componente del Comitato;
- Federico Schneble, componente del Comitato.

Gli attuali componenti dell'Organismo di Vigilanza sono stati confermati dal Consiglio di Amministrazione in data 13 dicembre 2023, per i prossimi tre anni (i.e. fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 30 settembre 2026).

Il Consiglio di Amministrazione ha valutato di proseguire nell'attribuzione delle funzioni proprie dell'Organismo di Vigilanza ai componenti dell'organismo stesso sopra indicati, in considerazione delle caratteristiche personali e professionali, di esperienza di alcuni dei componenti, dell'anzianità di carica di essi e dell'approfondita conoscenza della Società e del Gruppo.

9.5 Società di revisione

L'Assemblea ordinaria della Società, in data 23 dicembre 2020, in vista del passaggio della quotazione delle azioni della Società dal mercato Euronext Growth Milan (già AIM Italia) al mercato Euronext Milan e della conseguente assunzione, da parte dell'Emittente, dello *status* di ente di interesse pubblico ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e successive modifiche, ha deliberato di conferire, ai sensi dell'art. 17 del D. Lgs. 39/2010 e dell'art. 16 del Regolamento (UE) n. 537/2014, l'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2021-2029 alla BDO Italia S.p.A., con sede legale in Milano, Viale Abruzzi n. 94, P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano al n. 07722780697, REA n. MI-1977842, iscritta al registro dei revisori legali e delle società di revisione tenuto presso il Ministro dell'economia e delle finanze al n. 167911 con D.M. del 15/03/2013 G.U. n. 26 del 02/04/2013.

9.6 Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e altri ruoli e funzioni aziendali

Ai sensi dell'art. 30 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione nomina il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari (il "**Dirigente Preposto**") ai sensi dell'art. 154-bis del TUF, previo parere del Collegio Sindacale.

Il Dirigente Preposto deve essere in possesso dei requisiti di professionalità caratterizzati da una qualificata esperienza di almeno tre anni nell'esercizio di attività di amministrazione e controllo, o nello svolgimento di funzioni dirigenziali o di consulenza, nell'ambito di società quotate e/o dei relativi gruppi di imprese, o di società, enti e imprese di dimensioni e rilevanza significative, anche in relazione alla funzione di redazione e controllo dei documenti contabili e societari. Il dirigente preposto deve essere in possesso anche dei requisiti di onorabilità previsti per i sindaci dalle vigenti disposizioni di legge.

In data 13 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione, valutata anche la sussistenza dei requisiti indicati dallo Statuto e previo parere del Collegio Sindacale, ha nominato Cristiano Contini quale Dirigente Preposto ai sensi dell'art. 154-bis del TUF, con decorrenza dall'avvio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan.

Conformemente alle prescrizioni di legge, il dirigente preposto detiene la responsabilità del sistema di controllo interno in materia di informativa finanziaria. A tal fine, egli definisce le procedure amministrative e contabili finalizzate a garantire adeguati controlli nella predisposizione della documentazione contabile periodica e di ogni altra comunicazione finanziaria e, unitamente all'Amministratore Delegato, ne attesta l'effettiva applicazione mediante un'apposita relazione allegata al bilancio di esercizio e al bilancio semestrale.

Il Dirigente Preposto, ai sensi dell'art. 154-bis TUF, provvede a:

- redigere dichiarazioni scritte di accompagnamento per gli atti e le comunicazioni della Società diffusi al mercato e relativi all'informativa contabile anche infrannuale;
- predisporre adeguate procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio e, ove previsto, del bilancio consolidato nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario; attestare con apposita relazione sul bilancio di esercizio, sul bilancio semestrale abbreviato e sul bilancio consolidato (a) l'adeguatezza e l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio; (b) che i documenti sono redatti in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002; (c) la corrispondenza dei documenti alle risultanze dei libri e delle scritture contabili; (d) l'idoneità dei documenti a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento; (e) per il bilancio d'esercizio e per quello consolidato, che la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'Emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti; (f) per il bilancio semestrale abbreviato, che la relazione intermedia sulla gestione contenga un'analisi attendibile delle informazioni di cui all'art. 154-ter, comma 4, TUF.

Alla Data della Relazione, il Consiglio di Amministrazione della Società non ha nominato responsabili del controllo interno e di gestione dei rischi ulteriori rispetto a quelli fin qui descritti.

9.7 Coordinamento tra i soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e gestione dei rischi

In data 13 gennaio 2021 il Consiglio di Amministrazione, su con parere favorevole del Collegio Sindacale, ha approvato un apposito *memorandum* sul sistema di controllo di gestione e *reporting* della Società (cfr. Paragrafo 9 della presente Relazione) al cui interno sono altresì disciplinate le modalità di coordinamento tra vari i soggetti coinvolti nel sistema di controllo.

Sono previsti incontri periodici, con cadenza annuale, tra i soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi (Consiglio di Amministrazione, *Chief Executive Officer*, Comitato Controllo, Rischi e Sostenibilità, responsabile della funzione di Internal Audit, Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari ed eventuali altri ruoli e funzioni aziendali con specifici compiti in tema di controllo interno e di gestione dei rischi, Collegio Sindacale), al fine di verificare, ciascuno in relazione alle specifiche attribuzioni e compiti, l'adeguatezza, l'efficacia e l'effettivo funzionamento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

10. Interessi degli amministratori e operazioni con parti correlate

Il Consiglio di Amministrazione, in data 31 marzo 2016, ha adottato una procedura per identificare le operazioni con parti correlate nonché per assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale di tali operazioni (la "**Procedura per le Operazioni con Parti Correlate**"). In data 13 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, anche sulla base delle modifiche al Regolamento Parti Correlate recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate apportate dalla delibera di Consob n. 21624 del 10 dicembre 2020, con decorrenza dall'inizio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan.

Tale procedura a disposizione del pubblico sul sito *internet* della Società www.abitareinspa.com.

In particolare, in base alla procedura, per operazione con parti correlate si intende "un trasferimento di risorse, servizi o obbligazioni tra una società e una parte correlata, indipendentemente dal fatto che sia stato pattuito un corrispettivo" come da definizione ai sensi dei principi contabili internazionali adottati secondo la procedura di cui all'articolo 6 del regolamento (CE) n. 1606/2002 (le "**Operazioni con Parti Correlate**" e "**OPC**").

Prima dell'approvazione delle OPC soggette alla disciplina del Regolamento Parti Correlate, un comitato appositamente costituito deve esprimere un motivato parere non vincolante sull'interesse della Società al compimento dell'operazione nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Il comitato parti correlate è composto da almeno tre amministratori indipendenti (il "**Comitato OPC**"), i quali con riferimento a ciascuna OPC, devono essere altresì amministratori non correlati, fermo restando quanto segue. Qualora il numero degli amministratori indipendenti in carica in seno al Consiglio di Amministrazione sia: (i) superiore a tre, il Comitato OPC viene, di volta in volta, appositamente nominato dal Consiglio di Amministrazione; (ii) pari a tre, il Comitato OPC si intende automaticamente costituito nelle persone di detti amministratori indipendenti non essendo necessaria l'adozione di apposita delibera di nomina da parte del Consiglio di Amministrazione; (iii) inferiore a tre, le delibere sulla Procedura OPC o le relative modifiche sono approvate previo parere favorevole degli amministratori indipendenti in carica o, in loro assenza, dal Collegio Sindacale, fatta salva la facoltà di nominare un esperto indipendente. La carica di presidente del Comitato OPC sarà ricoperta dall'amministratore indipendente nominato anche lead independent director dal Consiglio di Amministrazione. In mancanza del lead independent director, il Comitato OPC eleggerà il proprio presidente con votazione a maggioranza semplice.

Alla Data della Relazione, fatto salvo quanto sopra indicato con riferimento alla Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, il Consiglio non ha adottato soluzioni operative specifiche atte ad agevolare l'individuazione ed una adeguata gestione delle situazioni in cui un amministratore sia portatore di un interesse per conto proprio o di terzi, tenuto conto che le decisioni del Consiglio vengono assunte con adeguata trasparenza e dopo esauriente discussione che permette di verificare ogni possibile situazione di conflitto di interesse o cointeressenza.

Nel corso dell'Esercizio, non essendosi realizzata alcuna OPC non esente ai sensi della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, non si sono svolte riunioni del Comitato OPC.

Operazioni con Parti Correlate – istruttoria ed approvazione

In quanto "società di minori dimensioni" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera f), Regolamento Parti Correlate, la Società si avvale, in conformità dell'articolo 10 del Regolamento Parti Correlate, della facoltà di applicare alle Operazioni con Parti Correlate di maggiore rilevanza la procedura stabilita per le Operazioni con Parti Correlate di minore rilevanza di seguito illustrata e contenuta all'articolo 5 della Procedura. Il Consiglio di Amministrazione della Società ovvero l'organo delegato competente approva le Operazioni con

Parti Correlate, previo parere motivato non vincolante del Comitato OPC, sull’interesse della Società al compimento dell’OPC nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni

Al fine di consentire al Comitato OPC di rilasciare il parere motivato, la funzione responsabile (come previsto dalla Procedura per le Operazioni con Parti Correlate) fornirà con congruo anticipo al Comitato OPC informazioni scritte complete, aggiornate ed adeguate in merito alla specifica Operazione con Parti Correlate. In particolare, tali informazioni dovranno riguardare almeno l’indicazione della parte correlata, la natura della correlazione, con l’indicazione della parte correlata; l’oggetto dell’OPC e le modalità esecutive della stessa; le condizioni temporali ed economiche dell’OPC, ivi compreso il controvalore dell’operazione; le modalità di determinazione delle condizioni economiche dell’OPC, nonché le valutazioni sulla congruità dello stesso rispetto ai valori di mercato per operazioni simili; gli interessi e le motivazioni sottostanti l’OPC, nonché gli eventuali elementi di criticità e gli eventuali rischi che potrebbero derivare dalla sua realizzazione, anche in considerazione dell’eventuale esercizio dell’attività di direzione e coordinamento sulla controparte da parte della Società.

Il Comitato OPC deve rendere il proprio parere prima dell'approvazione definitiva dell'OPC da parte del Consiglio di Amministrazione, se l'operazione è di competenza di quest'ultimo, o da parte dell'Assemblea, se l'operazione è di competenza di questa.

Qualora, in relazione a un’OPC di maggiore rilevanza, la proposta di deliberazione da sottoporre all’Assemblea sia approvata in presenza di un avviso contrario del comitato parti correlate, fermo quanto previsto dagli artt. 2368, 2369 e 2373 c.c., tale operazione non potrà essere compiuta qualora la maggioranza dei soci non correlati presenti in Assemblea, rappresentativi di una partecipazione pari almeno al 10% del capitale sociale, esprima voto contrario all’operazione con parti correlate.

Nell'ambito della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate sono ammesse delibere-quadro che prevedono il compimento da parte della Società, direttamente o per il tramite di società controllate, di serie di operazioni omogenee con determinate categorie di parti correlate che sono individuate di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione. Le delibere-quadro devono avere efficacia non superiore a un anno e devono indicare, con sufficiente determinatezza, le operazioni oggetto delle delibere stesse, il prevedibile ammontare massimo delle operazioni da compiere nel periodo di riferimento, e la motivazione delle condizioni previste in relazione a tali operazioni.

11. Collegio sindacale

11.1 Nomina

La nomina e la sostituzione dei componenti il Collegio Sindacale è disciplinata dall'art. 24 dello Statuto che prevede quanto segue.

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, con le facoltà e gli obblighi di legge. Non possono essere nominati sindaci e, se nominati, decadono dalla carica, coloro che si trovano nelle condizioni di cui all'articolo 2399 c.c.. I sindaci devono essere in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità, indipendenza e relativi al limite di cumulo degli incarichi previsti dalla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente.

I sindaci sono nominati dall’Assemblea sulla base di liste presentate dai soci, secondo le procedure che seguono, fatte comunque salve diverse ed ulteriori disposizioni previste da inderogabili norme di legge o regolamentari *pro tempore* vigenti.

Possono presentare una lista per la nomina dei sindaci i soci che, al momento della presentazione della lista, siano titolari, da soli o congiuntamente, di un numero di azioni almeno pari alla medesima quota determinata dalla Consob, ai sensi delle applicabili disposizioni normative e regolamentari (alla Data della Relazione, tale quota con riferimento alla Società è pari al 4,5% del capitale così come resa nota con la Determinazione Consob n. 51 del 14 ottobre 2021), ai fini della presentazione delle liste per la nomina del Consiglio di Amministrazione di società con azioni negoziate in mercati regolamentati (articoli 144-quater e 144-sexies della delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999). La titolarità della quota minima è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui la lista è depositata presso la Società, fermo restando che la relativa certificazione può essere prodotta anche successivamente al deposito purché entro il termine previsto per la pubblicazione della lista medesima.

Le liste sono depositate presso la Società entro i termini previsti dalla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente di cui è data indicazione nell’avviso di convocazione presso la sede della Società ovvero anche tramite un mezzo di comunicazione a distanza secondo quanto indicato nell’avviso di convocazione, e messe a disposizione del pubblico nei termini e con le modalità previste dalla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente.

Nel caso in cui alla data di scadenza del termine di presentazione delle liste sia stata depositata una sola lista, ovvero soltanto liste presentate da soci che risultino collegati tra loro ai sensi della normativa, anche regolamentare, *pro tempore* vigente, possono essere presentate ulteriori liste, sino al terzo giorno successivo a tale data, da parte di soci che, al momento della presentazione della lista, siano titolari, da soli o congiuntamente, di un numero di azioni almeno pari alla metà della quota minima richiesta dallo Statuto.

Ciascuna lista deve i) recare i nominativi di uno o più candidati alla carica di sindaco effettivo e di uno o più candidati alla carica di sindaco supplente, contrassegnati in ciascuna sezione (sezione “sindaci effettivi”, sezione “sindaci supplenti”) da un numero progressivo, in numero non superiore ai componenti dell’organo da eleggere e ii) deve indicare, ove contenga un numero di candidati complessivamente pari o superiore a tre, un elenco di candidati in entrambe le sezioni tale da garantire che la composizione del Collegio Sindacale, sia nella componente effettiva sia nella componente supplente, rispetti le disposizioni di legge e regolamentari, di volta in volta vigenti, in materia di equilibrio tra generi, maschile e femminile, fermo restando che qualora dall’applicazione del criterio di riparto tra generi non risulti un numero intero, questo deve essere arrotondato per eccesso all’unità superiore ad eccezione del caso in cui l’organo di controllo sia formato da tre sindaci effettivi per i quali l’arrotondamento dee essere effettuato per difetto all’unità inferiore

Unitamente e contestualmente a ciascuna lista, sono depositati i seguenti documenti: (i) le informazioni relative all'identità dei soci che le hanno presentate, con l'indicazione della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta; (ii) la dichiarazione dei soci diversi da quelli che detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa, attestante l'assenza di rapporti di collegamento con questi ultimi secondo la vigente normativa regolamentare; (iii) il *curriculum* contenente un’esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati, nonché una dichiarazione dei medesimi candidati attestante il possesso dei requisiti previsti dalla legge, e accettazione della candidatura, corredata dall'elenco degli incarichi di amministrazione e di controllo dagli stessi ricoperti presso altre società; (iv) ogni altra ulteriore o diversa dichiarazione, informativa e/o documento previsti dalla legge e dalle norme regolamentari applicabili.

Ciascun socio, nonché i soci appartenenti ad un medesimo gruppo societario e i soci aderenti ad un patto parasociale rilevante ai sensi dell'articolo 122 del TUF, non possono presentare o concorrere alla presentazione, neppure per interposta persona o società fiduciaria, di più di una lista né possono votare liste diverse.

Ciascun candidato può essere presente in una sola lista, a pena di ineleggibilità.

Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

Qualora siano state presentate due o più liste, si procede alla votazione delle liste presentate e alla formazione del Collegio Sindacale in base alle disposizioni che seguono:

- f) risultano eletti i candidati delle due liste che abbiano ottenuto il maggior numero di voti, con i seguenti criteri: (i) dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti (**“Lista di Maggioranza per il Collegio”**) sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista, due sindaci effettivi e un sindaco supplente; (ii) dalla seconda lista che ha ottenuto il maggior numero di voti e che non sia collegata neppure indirettamente con i soci che hanno presentato o con coloro che hanno votato la Lista di Maggioranza per il Collegio ai sensi delle disposizioni applicabili, sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista, il terzo sindaco effettivo (**“Sindaco di Minoranza”**), al quale spetta la presidenza del Collegio Sindacale, e il secondo sindaco supplente (**“Sindaco Supplente di Minoranza”**);
- g) in caso di parità di voti tra liste, si procede a una nuova votazione da parte dell’Assemblea, con riguardo esclusivamente alle liste in parità, risultando prevalente la lista che ottiene il maggior numero di voti; in caso di ulteriore parità tra le liste poste in votazione, prevale e si considera quale lista più votata ai sensi del precedente punto (a)(i) quella presentata da soci in possesso della maggiore partecipazione ovvero, in subordine in caso anche di parità di possesso, dal maggior numero di soci;
- h) se, con le modalità sopra indicate, non risultano rispettate le disposizioni di legge e regolamentari, di volta in volta vigenti, in materia di equilibrio tra generi, viene escluso il candidato alla carica di sindaco effettivo o supplente del genere più rappresentato eletto come ultimo in ordine progressivo dalla Lista di Maggioranza per il Collegio e sarà sostituito dal candidato alla carica di sindaco effettivo o supplente successivo, tratto dalla medesima lista, appartenente all’altro genere.

Qualora sia stata presentata una sola lista, l’Assemblea esprime il proprio voto su di essa e qualora la stessa ottenga la maggioranza dei voti, risultano eletti tre sindaci effettivi e due supplenti indicati nella lista come candidati a tali cariche, in conformità alle disposizioni normative e regolamentari di volta in volta vigenti, anche in materia di equilibrio tra generi.

In mancanza di liste, ovvero qualora non sia possibile per qualsiasi motivo procedere alla nomina del Collegio Sindacale con le modalità previste nello Statuto, i tre sindaci effettivi e i due sindaci supplenti sono nominati dall’Assemblea con le ordinarie maggioranze previste dalla legge, in conformità alle disposizioni normative e regolamentari, di volta in volta vigenti anche in materia di equilibrio tra generi, ivi compreso l’arrotondamento per eccesso all’unità superiore nel caso in cui dall’applicazione del criterio di riparto tra generi non risulti un numero intero.

In caso di cessazione dalla carica, per qualsiasi causa, di un sindaco effettivo, fermo restando il rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari di volta in volta vigenti in materia di equilibrio tra generi, si procede come segue: (i) qualora cessasse dalla carica un sindaco effettivo tratto dalla Lista di Maggioranza per il Collegio, a questo subentra il sindaco supplente tratto dalla Lista di Maggioranza per il Collegio, (ii) qualora cessasse il Sindaco di Minoranza, nonché Presidente del collegio, egli è sostituito dal Sindaco Supplente di Minoranza, che assume la carica di Presidente. Ove per qualsiasi motivo non sia possibile procedere nei termini sopra indicati, deve essere convocata l’Assemblea, affinché la stessa provveda all’integrazione del Collegio Sindacale con le modalità e maggioranze ordinarie, senza applicazione del meccanismo del voto di lista, fermo restando il rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari di volta in volta vigenti in materia di equilibrio tra generi (maschile e femminile).

L'Assemblea ordinaria dei soci provvede all'atto della nomina alla determinazione del compenso da corrispondere ai sindaci effettivi.

11.2 Composizione e funzionamento (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d) e d-bis), TUF)

Il Collegio Sindacale, alla Data della Relazione, composto da 5 membri (3 sindaci effettivi e 2 sindaci supplenti), è stato nominato dall’Assemblea dei soci del 23 dicembre 2020 e resterà in carica fino alla data dell’Assemblea convocata per l’approvazione del bilancio d’esercizio al 30 settembre 2023.

Essendo stata presentata un’unica lista da Luigi Francesco Gozzini – titolare di una partecipazione pari al 23,21% dell’intero capitale della Società – in occasione del rinnovo delle cariche sociali, i membri del Collegio Sindacale sono stati tratti per intero dalla stessa, secondo le maggioranze di legge richieste per l’assemblea ordinaria, come previsto dallo Statuto dell’Emittente. In particolare, la lista è stata approvata dall’Assemblea con il voto favorevole di n. 1.157.638 azioni con diritto di voto, pari al 100% del capitale sociale presente in Assemblea; nessuna azione astenuta, né non votante.

Nel corso dell’Esercizio, il Collegio Sindacale in carica si è riunito n. 8 volte. Le riunioni del Collegio Sindacale hanno avuto una durata media di 4,1 ore e la percentuale di partecipazione a tali riunioni da parte dei membri del Collegio Sindacale è stata la seguente: Ivano Passoni per il 100%; Marco Dorizzi per il 100%; e Matteo Ceravolo per il 100%. Nell’Esercizio in Corso, sono programmate n. 8 riunioni di cui n. 2 già svolte.

I componenti del Collegio Sindacale in carica alla Data della Relazione sono indicati nella Tabella 3 allegata (che riepiloga le informazioni relative a: anno di nascita, anzianità di carica dalla prima nomina, data di nomina e durata della carica, qualifica ed eventuale indipendenza, incarichi ricoperti e presenze alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei comitati), nonché nelle note seguenti (che riportano le caratteristiche personali e professionali dei sindaci).

Ivano Passoni – Presidente del Collegio Sindacale

Nato a Monza il 27 giugno 1966, Laureato in Economia e Commercio, Dottore Commercialista e Revisore Contabile, esercita la professione in Milano e Monza dal 1991, maturando significative esperienze in materia societaria, fiscale, interna e internazionale; controllo di gestione e valutazione di azienda. Ha partecipato e partecipa in consigli di amministrazione, collegi sindacali e organismi di vigilanza di società ed enti sia privati sia soggetti a controllo pubblico. Svolge attività di convegnistica ed è docente al Corso di Formazione dell’Ordine dei Dottori Commercialisti di appartenenza.

Marco Dorizzi – Sindaco effettivo

Nato a Milano il 20 gennaio 1961, si è laureato in economia aziendale, indirizzo “libera professione” presso l’Università Commerciale Luigi Bocconi di Milano. Dottore Commercialista dal 1988, ha svolto la propria attività nell’ambito della valutazione d’azienda e della consulenza tributaria, fallimentare e societaria, con particolare riferimento alle operazioni straordinarie di fusione, scissione e di conferimento. Ha maturato una significativa esperienza in ambito concorsuale e nelle procedure esecutive immobiliari avendo svolto dal 1991 incarichi di curatore e dal 2007 incarichi di delegato alla vendita per il Tribunale di Milano. È componente della Commissione Nazionale dei Dottori Commercialisti per lo studio dell’arbitrato svolgendo attività di relatore a diversi convegni in tema di arbitrato internazionale.

Matteo Ceravolo – Sindaco effettivo

Nato a Città di Castello (PG) in data 11 maggio 1974, si è laureato in economia aziendale presso l’Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano nel 1998. Matteo ha prestato, tra il 1999 e il 2001 la propria attività presso KPMG in qualità di Senior Auditor nel dipartimento di Audit e Transaction Service. Nel 2001 ha vinto la borsa di studio nell’ambito del MBA Corporate Finance tenuto dall’istituto SDA Bocconi. Dottore Commercialista e Revisore Contabile dal 2002, ha lavorato fino al 2004 presso Banca Intesa Sanpaolo - Merchant Banking – come private equity associate. Dal 2004 è investment manager in AVM Italia, la management company italiana del fondo di private equity Absolute Ventures. Matteo è altresì senior investment manager di Pegasus Finance, la management company italiana del fondo di private equity Abacus Invest e, dal 2004, è partner di Pigreco Corporate Finance S.r.l..

Fanny Butera – Sindaco supplente

Laureata in economia aziendale, presso l’Università Luigi Bocconi di Milano con tesi in strategia aziendale dal titolo “Crisi e risanamento di un’azienda industriale”. Esercita in proprio la libera professione di dottore commercialista e revisore contabile, con iscrizione dal 1990 all’Albo dei Dottori commercialisti ed Esperti Contabili di Monza e Brianza, al n. 488/A, dal 1992 nel Registro Revisori al n. 9003 e dal 2016 iscritta nell’Elenco dei Gestori Organismo di composizione della Crisi tenuto dall’Ordine dei Dottori Commercialisti di Monza e della Brianza. Le sue attività prevalenti sono: amministrazione società, consulenza aziendale e societaria,

consulenze tecniche, controllo legale dei conti, contenzioso tributario, curatele fallimentari, custodie giudiziarie, deleghe vendite giudiziarie, liquidazioni giudiziarie, risanamenti aziendali, revisioni contabili, successioni e donazioni.

Mariateresa Giangrieco – Sindaco supplente

Nata a Monza il 4 luglio 1974, si è laureata presso l’Università Luigi Bocconi di Milano nel 1999, conseguendo la Laurea in Economia e Legislazione per l’Impresa. Ha svolto il praticantato e l’attività di Dottore Commercialista e Revisore dei Conti presso lo Studio Pirola Pennuto Zei di Milano. Ha svolto l’attività di cultrice della materia Metodologie e determinazioni quantitative d’azienda presso l’Università Carlo Cattaneo di Castellanza. Ha partecipato alla redazione di diverse pubblicazioni e testi in materia contabile e fiscale. Ha conseguito l’abilitazione di Dottore Commercialista e Revisore dei conti nel 2005. È membro della Commissione rapporti con la DRE dell’Ordine. Nel 2004 ha costituito lo Studio GDM STP SRL con altri professionisti e svolge l’attività di Dottore commercialista e di revisore contabile.

Nell’Allegato B alla presente Relazione si indicano le cariche di amministratore o sindaco ricoperte dagli attuali Sindaci effettivi della Società in altre società.

I componenti del Collegio Sindacale sono domiciliati per la carica presso la sede legale dell’Emittente. Tutti i membri del Collegio Sindacale possiedono il requisito di indipendenza ai sensi dell’art. 148, comma 3 del TUF e dell’art. 2 del Codice di *Corporate Governance*; in particolare, i sindaci non sono legati all’Emittente da rapporti di lavoro autonomo o subordinato ovvero da altri rapporti di natura patrimoniale o professionale. In data 13 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione ha verificato, in conformità con l’art. 2 del Codice di *Corporate Governance* e in base alle informazioni fornite da ciascun Sindaco, la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo ai membri del Collegio Sindacale.

Tutti i componenti del Collegio Sindacale sono, altresì, in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità richiesti dall’art. 148 del TUF e dal regolamento attuativo adottato dal Ministero della Giustizia n. 162/2000 (pubblicato nella G.U. n. 141 del 19.06.2000). Si precisa che, sulla base delle informazioni comunicate dai soggetti interessati e di quelle a disposizione dell’Emittente, i membri del Collegio Sindacale dell’Emittente non hanno ricoperto incarichi o svolto in modo continuativo, negli ultimi tre esercizi, direttamente o indirettamente, attività o servizi nei confronti dell’Emittente.

Inoltre, nessun componente del Collegio Sindacale eccede, alla Data della Relazione, i limiti al cumulo degli incarichi di amministrazione e controllo di cui all’art. 144-terdecies del Regolamento Emittenti Consob e all’art. 148-bis del TUF.

Il Collegio Sindacale svolge i compiti, le attività e ha i poteri previsti per legge. Il Collegio Sindacale deve riunirsi almeno ogni novanta giorni. Il Collegio Sindacale si riunisce su iniziativa di uno qualsiasi dei Sindaci. Esso è validamente costituito con la presenza della maggioranza dei sindaci e delibera con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti.

Il Collegio Sindacale ha ottenuto dagli Amministratori, con la dovuta periodicità, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla prevedibile evoluzione nonché sull’attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate nel corso dell’esercizio, anche per il tramite delle società controllate, verificando che fossero conformi alla legge e all’atto costitutivo e che non fossero manifestamente imprudenti o azzardate, in potenziale conflitto di interessi, in contrasto con le delibere assunte dall’assemblea, ovvero tali da compromettere l’integrità del patrimonio aziendale.

Nel corso delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, cui il Collegio Sindacale partecipa, viene data adeguata informazione formativa sull’evoluzione del *business aziendale* e del contesto normativo da parte sia del Presidente che dell’Amministratore Delegato, in conformità all’art. 3, Raccomandazione 12, lettera d), del Codice di *Corporate Governance* (cfr. paragrafo 4.2.4. della presente Relazione con riferimento *all’induction programme*).

Si precisa che il Collegio Sindacale, nello svolgimento della propria attività, si è altresì coordinato con il Responsabile della Funzione di *Internal Audit* e con la società di revisione incaricata.

Criteri e politiche di diversità

Sotto il profilo della diversità di genere, l’Emittente applica quanto previsto dall’art. 148, comma 1-bis, del TUF ai sensi del quale il genere meno rappresentato deve ottenere almeno un quinto³ dei membri effettivi del Collegio Sindacale. Si segnala, infatti, che le norme che prevedono che il riparto dei membri del Collegio Sindacale da eleggere sia effettuato in base a un criterio che assicuri l’equilibrio tra generi, ai sensi di quanto previsto all’articolo 148, comma 1-bis, del TUF, sono state recepite nello Statuto e risulteranno applicabili dal primo rinnovo del Collegio Sindacale successivo alla data di avvio delle negoziazioni e, pertanto, dal rinnovo che sarà sottoposto all’Assemblea che approverà il bilancio di esercizio chiuso al 30 settembre 2023.

Alla Data della Relazione la composizione del Collegio Sindacale rispetta il requisito di cui alla Raccomandazione 8 dell’art. 2 del Codice di CG in materia di equilibrio tra i generi.

Con riferimento a quanto previsto dall’art 123-*bis*, comma 2, lettera d-*bis*, del TUF introdotto con il D. Lgs. n. 254/2016, il quale prevede che nella Relazione si dia conto dell’adozione di politiche in materia di diversità applicate in relazione alla composizione degli organi sociali, il Consiglio di Amministrazione della Società non ha adottato una politica in materia di diversità per i componenti degli organi sociali.

Indipendenza

Il Collegio Sindacale ha verificato con esito positivo l’indipendenza dei propri membri sulla base dei criteri previsti dall’art. 2 del Codice di CG.

In particolare, nella riunione del 13 dicembre 2023, ha proceduto, applicando tutti i criteri previsti per gli amministratori dal Codice di CG e approvati dal Consiglio di Amministrazione, alla verifica dell’indipendenza dei propri membri, confermando rispettivamente l’esistenza ed il permanere di tali requisiti in capo a ciascuno di essi.

In accordo con quanto previsto dalla Norma Q.1.1. “Autovalutazione del collegio sindacale” delle Norme di comportamento del Collegio Sindacale di società quotate, dal Codice di CG e dalla normativa vigente, il Collegio Sindacale ha proceduto alla valutazione dell’idoneità dei componenti e l’adeguata composizione dell’organo, con riferimento ai requisiti di professionalità, competenza, onorabilità e indipendenza richiesti dalla normativa. Nella dichiarazione di candidatura e accettazione della carica di Sindaci della Società, inoltre, tutti i Sindaci hanno attestato (i) l’inesistenza di cause di ineleggibilità, decadenza ed incompatibilità, (ii) di possedere tutti i requisiti di onorabilità, indipendenza e professionalità, normativamente e statutariamente richiesti per la carica di sindaco di Sindaco quale società quotata; (iii) di non ricoprire incarichi di amministratore e controllo in misura pari o superiore ai limiti stabiliti dalla normativa vigente; e (iv) di impegnarsi a comunicare tempestivamente alla Società e, per essa, al Consiglio di Amministrazione egli altri componenti del Collegio Sindacale eventuali variazioni della dichiarazione ed eventuali sopravvenute cause di decadenza. Per quanto riguarda le iniziative promosse dal Presidente del Consiglio di Amministrazione finalizzate a fornire ai Sindaci un’adeguata conoscenza del settore di attività in cui opera l’Emittente, si rimanda a quanto già sopra illustrato.

³ Limitatamente alle società neo-quotate, è previsto “per il primo rinnovo successivo alla data di inizio delle negoziazioni” che la percentuale da riservare al genere meno rappresentato sia pari ad “almeno un quinto” dei membri effettivi del Collegio Sindacale. Tale nuova disposizione troverà applicazione a “a decorrere dal primo rinnovo degli organi di amministrazione e controllo delle società quotate in mercati regolamentati successivo alla data di entrata in vigore della presente legge”, avvenuta il 1° gennaio 2020. Per la Società, quindi, è previsto che “per il primo rinnovo successivo alla data di inizio delle negoziazioni” la percentuale da riservare al genere meno rappresentato sia pari ad “almeno un quinto” dei membri effettivi del Collegio Sindacale e non “almeno due quinti” come previsto dall’art. 148, comma 1-bis, TUF.

Remunerazione

La remunerazione dei sindaci è commisurata all'impegno richiesto, alla rilevanza del ruolo ricoperto nonché alle caratteristiche dimensionali e settoriali della Società.

Per tutte le informazioni riguardanti la remunerazione dei Sindaci, si rinvia a quanto esposto nella Relazione sulla Politica in materia di Remunerazione e sui Compensi corrisposti, disponibile sul sito internet della Società <http://www.abitareinspa.com>, nella sezione "Investor Relation/Assemblee".

Gestione degli interessi

Secondo quanto previsto dall'art. 6, Raccomandazione 37, del Codice di *Corporate Governance*, l'Emittente prevede che il Sindaco che, per conto proprio o di terzi, abbia un interesse in una determinata operazione della Società debba informare tempestivamente e in modo esauriente gli altri componenti del medesimo organo e il Presidente del Consiglio di Amministrazione circa natura, termini, origine e portata del proprio interesse.

12. Rapporti con gli azionisti

Accesso alle informazioni

A partire dall'ammissione delle azioni sul mercato Euronext Growth Milan (già AIM Italia), l'Emittente ha istituito un'apposita sezione nel proprio sito *internet*, facilmente individuabile ed accessibile, denominata "Investors" nella quale sono state e saranno messe a disposizione le informazioni concernenti l'Emittente che rivestono rilievo per i propri azionisti, in modo da consentire a questi ultimi un esercizio consapevole dei propri diritti. All'interno di tale sezione, è inoltre inclusa un'apposita sottosezione dedicata alla "Corporate Governance" contenente ampia documentazione

Con riferimento alla diffusione e stoccaggio delle informazioni regolamentate di cui all'art. 113 del TUF, la Società si avvale di un circuito SDIR e meccanismo di stoccaggio.

La Società ha nominato Eleonora Reni, quale *Investor Relator*, in data 31 marzo 2016; tale nomina è stata inoltre confermata dal Consiglio di Amministrazione in data 10 dicembre 2020. La funzione *Investor Relations* della Società si occupa dei rapporti con gli investitori, provvedendo ad una corretta, continua e completa comunicazione.

L'Emittente si è sempre adoperato al fine di rendere tempestivo ed agevole l'accesso alle informazioni che rivestono rilievo per i propri azionisti, evidenziando ad esempio la loro pubblicazione sul proprio sito *internet*.

La Società ha ritenuto opportuno non adottare un regolamento assembleare, in quanto non ritenuto necessario in considerazione delle dimensioni dell'Emittente.

Dialogo con gli azionisti

L'Emittente, in conformità ai principi enunciati dal Codice di CG, promuove il dialogo con gli azionisti e gli altri stakeholder rilevanti per la Società.

L'Assemblea degli Azionisti rappresenta una occasione di confronto tra gli azionisti ed il Consiglio di Amministrazione anche per la comunicazione agli azionisti stessi di informazioni sulla Società, nel rispetto della normativa vigente applicabile.

In data 24 ottobre 2023, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la politica per la gestione del dialogo con la generalità degli azionisti e degli investitori. Tale documento è volto ad instaurare e mantenere un rapporto costante e continuativo con gli azionisti, i potenziali investitori e i principali stakeholders della Società, attraverso modalità di ascolto attivo e di dialogo basati su principi di correttezza e trasparenza, nel rispetto della normativa nazionale ed europea applicabile con particolare riferimento al principio di parità di trattamento dei soci che si trovano in identiche condizioni e alle norme in materia di abusi di mercato.

13. Assemblee (ex art. 123-bis, comma 1, lettera l) e comma 2, lettera c), TUF)

Si riportano di seguito le principali disposizioni dello Statuto Sociale contenenti la disciplina delle assemblee ordinarie e straordinarie dell'Emittente. Per ulteriori informazioni, si rinvia allo Statuto.

L'Assemblea ordinaria e straordinaria delibera sulle materie ad essa riservate dalla legge e dallo Statuto.

L'eventuale attribuzione all'organo amministrativo, ai sensi dello Statuto, di delibere che per legge spettano all'Assemblea, non fa venire meno la competenza principale dell'Assemblea, che mantiene il potere di deliberare in materia. In caso di conflitto tra le decisioni assunte dall'Assemblea e quelle assunte dall'organo amministrativo prevalgono le prime.

L'Assemblea è convocata, nei termini di legge, con avviso pubblicato sul sito *internet* della Società e con le altre modalità previste dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari. L'assemblea può essere convocata anche fuori dalla sede sociale, purché in Italia.

L'Assemblea ordinaria deve essere convocata dall'organo amministrativo almeno una volta all'anno, entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale ovvero, nei casi previsti dall'art. 2364, comma 2, c.c., entro centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, fatto salvo ogni ulteriore termine previsto dalla disciplina normativa vigente.

L'Assemblea sia in sede ordinaria sia in sede straordinaria si tiene in unica convocazione, ai sensi dell'articolo 2369, comma 1, c.c.. Il Consiglio di Amministrazione può tuttavia stabilire, qualora ne ravvisi l'opportunità e dandone espressa indicazione nell'avviso di convocazione, che l'Assemblea ordinaria si tenga in due convocazioni e l'Assemblea straordinaria in due o tre convocazioni, applicandosi le maggioranze rispettivamente stabilite dalla normativa, anche regolamentare, *pro tempore* vigente con riferimento a ciascuno di tali casi.

Il diritto di intervento e di voto in Assemblea è regolato dalle disposizioni di legge e regolamentari, *pro tempore* vigenti.

Sono legittimati ad intervenire in Assemblea, nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, i soggetti ai quali spetta il diritto di voto e per i quali sia pervenuta alla Società l'apposita comunicazione effettuata dall'intermediario abilitato alla tenuta dei conti ai sensi di legge, sulla base delle evidenze delle proprie scritture contabili relative al termine della giornata contabile del settimo giorno di mercato aperto precedente alla data fissata per l'assemblea in unica convocazione, e pervenuta alla Società nei termini di legge.

Ciascun socio avente diritto a intervenire può farsi rappresentare da altri con delega scritta, consegnata al delegato anche via fax o posta elettronica, o comunque secondo le modalità indicate nell'avviso di convocazione, purché sia assicurata la provenienza da parte del delegante. La delega può essere conferita per una sola Assemblea, con effetto anche per le successive convocazioni.

L'Assemblea, ordinaria e straordinaria, può svolgersi con intervenuti dislocati in più luoghi, contigui o distanti, audio/video collegati, a condizione che siano rispettati il metodo collegiale e i principi di buona fede e di parità di trattamento dei soci, ed in particolare a condizione che:

- a) sia consentito al Presidente dell'Assemblea, anche a mezzo del proprio ufficio di presidenza, di accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti, regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati della votazione;
- b) sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione;
- c) sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione e alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno, nonché di visionare, ricevere o trasmettere documenti;
- d) vengano indicati nell'avviso di convocazione (salvo che si tratti di Assemblea totalitaria), se previsti, i luoghi audio o video collegati nei quali gli intervenuti possano affluire, e/o il numero di telefono da comporre per collegarsi. La riunione si ritiene svolta nel luogo ove sono presenti il Presidente e il soggetto verbalizzante.

La Società può designare, per ciascuna Assemblea, con indicazione contenuta nell'avviso di convocazione, un soggetto al quale i soci possano conferire delega con istruzioni di voto su tutte o alcune proposte all'ordine del giorno, nei termini e con le modalità previste dalla legge.

L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, ovvero, in caso di sua assenza o rinuncia, dal Vicepresidente se nominato ovvero da persona designata con il voto della maggioranza del capitale rappresentato in Assemblea.

L'Assemblea nomina un segretario anche non socio e, occorrendo, uno o più scrutatori anche non soci. Spetta al Presidente dell'Assemblea constatare la regolare costituzione della stessa, accertare identità e la legittimazione dei presenti, dirigere e regolare lo svolgimento dell'Assemblea e accertare e proclamare i risultati delle votazioni. Le riunioni assembleari sono constatate da un verbale redatto dal segretario e sottoscritto da lui stesso oltre che dal Presidente. Nei casi di legge e quando l'organo amministrativo o il Presidente dell'Assemblea lo ritengano opportuno, il verbale viene redatto da un Notaio. In tal caso, l'assistenza del segretario non è necessaria.

L'Assemblea ordinaria e l'assemblea straordinaria sono costituite ai sensi di legge e deliberano con le maggioranze di legge.

Come precisato dall'art. 8 dello Statuto, ogni azione dà diritto a un voto. Lo Statuto non prevede vi siano azioni a voto multiplo o meccanismi di maggiorazione del diritto di voto.

Il Consiglio di Amministrazione non ha previsto un regolamento assembleare e lo svolgimento dell'Assemblea segue quanto indicato dalla normativa vigente che garantisce un corretto svolgimento dell'Assemblea e a ciascun socio l'esecuzione dei suoi diritti, tra cui la facoltà di prendere la parola sugli argomenti posti in discussione.

Nel corso dell'esercizio, l'Assemblea si è riunita in data 24 gennaio 2023 e in data 14 luglio 2023, con l'intervento di tutti gli Amministratori della Società (ad eccezione di Nicla Picchi) e tutti i Sindaci Effettivi.

14. Ulteriori pratiche di governo societario (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a), seconda parte, TUF)

Alla Data della Relazione non sono state adottate ulteriori pratiche di governo societario rispetto a quelle indicate nella presente Relazione.

15. Cambiamenti dalla chiusura dell'esercizio di riferimento

Non sono intervenuti cambiamenti successivi alla chiusura dell'Esercizio.

16. Considerazioni sulla lettera del 3 dicembre 2021 del presidente per la corporate governance

In merito alla lettera del 25 gennaio 2023 del Presidente del comitato per la corporate governance indirizzata ai presidenti dei consigli di amministrazione delle società quotate italiane, il Consiglio di Amministrazione di AbitareIn ha considerato le raccomandazioni contenute nella comunicazione annuale, nonché le previsioni del Codice.

Milano, 13 dicembre 2023

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Luigi Francesco Gozzini

TABELLA 1: Informazioni sugli assetti proprietari alla data del [data]

Struttura del Capitale Sociale				
	N° Azioni	% rispetto al c.s.	Quotato (indicare i mercati) / non quotato	Diritti ed Obblighi
Azioni Ordinarie	26.600.780	100%	Euronext Milan – segmento Euronext STAR Milan – gestito da Borsa Italiana S.p.A.	Cfr. paragrafo 2.0, lettera a)
Azioni a voto multiplo	-	-	-	-
Azioni con diritto di voto limitato	-	-	-	-
Azioni prive del diritto di voto	-	-	-	-
Altro	-	-	-	-

Altri strumenti finanziari (attribuenti il diritto di sottoscrivere azioni di nuova emissione)				
	Quotato (indicare i mercati) / non quotato	N° strumenti in circolazione	Categoria di azioni al servizio della conversione/esercizio	N° azioni al servizio della conversione/esercizio
Obbligazioni convertibili	-	-	-	-
Warrant	-	-	-	-

Partecipazioni rilevanti nel capitale			
PARTECIPAZIONE RILEVANTI NEL CAPITALE			
Dichiarante	Azionista diretto	Quota % su capitale ordinario	Quota % su capitale votante
Luigi Francesco Gozzini	Luigi Francesco Gozzini	22,63%	22,63%
Marco Claudio Grillo	Marco Claudio Grillo	17,82%	17,82%
Gaudenzio Roveda	Gaudenzio Roveda	10,45%	10,45%

TABELLA 2: Struttura del consiglio di amministrazione alla data di chiusura dell’esercizio

Consiglio di Amministrazione													
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina (*)	In carica da	In carica fino a	Lista (presentatori) (**)	Lista (M/m) (***)	Esec.	Non esec.	Indip. Codice	Indip. TUF	N. altri incarichi (****)	Partecipazione (*****)
Presidente e AD	Luigi Francesco Gozzini	1967	19.11.2015	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M		X				0	17/17
AD •	Marco Claudio Grillo	1968	19.11.2015	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M		X				1	17/17
Amm.re	Eleonora Reni	1988	23.12.2020	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M			X			0	17/17
Amm.re o	Mario Benito Mazzoleni	1957	17.12.2015	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M			X	X	X	0	14/17
Amm.re	Giuseppe Vegas	1951	29.01.2020	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M			X	X	X	0	14/17
Amm.re	Nicla Picchi	1960	23.12.2020	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M			X	X	X	2	16/17
AMMINISTRATORI CESSATI DURANTE L’ESERCIZIO													
Amm.re	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Numero riunioni svolte durante l’Esercizio di riferimento: 18
Quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l’elezione di uno o più membri (ex art. 147-ter TUF): 4,5%

Note

I simboli di seguito indicati devono essere inseriti nella colonna “Carica”:
• Questo simbolo indica l’amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.
o Questo simbolo indica il Lead Independent Director (LID).
(*) Per data di prima nomina di ciascun amministratore si intende la data in cui l’amministratore è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel CdA dell’Emittente.
(**) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore è stata presentata da azionisti (indicando “Azionisti”) ovvero dal CdA (indicando “CdA”).
(***) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore è “di maggioranza” (indicando “M”), oppure “di minoranza” (indicando “m”).
(****) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate o di rilevanti dimensioni. Nella Relazione sulla corporate governance gli incarichi sono indicati per esteso.
(*****) In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni del CdA (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

TABELLA 3: Struttura dei comitati consiliari alla data di chiusura dell’esercizio

C.d.A.		Comitato Esecutivo		Comitato OPC		Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità		Comitato Remunerazioni		Comitato Nomine		Altro comitato		Altro comitato	
Carica/Qualifica	Componenti	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)
Presidente e AD	Luigi Francesco Gozzini														
CEO	Marco Claudio Grillo														
Amm.re non esecutivo e non indipendente	Eleonora Reni					4/4	M								
Amm.re indipendente	Mario Benito Mazzoleni			0/0	P	4/4	M	2/2	M						
Amm.re indipendente	Giuseppe Vegas			0/0	M			2/2	M						
Amm.re indipendente	Nicla Picchi			0/0	M	4/4	P	2/2	P						
AMMINISTRATORI CESSATI DURANTE L’ESERCIZIO															
Amministratore esecutivo/non esecutivo – indipendente da TUF e/o da Codice/non indipendente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EVENTUALI MEMBRI CHE NON SONO AMMINISTRATORI															
Dirigente dell’Emittente/Altro	Nome														
N. riunioni svolte durante l’esercizio:															

Note

(*) In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni dei comitati (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

(**) In questa colonna è indicata la qualifica del consigliere all’interno del comitato: “P”: presidente; “M”: membro.

TABELLA 4: Struttura del collegio sindacale alla data di chiusura dell’esercizio

Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina (*)	In carica da	In carica fino a	Lista (M/m) (**)	Indip. Codice	Partecipazione alle riunioni del Collegio (***)	N. altri incarichi (****)
Presidente	Ivano Passoni	1966	19.11.2015	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M	X	8/8	23
Sindaco effettivo	Marco Dorizzi	1961	19.11.2015	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M	X	8/8	15
Sindaco effettivo	Matteo Ceravolo	1974	19.11.2015	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M	X	8/8	13
Sindaco supplente	Fanny Butera	1962	23.12.2020	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M	X	0/8	8
Sindaco supplente	Mariateresa Giangrieco	1974	23.12.2020	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M	X	0/8	3
SINDACI CESSATI DURANTE L’ESERCIZIO									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Numero riunioni svolte durante l’Esercizio di riferimento: 1									
Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l’elezione di uno o più membri (ex art. 148 TUF): 4,5%									

Note

(*) Per data di prima nomina di ciascun sindaco si intende la data in cui il sindaco è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel collegio sindacale dell’emittente.

(**) In questa colonna è indicata lista da cui è stato tratto ciascun sindaco (“M”: lista di maggioranza; “m”: lista di minoranza).

(***) In questa colonna è indicata la partecipazione dei sindaci alle riunioni del collegio sindacale (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

(****) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato ai sensi dell’art. 148-bis TUF e delle relative disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti Consob. L’elenco completo degli incarichi è pubblicato dalla Consob sul proprio sito internet ai sensi dell’art. 144-*quinquiesdecies* del Regolamento Emittenti Consob.

ALLEGATO A - Elenco delle cariche, in essere, ricoperte dai membri del Consiglio di Amministrazione

Di seguito si riportano le informazioni relative alle cariche di amministrazione e controllo ricoperte, alla Data della Relazione, da ciascun membro del Consiglio di Amministrazione in altre società del Gruppo e in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, nonché in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni.

Nome e cognome	Società	Carica
Luigi Francesco Gozzini	TH S.r.l.	Amministratore Unico
	Abitare Development 3 S.r.l.	Amministratore Unico
	MyCity S.r.l.	Amministratore Unico
	Lambrate Twin Palace S.r.l.	Amministratore Unico
	Abitare Development 4 S.r.l.	Amministratore Unico
	Abitare Development 6 S.r.l.	Amministratore Unico
	Savona105 S.r.l.	Amministratore Unico
	Smartcity SIINQ S.r.l.	Amministratore Unico
	Housenow S.r.l.	Amministratore Unico
	TheUnits S.r.l.	Amministratore Unico
	Deametra SIINQ S.r.l.	Amministratore Unico
	Accursio S.r.l.	Amministratore Unico
	CityNow S.r.l.	Amministratore Unico
	Immaginare S.r.l.	Amministratore Unico
	New Tacito s.r.l.	Amministratore Unico
	Edimi S.r.l.	Amministratore Unico
	Just Home S.r.l.	Amministratore Unico
Marco Claudio Grillo	Tecma Solutions S.p.A.	Consigliere
	Creare S.r.l.	Amministratore Unico
	AbitareIn Maggiolina S.r.l.	Amministratore Unico
	I.E.S. S.p.A.	Consigliere
	Milano City Village S.r.l.	Amministratore Unico
	Ziro S.r.l.	Amministratore Unico
	Trilogy Towers S.r.l.	Amministratore Unico
	Whitecaps S.r.l.	Amministratore Unico
	Homizy SIIQ S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione
	Mivivi S.r.l.	Amministratore Unico
	AbitareIn Development 5 S.r.l.	Amministratore Unico
	GMC Holding S.r.l.	Amministratore Unico

	Porta Naviglio Grande S.r.l.	Amministratore Unico
	Hommi S.r.l.	Amministratore Unico
	Volaplana S.r.l.	Amministratore Unico
	City Zeden S.r.l.	Amministratore Unico
	Hub32 S.r.l.	Amministratore Unico
	Mytime S.r.l.	Amministratore Unico
Nicla Picchi	Sabaf S.p.A.	Consigliere
Giuseppe Vegas	Reversal SIM	Presidente del Consiglio di Amministrazione

ALLEGATO B - Elenco delle cariche, in essere, ricoperte dai membri effettivi del Collegio Sindacale

Di seguito si riportano le informazioni relative alle cariche di amministratore o sindaco ricoperte dagli attuali sindaci effettivi della Società.

Nome e cognome	Società	Carica
Ivano Passoni	I.R.E. S.r.l.	Amministratore Unico
	Compagnia dei Beni Stabili S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione/Socio
	Fondazione Caritas Ambrosiana	Consigliere
	Pascarosa Società Semplice	Socio Amministratore
	Scherma Monza A.S.D.	Revisore legale
	Corioni S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale
	Epipoli S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale
	Ambrogio Moro S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Altea S.p.A.	Consigliere
	Consulting Team S.r.l.	Consigliere
	Candy Hoover Group S.r.l.	Sindaco Effettivo
	Candy S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Ellisse S.r.l.	Consigliere
	MMC Milano S.r.l.	Amministratore Unico
	Acinque Innovazione S.r.l.	Sindaco effettivo
	Arco Factor S.p.A.	Sindaco Effettivo
	I.P.A. Industria Porcellane S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Mplus Cosmetics S.r.l.	Sindaco Effettivo
	Ripress S.r.l.	Revisore Legale
	Talent Garden S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Talent Garden Med S.r.l.	Sindaco Effettivo
	Bunzl Raccolta S.p.A.	Sindaco Supplente
	COMM3000 S.p.A.	Sindaco Supplente
	Ilcis S.r.l.	Revisore Legale
	Servovalve 1967 S.p.A.	Sindaco Supplente
	Taf Abrasivi S.p.A.	Sindaco Supplente
Marco Dorizzi	Candy Hoover Group S.r.l.	Sindaco Effettivo
	Homizy SIIQ S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Candy S.p.A.	Sindaco effettivo
	COMM3000 S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale

	RSM Società di revisione organizzazione contabile S.p.A.	Sindaco Effettivo
	MPlus Cosmetics S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale
	Immobiliare di Valle Artogna S.r.l.	Amministratore unico
	I.P.A. Industria Porcellane S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale
	Arco Factor S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale
	Torno S.p.A. in liquidazione	Sindaco Effettivo
	Pacifica S.r.l.	Amministratore unico
	Ellisse S.r.l.	Revisore Legale
	Compagnia dei Beni Stabili S.r.l.	Consigliere
	Altea S.p.a.	Sindaco supplente
Matteo Ceravolo	Pigreco Corporate Finance S.r.l.	Amministratore/Socio
	Foodness S.p.A.	Amministratore
	Red Tractor S.r.l.	Amministratore
	Blue Financial Communication S.p.A.	Sindaco Effettivo
	First For Progress S.p.A.	Sindaco Effettivo
	First Capital S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Maniva S.p.A	Sindaco Effettivo
	Gequity S.p.A.	Sindaco Effettivo
	TCH S.r.l.	Sindaco Effettivo
	Easten strars S.r.l.	Sindaco Unico
	Consonni & Co S.r.l.	Sindaco Unico
	First Sicav S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Antress S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Homizy SIIQ S.p.A.	Sindaco Effettivo

Relazione finanziaria Consolidata

AL 30 SETTEMBRE 2023

Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

	Nota	30.09.2023	Di cui parti correlate	30.09.2022	Di cui parti correlate
Attività materiali	1	27.525.067		12.095.616	
Attività immateriali	2	2.315.962		1.829.560	
Attività finanziarie	3	184.544		310.968	
Partecipazioni in altre imprese	4	2.022.472		4.715.514	
Attività per imposte anticipate	5	2.080.880		2.381.742	
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI		34.128.925		21.333.400	
Magazzino	6	169.786.314		305.379.872	
Crediti finanziari	7;26	2.200.000	2.200.000	-	
Attività finanziarie iscritte al fair value	8	15.220.554		-	
Crediti commerciali	9;26	808.301	43.879	283.950	
Altre attività correnti	10	23.933.618		13.175.590	
Attività per imposte correnti	11	4.126.630		11.335.985	
Disponibilità liquide	12	28.917.054		32.365.487	
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI		244.992.471		362.540.884	
TOTALE ATTIVITÀ		279.121.396		383.874.284	
Capitale sociale		133.004		132.654	
Riserve		50.713.330		51.302.326	
Utili/(perdite) a nuovo		30.710.405		32.743.810	
Utile/(perdita) d'esercizio		24.289.540		7.892.419	
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		105.846.279		92.071.209	
Utile e riserve di terzi		3.808.130		3.936.171	
PATRIMONIO NETTO	13	109.654.409		96.007.380	
Passività finanziarie non correnti	14	73.751.305		130.636.766	
Benefici a dipendenti	15	389.915		325.982	
Altre passività non correnti	16;26	335.184	335.184	281.755	281.755
Caparre e acconti da clienti	17	44.181.101		80.866.928	
Passività per imposte differite	5	3.316.613		10.434.062	
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI		121.974.118		222.545.493	
Passività finanziarie correnti	14	11.105.340		17.915.573	
Debiti commerciali	18;26	7.161.139	38.512	23.747.452	22.921
Altre passività correnti	19;26	19.188.275	412.250	12.025.471	1.020.271
Caparre e acconti da clienti	17	3.029.646		11.091.600	
Passività per imposte correnti	20	7.008.469		541.315	
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI		47.492.869		65.321.411	
TOTALE PASSIVITÀ		169.466.987		287.866.904	
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		279.121.396		383.874.284	

Prospetto di Conto Economico consolidato

	Nota	30.09.2023	Di cui parti correlate	30.09.2022	Di cui parti correlate
Ricavi delle vendite	21.1	235.782.923		20.649.915	
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	21.2	(143.660.275)		79.765.416	
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	21.3	7.550.000		16.866.000	
Altri ricavi	21.4	16.630.925		4.895.857	
TOTALE RICAVI	21	116.303.573		122.177.188	
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la vendita	22.1	7.550.000		16.866.000	
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la messa a reddito	22.1	12.500.000		-	
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		236.070		56.760	
Costi per Servizi	22.2;26	54.422.105	1.741.989	84.681.295	2.803.296
Noleggi ed altri		88.483		59.355	
Costi per il personale	22.3;26	3.558.039	200.000	2.440.315	200.000
Ammortamenti	22.4	1.298.514		1.148.685	
Svalutazioni e accantonamenti	22.5;26	1.036.957	43.341	598.047	52.547
Altri costi operativi	22.6	2.967.558		1.942.441	
TOTALE COSTI OPERATIVI	22	83.657.726		107.792.898	
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		32.645.847		14.384.290	
Proventi finanziari	23;26	3.125.320	78.597	345.345	
Oneri finanziari	23	(10.639.789)		(3.493.957)	
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)		25.131.378		11.235.678	
Imposte	24	(969.879)		(3.319.440)	
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO		24.161.499		7.916.238	
Di cui:					
Risultato netto di competenza di terzi		(128.041)		23.819	
Risultato netto di competenza del Gruppo		24.289.540		7.892.419	

Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

	Nota	30.09.2023	30.09.2022
Utile (perdita) dell'esercizio		24.161.499	7.916.238
Altre componenti di conto economico complessivo			
<i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>			
Benefici ai dipendenti		(3.535)	104.593
Effetto fiscale		849	(25.102)
Totale		(2.686)	79.491
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>			
Strumenti di copertura		(126.425)	343.002
Effetto fiscale		30.341	(82.320)
Totale		(96.084)	260.682
Totale variazione riserva oci		(98.770)	340.173
Risultato del periodo complessivo		24.062.729	8.256.411
Di cui:			
Risultato netto di competenza di terzi		(128.041)	23.819
Risultato netto di competenza del Gruppo		24.190.770	8.232.592
Risultato per azione	25	0,91	0,31
Risultato per azione diluito	25	0,87	0,30

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva soprapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva azioni proprie	Riserva da consolidamento	Riserva OCI	Utili a nuovo	Utile d'esercizio	Totale	Pn di terzi	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2021	129.677	36.886.372	39.651	2.379.457	280.589	-	-	(91.707)	20.552.052	12.191.758	72.367.849	468.661	72.836.510
Risultato d'esercizio										7.892.419	7.892.419	23.819	7.916.238
Valutazione attuariale TFR								79.491			79.491		79.491
Variazione derivati di copertura								260.682			260.682		260.682
Stock grant plan				1.733.794							1.733.794		1.733.794
Aumento capitale capogruppo	2.977	3.857.429									3.860.406		3.860.406
Variazione perimetro di consolidamento							5.876.568				5.876.568	3.443.691	9.320.259
Destinazione risultato d'esercizio									12.191.758	(12.191.758)	-		-
Patrimonio netto 30 settembre 2022	132.654	40.743.801	39.651	4.113.251	280.589	-	5.876.568	248.466	32.743.810	7.892.419	92.071.209	3.936.171	96.007.380

	Capitale sociale	Riserva soprapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva azioni proprie	Riserva da consolidamento	Riserva OCI	Utili a nuovo	Utile d'esercizio	Totale	Pn di terzi	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2022	132.654	40.743.801	39.651	4.113.251	280.589	-	5.876.568	248.466	32.743.810	7.892.419	92.071.209	3.936.171	96.007.380
Risultato d'esercizio										24.289.540	24.289.540	(128.041)	24.161.499
Valutazione attuariale TFR								(2.686)			(2.686)		(2.686)
Valutazione derivati copertura								(96.084)			(96.084)		(96.084)
Acquisto azioni proprie						(1.115.515)					(1.115.515)		(1.115.515)
Distribuzione dividendi									(9.925.824)		(9.925.824)		(9.925.824)
Stock grant plan	350	336.687		288.602							625.639		625.639
Destinazione risultato d'esercizio									7.892.419	(7.892.419)	-		-
Patrimonio netto 30 settembre 2023	133.004	41.080.488	39.651	4.401.853	280.589	(1.115.515)	5.876.568	149.696	30.710.405	24.289.540	105.846.279	3.808.130	109.654.409

Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)

	30.09.2023	30.09.2022
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	24.161.499	7.916.238
Imposte sul reddito	969.879	3.319.440
Proventi finanziari	(2.946.475)	(345.345)
Oneri finanziari	10.460.944	3.493.957
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di attività	-	(5.431)
Accantonamenti netti	1.174.669	705.170
Accantonamento stock grant	625.639	1.733.794
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	1.298.514	1.148.685
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	35.744.669	17.966.508
Decremento/(incremento) delle rimanenze	135.593.558	(95.716.483)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	(16.986.314)	12.043.446
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(524.351)	9.493
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	(52.750.732)	19.380.920
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(5.845.075)	(3.571.701)
Imposte pagate	(282.917)	-
Utilizzo dei fondi	(88.128)	(48.217)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	94.860.710	(49.936.034)
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	(750.203)	(228.900)
Dismissioni di attività materiali	-	5.431
Investimenti immobiliari	(13.901.522)	(3.223.890)
Investimenti in altre partecipazioni	(100.000)	-
Investimenti in attività immateriali	(362.367)	(966.917)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)	(15.114.092)	(4.414.276)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	37.133.034	79.749.269
Rimborso finanziamenti bancari	(101.406.657)	(19.868.868)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(385.359)	(123.554)
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	(17.420.554)	-
Investimenti in azioni proprie	(1.115.515)	-
Aumento capitale a pagamento	-	13.180.665
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	(83.195.051)	72.937.512
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	(3.448.433)	18.587.202
Disponibilità liquide di inizio periodo	32.365.487	13.778.285
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 settembre	(3.448.433)	18.587.202
Disponibilità liquide di fine periodo	28.917.054	32.365.487

NOTE ESPLICATIVE

alla Relazione Finanziaria Consolidata

Informazioni societarie

AbitareIn S.p.A. è una società per azioni costituita nel 2016 in Italia, iscritta al registro delle Imprese di Milano, con sede operativa in Milano, Viale Umbria 36 e con sede legale in Milano, via degli Olivetani 10/12. La Società svolge principalmente attività di sviluppo immobiliare tramite le controllate.

Se non diversamente specificato, gli importi del bilancio d'esercizio e delle note esplicative 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. AbitareIn, in qualità di Capogruppo, ha inoltre predisposto il bilancio consolidato del Gruppo al 30 settembre 2023

Principi contabili di riferimento e criteri di valutazione

Principi generali

Il bilancio consolidato per l’esercizio chiuso al 30 settembre 2023 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali (“IFRS”) emessi dall’International Accounting Standards Board (“IASB”) e omologati dall’Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell’Art. 9 del d.lgs n. 38/2005. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards (“IAS”) tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall’IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”) e ancor prima Standing Interpretations Committee (“SIC”). Il bilancio consolidato è redatto sulla base del principio del costo storico, eccetto che per le valutazioni a fair value di alcuni strumenti finanziari.

Il presente bilancio è basato sul presupposto della continuità aziendale.

La pubblicazione del presente bilancio consolidato del Gruppo AbitareIn per l’esercizio chiuso al 30 settembre 2023 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 13 dicembre 2023.

Prospetti di Bilancio

Il bilancio consolidato del Gruppo AbitareIn al 30 settembre 2023 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.

Esposizione degli importi nel bilancio consolidato e nelle note esplicative

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.

Principi di consolidamento

Area di consolidamento

L’area di consolidamento include le imprese controllate per le quali è possibile esercitare il controllo secondo la definizione fornita dal principio IFRS 10, che prevede che un investitore controlli un’entità nella quale ha investito quando gode di diritti che gli conferiscono la possibilità di indirizzare le attività rilevanti dell’entità, ha un’esposizione, o un diritto, a percepire ritorni variabili dal suo coinvolgimento con l’entità ed ha la concreta possibilità di usare il suo potere al fine di influenzare l’importo dei suoi rendimenti ricavabili dall’investimento.

I risultati economici delle imprese controllate acquisite o cedute nel corso dell’esercizio sono inclusi nel conto economico consolidato dall’effettiva data di acquisizione fino all’effettiva data di cessione. Qualora necessario, sono effettuate rettifiche ai bilanci delle imprese controllate per allineare i criteri contabili utilizzati a quelli adottati dal Gruppo.

Il consolidamento dei bilanci di esercizio delle società controllate è stato effettuato secondo il metodo del consolidamento integrale, assumendo l'intero importo delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi delle singole società, prescindendo dalle quote di partecipazione possedute, eliminando il valore contabile delle partecipazioni consolidate detenute dalla società a fronte del relativo patrimonio netto.

La quota di interessenza degli azionisti di minoranza nelle attività nette delle controllate consolidate è identificata separatamente rispetto al patrimonio netto di Gruppo. Tale interessenza viene determinata alla data di acquisizione in base al fair value della quota di terzi oppure alla pro quota del valore corrente delle attività nette riconosciute per l’impresa acquisita e dopo tale data nelle variazioni di patrimonio netto. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione. Le perdite riferibili a terzi in una controllata consolidata possono eccedere la quota di pertinenza di terzi del patrimonio netto della controllata; in tali casi le interessenze di terzi presenteranno un saldo negativo. Gli effetti delle variazioni delle quote di possesso di controllate che non comportano acquisizione/perdita di controllo sono iscritte fra le variazioni di patrimonio netto.

Gli utili e le perdite, purché significativi, non ancora realizzati e derivanti da operazioni fra società rientranti nell’area di consolidamento sono eliminati, così come tutte le partite di ammontare significativo che danno origine a debiti e crediti, costi e ricavi fra le società del Gruppo. Tali rettifiche, come le altre rettifiche di consolidamento, tengono conto del relativo effetto fiscale differito, ove applicabile.

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

Società	Sede	Capitale sociale	% di possesso
AbitareIn Development 3 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
AbitareIn Development 4 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
AbitareIn Development 5 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
AbitareIn Development 6 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
AbitareIn Development 7 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
AbitareIn Maggiolina S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	100.000	100%
Accursio S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
City Zeden S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Citynow S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Creare S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Deametra Siinq S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	50.000	70,72%*
Homizy Siiq S.p.A.	Milano, via degli Olivetani 10/12	115.850	70,72%
Hommi S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	70,72%*
Housenow S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	70,72%*
Immaginare S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Lambrate Twin Palace S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Milano City Village S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Mivivi S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
MyCity S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Palazzo Naviglio S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Porta Naviglio Grande S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Savona 105 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Smartcity Siinq S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	50.000	70,72%*
TheUnits S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Trilogy Towers S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Volaplana S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Ziro S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%

* Possedute al 70,72% da AbitareIn S.p.A. tramite Homizy Siiq S.p.A.

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

Società	Sede	Capitale sociale	% di possesso
Costruire In S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
New Tacito S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Edimi S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Hub32 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
MyTime S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Just Home S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%

La società controllata New Tacito S.r.l. chiude l'esercizio al 31 dicembre, a differenza di tutte le altre società controllate che chiudono il loro esercizio al 30 di settembre.

Rispetto all'esercizio precedente, a seguito della cessione della totalità della sua partecipazione a terzi avvenuta in data 31 marzo 2023, è uscita dal perimetro di consolidamento la seguente società:

Società	Sede	Capitale sociale
Milano Progetti S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000

Le controllate redigono i propri bilanci annuali 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.

La partecipazione della società collegata Via Bombay n.1 S.r.l. viene valutata a patrimonio netto.

Nel corso dell’anno è stata effettuata l’acquisizione della partecipazione New Tacito S.r.l. una partecipazione, proprietaria di un bene immobile, a condizioni favorevoli tali per cui, in sede di purchase price allocation, l’area sottostante è stata iscritta ad un valore coerente con il fair value, pari a circa 7 milioni di Euro, suffragato da apposita perizia e coerente con operazioni similari. Tale transazione ha comportato un impatto positivo in consolidato pari a circa 6 milioni di Euro.

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" nochè 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 che 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%

Leasing

I leasing sono trattati, a partire dal 1° gennaio 2019, in conformità al principio contabile IFRS 16 che fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease anche operativo nell'attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi.

In base a quanto previsto dall'IFRS 16, la rappresentazione contabile dei contratti di locazione passiva (che non costituiscono prestazione di servizi) avviene attraverso l'iscrizione nella situazione patrimoniale-finanziaria di una passività di natura finanziaria, rappresentata dal valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing, a fronte dell'iscrizione nell'attivo del diritto d'uso dell'attività presa in locazione. I pagamenti dovuti per il leasing comprendono i pagamenti fissi, al netto di eventuali incentivi da ricevere, i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso, valutati inizialmente utilizzando i valori di inizio contratto, e il prezzo di esercizio dell'eventuale opzione di acquisto se la Società e/o il Gruppo hanno la ragionevole certezza di esercitarla. La passività così determinata è successivamente rettificata lungo la durata del contratto di leasing per riflettere il pagamento degli interessi sul debito ed il rimborso della quota capitale e può essere altresì

rimisurata (con corrispondente rettifica del diritto d'uso corrispondente) nel caso vi sia una modifica dei pagamenti futuri, in caso di rinegoziazione/modifica degli accordi contrattuali, ovvero in caso di modifica delle ipotesi di esercizio delle opzioni di acquisto; il diritto d'uso dell'attività presa in locazione è invece ammortizzato lungo la durata del contratto. Con il principio IFRS 16 i locatari non sono ora dunque più tenuti ad operare la distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo

Con riferimento alle opzioni:

- i diritti d'uso e le passività finanziarie relative ai contratti di leasing sono classificati nella situazione patrimoniale e finanziaria alle voci del bene materiale/immateriale cui è relativo il diritto d'uso;
- l'eventuale componente relativa a prestazioni di servizi inclusa nei canoni di leasing non è esclusa dall'ambito IFRS 16;
- i contratti di leasing precedentemente valutati come leasing finanziari ai sensi dello IAS 17 hanno mantenuto i valori precedentemente iscritti, andando in piena continuità con il passato.

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.

Partecipazioni in collegate

Una collegata è una società sulla quale il Gruppo esercita un'influenza notevole. Per influenza notevole si intende il potere di partecipare alla determinazione delle politiche finanziarie e gestionali della partecipata senza averne il controllo o il controllo congiunto. Le considerazioni fatte per determinare l'influenza notevole sono simili a quelle necessarie a determinare il controllo. Le partecipazioni del Gruppo in società collegate sono valutate con il metodo del patrimonio netto. Con il metodo del patrimonio netto, la partecipazione in una società collegata è inizialmente rilevata al costo. Il valore contabile della partecipazione è aumentato o diminuito per rilevare la quota di pertinenza della partecipante degli utili e delle perdite della partecipata realizzati dopo la data di acquisizione. L'avviamento pertinente alla collegata è incluso nel valore contabile della partecipazione e non è soggetto ad ammortamento, né ad una verifica individuale di perdita di valore (cosiddetto impairment). Il prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio riflette la quota di pertinenza del Gruppo del risultato d'esercizio della società collegata. Ogni cambiamento nelle altre componenti di conto economico complessivo relativo a queste partecipate è presentato come parte del conto economico complessivo del Gruppo. Inoltre, nel caso in cui una società collegata rilevi una variazione con diretta imputazione al patrimonio netto, il Gruppo rileva la sua quota di pertinenza, ove applicabile, nel prospetto delle variazioni nel patrimonio netto. Gli utili e le perdite non realizzate derivanti da transazioni tra il Gruppo e società collegate, sono eliminati in proporzione alla quota di partecipazione nelle collegate. La quota aggregata di pertinenza del Gruppo del risultato d'esercizio delle società collegate è rilevata nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio dopo il risultato operativo e rappresenta il risultato al netto delle imposte e delle quote spettanti agli altri azionisti della collegata. Il bilancio delle società collegate è predisposto alla stessa data di chiusura del bilancio del Gruppo. Quando il bilancio di una società collegata è realizzato con una data di

riferimento diversa da quella della partecipante, la differenza tra le due date non deve essere, in ogni caso superiore ai tre mesi. Ove necessario, il bilancio è rettificato per uniformarlo ai principi contabili di Gruppo. In seguito all'applicazione del metodo del patrimonio netto, il Gruppo valuta se sia necessario riconoscere una perdita di valore della propria partecipazione nelle società collegate. Il Gruppo valuta a ogni data di bilancio se vi siano evidenze obiettive che le partecipazioni nelle società collegate abbiano subito una perdita di valore. In tal caso, il Gruppo calcola l'ammontare della perdita come differenza tra il valore recuperabile della collegata e il valore d'iscrizione della stessa nel proprio bilancio, rilevando tale differenza nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio nella voce "quota di pertinenza del risultato di società collegate". All'atto della perdita dell'influenza notevole su una società collegata, il Gruppo valuta e rileva la partecipazione residua al fair value. La differenza tra il valore di carico della partecipazione alla data di perdita dell'influenza notevole e il fair value della partecipazione residua e dei corrispettivi ricevuti è rilevata nel conto economico.

Aggregazioni di imprese

Le operazioni di aggregazione aziendale (*business combination*), in forza delle quali viene acquisito il controllo di un business, sono rilevate in accordo con l'IFRS 3, applicando il cosiddetto acquisition method. In particolare, le attività identificabili acquisite, le passività e le passività potenziali assunte sono iscritte al relativo valore equo (*Fair Value*) alla data di acquisizione e cioè alla data in cui viene acquisito il controllo, fatta eccezione per le imposte differite attive e passive, le attività e passività relative ai benefici per i dipendenti e le attività destinate alla vendita che sono iscritte in base ai relativi principi contabili di riferimento. La differenza tra il costo di acquisizione e il *Fair Value* delle attività e passività, se positiva, è iscritta nelle attività immateriali come avviamento, o, se negativa, dopo aver riverificato la corretta misurazione dei valori correnti delle attività e passività acquisite e del costo di acquisizione, è contabilizzata direttamente a conto economico complessivo, come provento. Quando la determinazione dei valori delle attività e passività del business acquisito è operata in via provvisoria, essa deve essere conclusa entro un periodo massimo di dodici mesi dalla data di acquisizione, tenendo conto delle sole informazioni relative a fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione. Nell'esercizio in cui la summenzionata determinazione è conclusa, i valori provvisoriamente rilevati sono rettificati con effetto retroattivo. Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati nel conto economico complessivo nel momento in cui sono sostenuti.

Il costo di acquisizione è rappresentato dal *Fair Value* alla data di acquisizione delle attività trasferite, delle passività assunte e degli strumenti di capitale emessi ai fini dell'acquisizione, e include anche il corrispettivo potenziale, ossia quella parte di corrispettivo il cui ammontare e la cui erogazione sono dipendenti 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).

Azioni proprie

Le azioni proprie riacquistate sono rilevate al costo e portate in diminuzione del patrimonio netto. L'acquisto, la vendita o la cancellazione di azioni proprie non danno origine a nessun profitto o perdita nel conto economico. La differenza tra il valore di acquisto e il corrispettivo, in caso di riemissione, è rilevata nella riserva sovrapprezzo azioni. In caso di esercizio nel periodo di opzioni su azioni, queste sono soddisfatte con azioni proprie.

Pagamenti basati su azioni

Il Gruppo AbitareIn 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

Il Gruppo classifica le attività finanziarie in base alle categorie individuate dall'IFRS 9:

- attività finanziarie valutate al costo ammortizzato;
- attività finanziarie valutate al *Fair Value* con contropartita Altre componenti del conto economico complessivo (FVOCI);
- attività finanziarie valutate al *Fair Value* con contropartita l'Utile o perdita dell'esercizio (FVTPL).

Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

Sono classificate in tale categoria le attività finanziarie per le quali risultano verificati i seguenti requisiti: i) l'attività è posseduta nel quadro di un modello di business il cui obiettivo è il possesso dell'attività finalizzato alla raccolta dei flussi finanziari contrattuali; e ii) i termini contrattuali dell'attività prevedono flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire. Si tratta principalmente di crediti verso clienti e finanziamenti. Ad eccezione dei crediti commerciali, che non contengono una componente finanziaria significativa, gli altri crediti ed i finanziamenti sono inizialmente riconosciuti in bilancio al loro fair value. I crediti commerciali che non contengono una componente finanziaria significativa sono invece riconosciuti al prezzo definito per la relativa transazione (determinato secondo il disposto del principio IFRS 15 Ricavi provenienti da contratti con i clienti). In sede di misurazione successiva, le attività appartenenti a tale categoria sono valutate al costo ammortizzato, utilizzando il tasso di interesse effettivo. L'eventuale fondo svalutazione di tali crediti è determinato con il forward looking approach tramite un modello a tre stadi: 1) rilevazione delle perdite attese nei primi 12 mesi alla initial recognition del credito nell'ipotesi che il rischio di credito non è aumentato; 2) riconoscimento delle perdite attese lungo la vita del credito nel momento in cui il rischio di credito è aumentato significativamente dalla initial recognition del credito; gli interessi vengono riconosciuti su base lorda; 3) riconoscimento delle ulteriori perdite attese lungo la vita del credito nel momento in cui la perdita si è manifestata; gli interessi sono riconosciuti su base netta (viene rivisto il costo ammortizzato in quanto cambia il Tasso Interno di Rendimento essendo i flussi di cassa modificati per effetto del verificarsi del trigger event).

Attività finanziarie valutate al fair value con contropartita nel Conto economico complessivo (FVOCI) o contropartita nel Conto economico (FVTPL)

Sono classificate in tale categoria le attività finanziarie per le quali risultano verificati i seguenti requisiti: i) l'attività è posseduta nel quadro di un modello di business il cui obiettivo è conseguito sia mediante la raccolta dei flussi finanziari contrattuali che mediante la vendita dell'attività stessa; e ii) i termini contrattuali dell'attività prevedono flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire. Sono inoltre classificati in questa categoria, gli strumenti di capitale (partecipazioni nelle quali il Gruppo non esercita né il controllo né un'influenza notevole) per i quali il Gruppo

applica l'opzione concessa dal principio di valutare questi strumenti al fair value con impatto sulla redditività complessiva (si rimanda a tale proposito al precedente paragrafo 4). Tali attività vengono inizialmente riconosciute in bilancio al loro fair value; in sede di misurazione successiva, la valutazione effettuata in sede di iscrizione è riaggiornata ed eventuali variazioni di fair value sono riconosciute all'interno delle Altre componenti del conto economico complessivo o direttamente nel conto economico. Eventuali svalutazioni per perdite durevoli di valore, interessi attivi e utili o perdite per differenze cambio sono rilevate nell'Utile o perdita d'esercizio. Il Gruppo ha optato per la valutazione al fair value con contropartita diretta nel conto economico (FVTPL) per la valutazione delle attività finanziarie ad eccezione delle partecipazioni delle società controllate e inclusi i crediti d'imposta per bonus fiscali rinvenienti da acquisti diretti o da sconti in fattura.

Rettifiche di valore ("Impairment") su attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

La valutazione sulle perdite di valore delle attività finanziarie valutate al costo ammortizzato è effettuata sulla scorta di un modello basato sulle perdite attese dei crediti. Secondo tale modello le attività finanziarie sono classificate nello stadio 1, stadio 2 o stadio 3 a seconda della loro qualità creditizia rispetto all'erogazione iniziale.

In particolare:

- Stadio 1: comprende i) le esposizioni creditizie di nuova acquisizione, ii) le esposizioni che non hanno subito un significativo deterioramento del rischio di credito rispetto alla data di iscrizione iniziale e iii) le esposizioni aventi basso rischio di credito.
- Stadio 2: comprende le esposizioni creditizie che, sebbene non deteriorate, hanno subito un significativo deterioramento del rischio di credito rispetto alla data di iscrizione iniziale.
- Stadio 3: comprende le esposizioni creditizie deteriorate. Per le esposizioni appartenenti allo stadio 1 le rettifiche di valore complessive sono pari alla perdita attesa calcolata su un orizzonte temporale fino ad un anno. Per le esposizioni appartenenti agli stadi 2 o 3 le rettifiche di valore complessive sono pari alla perdita attesa calcolata su un orizzonte temporale pari all'intera durata della relativa esposizione. I criteri per la determinazione delle svalutazioni da apportare ai crediti si basano sull'attualizzazione dei flussi finanziari attesi per capitale e interessi. Ai fini della determinazione del valore attuale dei flussi, gli elementi fondamentali sono rappresentati dall'individuazione degli incassi stimati, dalle relative date di incasso e dal tasso di attualizzazione da applicare. In particolare, l'importo della perdita è ottenuto come differenza tra il valore di iscrizione e il valore attuale degli stimati flussi di cassa, scontati al tasso di interesse originario dell'attività finanziaria. Tali attività sono classificate come attività correnti, salvo che per le quote con scadenza superiore ai 12 mesi, che vengono incluse tra le attività non correnti.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di variabilità di tasso d'interesse. Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al *Fair Value*.

Quando gli strumenti finanziari hanno le caratteristiche per essere contabilizzati in *hedge accounting*, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

- *Fair Value hedge* – Se uno strumento finanziario derivato è designato per la copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività di bilancio attribuibili ad un particolare rischio che può determinare effetti sul conto economico, l'utile o la perdita derivante dalle successive valutazioni del fair value dello strumento di copertura sono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita sulla posta coperta, attribuibile al rischio coperto, modificano il valore di carico di tale posta e sono rilevati a conto economico.

- *Cash flow hedge* – Se uno strumento finanziario derivato è designato per la copertura dell’esposizione alla variabilità dei flussi di cassa futuri di un’attività o di una passività iscritta in bilancio o di un’operazione prevista altamente probabile e che potrebbe avere effetti sul conto economico, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata quale componente del risultato complessivo. L’utile o la perdita cumulati sono eliminati dal patrimonio netto ed imputati a conto economico nello stesso periodo in cui è rilevato il correlato effetto economico dell’operazione oggetto di copertura. L’utile o la perdita associati ad una copertura (o a parte di copertura) divenuta inefficace, sono iscritti a conto economico.

Se uno strumento di copertura o una relazione di copertura sono chiusi, ma l’operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite cumulati, fino quel momento iscritti nel patrimonio netto, sono rilevati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizza. Se l’operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati sospesi a patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

Se l’hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti immediatamente a conto economico.

Crediti d’imposta per bonus edilizi fiscali

Crediti Sismabonus

I crediti sisma bonus acquisiti dai clienti mediante sconto in fattura e cessione del credito sono stati iscritti al costo di acquisto. Alla chiusura del bilancio, nell’anno di acquisizione, il valore del credito è stato allineato al fair value desumibile dal mercato attivo (valore di cessione ad intermediari finanziari) . Gli effetti a conto economico derivanti da tale allineamento sono stati contabilizzati nella gestione finanziaria. Nel periodo successivo alla prima rilevazione il credito è valorizzato con il metodo dell’ammortized cost.

Crediti Ecobonus

Nell’anno di maturazione i crediti ecobonus sono stati iscritti al fair value desumibile dal mercato attivo (valore di cessione ad intermediari finanziari). Gli effetti a conto economico derivanti da tale allineamento sono stati contabilizzati nella voce altri ricavi. Nel periodo successivo alla prima rilevazione il credito è valorizzato con il metodo dell’ammortized cost.

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 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.
- Nel corso dell'anno è stata effettuata l'acquisizione della partecipazione New Tacito S.r.l. una partecipazione, proprietaria di un bene immobile, in sede di purchase price allocation, l'area sottostante è stata iscritta ad un valore coerente con il fair value, suffragato da apposita perizia e coerente con operazioni simili.
- Il valore dei crediti sisma bonus acquisiti dai clienti e dei crediti ecobonus maturati, è stato allineato al fair value desumibile dal mercato attivo (valore di cessione ad intermediari finanziari).
- 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 è fatta con l'ausilio di esperti esterni.

Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2022

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono applicabili nella redazione dei bilanci IFRS a partire dal 1° gennaio 2022, ma non hanno comportato impatti nella redazione del presente bilancio chiuso al 30 settembre 2023.

Amendments to IFRS 3 Business Combinations: le modifiche hanno lo scopo di aggiornare il riferimento presente nell'IFRS 3 al Conceptual Framework nella versione rivista, senza che ciò comporti modifiche alle disposizioni del principio.

Amendments to IAS 16 Property, Plant and Equipment: le modifiche hanno lo scopo di non consentire la deduzione dal costo delle attività materiali l'importo ricevuto dalla vendita di beni prodotti nella fase di test dell'attività stessa. Tali ricavi di vendita e i relativi costi saranno pertanto rilevati nel conto economico.

Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets: l'emendamento chiarisce che nella stima sull'eventuale onerosità di un contratto si devono considerare tutti i costi direttamente imputabili al contratto. Di conseguenza, la valutazione sull'eventuale onerosità di un contratto include non solo i costi incrementali (come ad esempio, il costo del materiale diretto impiegato nella lavorazione), ma anche tutti i costi che l'impresa non può evitare in quanto ha stipulato il contratto (come, ad esempio, la quota dell'ammortamento dei macchinari impiegati per l'adempimento del contratto).

Annual Improvements 2018-2020: le modifiche sono state apportate all'IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards, all'IFRS 9 Financial Instruments, allo IAS 41 Agriculture e agli Illustrative Examples dell'IFRS 16 Leases.

La modifica non ha avuto effetti sul bilancio consolidato al 30 settembre 2023.

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS di futura efficacia

Con riferimento ai principi IFRS, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 01 gennaio 2022, si segnala quanto riportato nel seguito.

Il 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato due emendamenti denominati "Disclosure of Accounting Policies - Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2" e "Definition of Accounting Estimates - Amendments to IAS 8". Le modifiche sono volte a migliorare la disclosure sulle accounting policy in 84 BILANCIO CONSOLIDATO modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata.

Il 7 maggio 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction". Il documento chiarisce come devono essere contabilizzate le imposte differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata.

Gli eventuali impatti sul bilancio consolidato di Gruppo derivanti dai menzionati emendamenti sono tuttora in corso di valutazione, tuttavia il Gruppo ha deciso di non adottarli anticipatamente nel bilancio consolidato chiuso al 30 settembre 2023.

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 2023 e al 30 settembre 2022.

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Immobili	5.684.521	5.292.748	391.773
Impianti e Macchinari	12.937	22.619	(9.682)
Attrezzatura Generica	27.117	27.766	(649)
Altri Beni Materiali	1.243.927	847.439	396.488
Immob. In corso e acconti materiali	20.556.565	5.905.044	14.651.521
Totale	27.525.067	12.095.616	15.429.451

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Materiali per il periodo chiuso al 30 settembre 2023 e al 30 settembre 2022, esposti per singola categoria di attività.

	Immobili	Impianti e macchinari	Attrezzatura generica	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni in corso	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	5.992.818	50.067	34.265	1.432.311	5.905.044	13.414.505
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(700.070)	(27.448)	(6.499)	(584.872)	-	(1.318.889)
Valore di bilancio	5.292.748	22.619	27.766	847.439	5.905.044	12.095.616
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	555.903	-	1.996	592.306	14.651.521	15.801.726
Riclassifiche (del valore di bilancio)						-
Ammortamento dell'esercizio	(164.130)	(9.682)	(2.645)	(195.818)	-	(372.275)
Totale variazioni	391.773	(9.682)	(649)	396.488	14.651.521	15.429.451
Valore di fine esercizio						
Costo	6.548.721	50.067	36.261	2.024.617	20.556.565	29.216.231
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(864.200)	(37.130)	(9.144)	(780.690)	-	(1.691.164)
Valore di bilancio	5.684.521	12.937	27.117	1.243.927	20.556.565	27.525.067

La voce "Immobili" si è incrementata esclusivamente per un importo complessivo di Euro 556 migliaia per effetto della ristrutturazione degli uffici in Viale Umbria, 32.

La voce “altre immobilizzazioni materiali” si è incrementata principalmente per un importo complessivo di Euro 400 migliaia che si riferiscono all'acquisto di opere d'arte, da parte della holding AbitareIn S.p.A., che verranno destinate in comodato d'uso ai vari progetti immobiliari. La voce, inoltre, si è incrementata per un importo complessivo di Euro 127 migliaia per l'allestimento dei nuovi uffici in Viale Umbria, 36.

La voce “immobilizzazioni in corso” si è incrementata esclusivamente per effetto degli investimenti utili alla realizzazione degli immobili destinati alla locazione nella forma del co-living in capo alle controllate Smartcity

Siinq S.r.l. e Deametra Siinq S.r.l. rispettivamente per un importo pari a Euro 237 migliaia e Euro 14.414 migliaia.

Nota 2. Attività Immateriali

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Attività Immateriali al 30 settembre 2023 e al 30 settembre 2022.

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Costi di sviluppo	919.007	1.182.715	(263.708)
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.290	2.451	(161)
Immobilizzazioni in corso e acconti	53.504	23.504	30.000
Altre immobilizzazioni immateriali	1.341.161	620.890	720.271
Totale	2.315.962	1.829.560	486.402

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Immateriali per il periodo chiuso al 30 settembre 2023 e al 30 settembre 2022, 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	2.755.035	26.152	23.504	1.226.308	4.030.999
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.572.320)	(23.701)	-	(605.418)	(2.201.439)
Valore di bilancio	1.182.715	2.451	23.504	620.890	1.829.560
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	274.565	-	30.000	1.254.103	1.558.668
Decrementi per dismissioni	-	-	-	(203.829)	(203.829)
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	(538.273)	(161)	-	(387.805)	(926.239)
Utilizzo fondo	-	-	-	57.802	57.802
Totale variazioni	(263.708)	(161)	30.000	720.271	486.402
Valore di fine esercizio					
Costo	3.029.600	26.152	53.504	2.276.582	5.385.838
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(2.110.593)	(23.862)	-	(935.421)	(3.069.876)
Valore di bilancio	919.007	2.290	53.504	1.341.161	2.315.962

L’incremento dei costi di sviluppo è da imputarsi, per un importo pari a Euro 275 migliaia all’investimento effettuato dal Gruppo relativamente all’attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma E-Commerce Corporate AbitareIn, integrata interamente con tutti i processi aziendali, finalizzata alla vendita delle case on-line e allo sviluppo ed integrazione di un configuratore on-line degli appartamenti. 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.

Inoltre la voce “altre immobilizzazioni immateriali” si è incrementata di Euro 1.191 migliaia per effetto dell’iscrizione del diritto d’uso afferente al contratto di locazione per i nuovi uffici presso Viale Umbria, 36.

La voce “altre immobilizzazioni immateriali” è diminuita di Euro 204 migliaia per effetto della cessazione, avvenuta nel mese di maggio, afferente al contratto di locazione relativo agli uffici presso viale Umbria, 36.

Nota 3. Attività finanziarie

Al 30 settembre 2023 la voce in oggetto è composta dalle attività finanziarie emerse dalla valutazione al mark to market dei derivati di copertura di cash flow hedge stipulati da AbitareIn S.p.A. e dalla controllata Porta Naviglio Grande S.r.l.

Nota 4. Partecipazioni in altre imprese

La voce in oggetto è rappresentata principalmente dalle azioni, pari al 7,3% del capitale sociale, detenute nella società Tecma Solutions S.p.A., società quotata su Euronext Growth Milan, specializzata nella Business Innovation del Real Estate per un importo pari a Euro 1.919 migliaia di Euro.

Il valore di iscrizione si è ridotto di Euro 2.793 migliaia per effetto della svalutazione generata dall’allineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2023 in quanto l’attività è classificata come Attività finanziarie valutate al fair value con contropartita nel Conto economico (FVTPL). Quale parametro di riferimento del fair value value è stato utilizzato il controvalore di quotazione al 30 settembre 2023 pari a 3,34 Euro per azione.

La voce in oggetto comprende anche una partecipazione minoritaria nel capitale sociale, detenute nella società Arras Group S.p.A., società quotata su Euronext Growth Milan PRO, specializzati nello sviluppo immobiliare in località turistiche. La società è stata acquisita mediante sottoscrizione per un importo pari a Euro 100 migliaia.

L’ammontare residuo pari ad Euro 3 migliaia si riferiscono a quote partecipative detenute nella Banca di Credito Cooperativo.

Si rileva che il valore di carico della società collegata Via Bombay n.1 S.r.l. è stato completamente azzerato per un valore complessivo di Euro 24 migliaia.

Nota 5. Attività e Passività per imposte differite

Il saldo netto tra le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite al 30 settembre 2023 è così composto.

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Attività per imposte anticipate	2.080.880	2.381.742	(300.862)
Debiti per imposte differite passive	(3.316.613)	(10.434.062)	7.117.449
Posizione netta	(1.235.733)	(8.052.320)	6.816.587

La voce in oggetto accoglie il saldo delle imposte anticipate e differite sulle differenze temporanee tra il valore attribuito ad un’attività o passività in bilancio e il valore attribuito a quella stessa attività o passività ai fini fiscali.

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

	30.09.2022	Iscritte a conto economico	Iscritte a Patrimonio Netto	Riclassifiche	30.09.2023
ACE	102.501	(74.404)			28.097
Aumento di capitale IAS 32	342.901	(60.556)			282.345
Compenso amministratori	252.720	(184.429)			68.291
Bonus dipendenti non erogati	144.264	(141.184)			3.080
Valutazioni lavori in corso secondo IFRS 15	(11.695.349)	8.026.420			(3.668.929)
Leasing secondo IAS 17	(27.377)	(29.120)			(56.497)
Benefici dipendenti secondo IAS 19	(4.460)	(3.878)	849		(7.489)
Eliminazione costi pluriennali secondo IAS 38	27.699	(77.770)			(50.071)
Fondo rischi	-	262.467			262.467
Valutazione derivati di copertura	(74.631)		30.341		(44.290)
Perdita fiscale	359.084	(297.468)			61.616
Variazione perimetro di consolidamento	-	(930)		(96.597)	(97.527)
Rettifica di magazzino per mark-up intercompany	2.520.328	(537.154)			1.983.174
Totale	(8.052.320)	6.881.994	31.190	(96.597)	(1.235.733)

Nota 6. Magazzino

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Rimanenze al 30 settembre 2023 e al 30 settembre 2022.

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Acconti rimanenze	5.874.423	3.356.850	2.517.573
Sviluppi Immobiliari in corso	145.734.347	298.610.491	(152.876.144)
Prodotti finiti	18.177.544	3.412.531	14.765.013
Totale	169.786.314	305.379.872	(135.593.558)

	Acconti rimanenze	Sviluppi immobiliari in corso	Prodotti finiti
AbitareIn Development 4 Srl	-	12.514.837	-
AbitareIn Development 5 Srl	-	13.298.841	1.426.601
AbitareIn Development 7 Srl	-	-	320.427
AbitareIn Maggiolina Srl		1.717.000	
Accursio S.r.l.	-	19.018.077	-
City Zeden S.r.l.	170.036	-	-
Citynow S.r.l.	1.132.663	-	-
Immaginare Srl	-	3.421.578	-
Lambrate Twin Palace Srl	-	17.514.596	-
Milano City Village Srl	-	-	2.969.041
Mivivi Srl	4.571.724	-	2.270.975
MyCity Srl	-	10.830.979	-
New Tacito Srl	-	7.027.577	-
Palazzo Naviglio Srl	-	-	3.029.313
Porta Naviglio Grande Srl	-	18.047.965	-
Savona 105 Srl	-	30.843.295	-
TheUnits Srl	-	2.300.957	-
Trilogy Towers Srl	-	-	8.161.187
Volaplana Srl	-	3.527.104	-
Ziro Srl	-	5.671.541	-
Totale	5.874.423	145.734.347	18.177.544

La voce “Prodotti finiti” si riferisce prevalentemente agli appartamenti ultimati in capo alle controllate Milano City Village S.r.l., Trilogy Towers S.r.l. e Palazzo Naviglio S.r.l. La voce “Sviluppi immobiliari in corso” si riferisce a progetti in essere e non ancora terminati al 30 settembre 2023 e include i costi sostenuti per l’acquisizione di Immobili da sviluppare per un ammontare complessivo pari a Euro 84.057 migliaia. La durata del ciclo produttivo che caratterizza il settore di riferimento del Gruppo AbitareIn 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 Savona 105 S.r.l. per Euro 30.843 migliaia, Accursio S.r.l per Euro 19.018 migliaia, Porta Naviglio Grande S.r.l. per Euro 18.048 migliaia e Lambrate Twin Palace S.r.l. per Euro 17.515 migliaia.

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

Nota 7. Crediti finanziari

Al 30 settembre 2023 la voce in oggetto è composta esclusivamente da un finanziamento fruttifero di interessi concesso dalla holding AbitareIn S.p.A. a Via Bombay n.1 S.r.l. nella quale la società detiene una partecipazione pari al 49% del capitale sociale. Via Bombay n.1 S.r.l. è specializzata nella costruzione di immobili di tipo residenziale e non residenziale.

Nota 8. Attività finanziarie iscritte al fair value

Al 30 settembre 2023 la voce in oggetto è composta esclusivamente dall'apertura di linee di investimento effettuate dalla holding AbitareIn S.p.A. Il valore di iscrizione è generato dall’allineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2023 in quanto l’attività è classificata come Attività finanziarie valutate al fair value con contropartita nel Conto economico (FVTPL). Il portafoglio delle gestioni patrimoniali in oggetto include titoli di stato o obbligazioni di società di primaria importanza per un valore complessivo pari a Euro 15.221 migliaia. La duration di tale investimenti non è oltre i 12 mesi.

Nota 9. Crediti Commerciali

I crediti commerciali ammontano ad Euro 808 migliaia rispetto ad Euro 284 migliaia al termine dell’esercizio precedente. I crediti in oggetto sono iscritti al netto del fondo svalutazione crediti. Non sussistono crediti scaduti.

Nota 10. Altre attività correnti

La voce Altre attività correnti ammonta ad Euro 23.934 migliaia rispetto ad Euro 13.176 migliaia al termine dell’esercizio precedente.

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Acconti/caparre acquisti complessi immobiliari	6.166.130	8.255.930	(2.089.800)
Ratei e risconti attivi	4.103.771	3.676.139	427.632
Altre attività correnti	13.663.717	1.243.521	12.420.196
Altre attività correnti	23.933.618	13.175.590	10.758.028

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

- versamento di Euro 1.600 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 1.810 migliaia quale caparra per l’acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, quartiere Nolo. Il corrispettivo complessivo pattuito per l’acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 2.700 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contatto definitivo;
- versamento di Euro 1.756 migliaia quale caparra confirmatoria per l’acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Greco Pirelli. In data 24 novembre 2023 è stato stipulato un preliminare di cessione della controllata City Zeden S.r.l. che detiene il preliminare sopramenzionato;
- versamento di Euro 1.000 migliaia quale caparra confirmatoria per l’acquisto del complesso immobiliare sito in Milano. Il corrispettivo complessivo pattuito per l’acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 10.500 migliaia. Il saldo del prezzo verrà corrisposto alla data della sottoscrizione del contratto definitivo.

La voce “Ratei e risconti attivi”, è costituita principalmente da:

- attività inerenti ai costi sostenuti per l'acquisizione dei contratti di vendita, quali provvigioni, per un ammontare pari a Euro 1.238 migliaia;
- risconti dei costi di fidejussioni pluriennali per Euro 1.465 migliaia;
- risconti relativi alle assicurazioni decennali postume, previste dall'art. 4 comma 1 del Decreto Legislativo n.122 del 20 giugno 2005 con riferimento all'art. 1669 del Codice Civile, per un importo complessivo di Euro 814 migliaia.

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

- un credito per sisma bonus acquisiti mediante cessione del credito dai clienti per un importo complessivo pari a Euro 4.806 migliaia ed acquisiti dai clienti tramite lo sconto in fattura per un valore complessivo di Euro 5.133 migliaia. Alla data della presente relazione, sono stati realizzati mediante cessione ad uno istituto di credito per un importo pari a Euro 3.996 migliaia;
- un credito per ecobonus per un valore complessivo di Euro 620 migliaia;
- Anticipi verso fornitori per un ammontare complessivo di Euro 750 migliaia per poter iniziare i lavori di costruzione sui cantieri dei progetti di TheUnits e Palazzo Sintesy;
- Depositi cauzionali per un ammontare complessivo pari a Euro 284 migliaia per l'acquisto di diritti edificatori che si è perfezionato nel mese di ottobre 2023.

Nota 11. Attività per imposte correnti

Le attività per imposte correnti pari a Euro 4.127 migliaia, sono principalmente rappresentate da:

- credito IVA pari a Euro 3.675 migliaia;
- credito d'imposta riconosciuto a Homizy Siiq S.p.A. per un ammontare complessivo di Euro 351 migliaia, per i costi finalizzati all'ammissione alla loro quotazione in un mercato regolamentato ai sensi dell'articolo 1, commi da 89 a 92, della legge 27 dicembre 2017, n.205;
- credito per Ricerca e Sviluppo svolta dalla holding AbitareIn S.p.A. per un ammontare pari a Euro 92 migliaia.

Nota 12. Disponibilità liquide

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce disponibilità liquide al 30 settembre 2023 e al 30 settembre 2022.

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Depositi bancari e postali	28.793.599	32.364.996	(3.571.397)
Denaro e valori in cassa	123.455	491	122.964
Disponibilità liquide	28.917.054	32.365.487	(3.448.433)

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 2023 sono libere da vincoli o restrizioni all'utilizzo.

Nota 13. 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 rispetto al dato consolidato al 30 settembre 2023:

	Risultato	Patrimonio netto
AbitareIn SpA	25.968.357	77.281.448
Risultato delle controllate	(2.564.791)	(2.564.791)
Dividendi Infragruppo	(600.000)	-
Svalutazione partecipazioni controllate		-
Profitti intragruppo compresi nel valore delle rimanenze al netto dell'effetto fiscale	1.388.194	(5.123.300)
Altre variazioni	(30.260)	(3.867)
Differenza tra valore di carico e loro patrimonio netto	-	40.064.923
Patrimonio netto e risultato d'esercizio come riportati nel bilancio consolidato	24.161.499	109.654.413

Patrimonio netto e risultato d'esercizio di spettanza di terzi	(128.041)	3.808.131
---	------------------	------------------

Patrimonio netto e risultato d'esercizio di spettanza del Gruppo	24.289.540	105.846.282
---	-------------------	--------------------

Riserva oci

La voce in oggetto evidenzia un valore positivo di Euro 150 migliaia (positivo per Euro 248 migliaia al 30 settembre 2022) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico, relativi alle riserva da cash flow hedge sui derivati di copertura di AbitareIn S.p.A. e Porta Naviglio Grande S.r.l., che evidenziano una variazione negativa di periodo pari a Euro 96 migliaia.
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS 19, che una variazione negativa di periodo pari a Euro 3 migliaia.

Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a Euro 3.808 migliaia (Euro 3.936 migliaia al 30 settembre 2022) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza delle controllate Homizy Siiq S.p.A., Dea-metra Siinq S.r.l., Smartcity Siinq S.r.l., Hommy S.r.l. e Housenow S.r.l.

Stock Grant

In data 31 maggio 2021 l'assemblea dei soci di AbitareIn S.p.A. ha approvato il frazionamento con rapporto 1:10 delle azioni, operativo a partire dal 21 giugno 2021. La medesima assemblea ha altresì approvato il “Piano di Stock Grant 2021-2023” destinato agli amministratori esecutivi della Società e del Dirigente

Strategico, unitamente all’ aumento gratuito del capitale sociale a servizio di detto Piano. Il Piano di Stock rientra nella politica di remunerazione degli amministratori della Società e prevede l’assegnazione gratuita di azioni agli amministratori esecutivi, al raggiungimento di determinati obiettivi di performance stabiliti dal CdA. Il Piano è rivolto altresì al Dirigente con Responsabilità Strategiche della Società.

Il Piano ha un orizzonte temporale di 3 anni ed ha lo scopo di promuovere e perseguire gli obiettivi di allineamento della remunerazione dei beneficiari agli interessi degli azionisti oltreché di fidelizzazione del management, prevedendo complessivamente, al raggiungimento degli obiettivi previsti, l’assegnazione gratuita di massime 900.000 azioni a favore degli Amministratori esecutivi e 120.000 azioni a favore del Dirigente (tenendo conto anche del frazionamento di cui sopra). In data 21 febbraio 2023 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di dare esecuzione all'aumento gratuito del capitale sociale mediante l'emissione gratuita di n. 69.968 azioni in favore di uno dei beneficiari del Piano di Stock Grant 2021-2023 approvato dall'Assemblea dei Soci del 31 maggio 2021. Per tale motivo la riserva stock grant si è incrementata per un importo complessivo di Euro 626 migliaia e si è decrementata per un importo complessivo di Euro 337 migliaia.

Riserva azioni proprie

In data 14 luglio 2023 l’assemblea ordinaria degli azionisti di AbitareIn S.p.A. ha approvato l'avvio del piano di acquisto e disposizione di azioni proprie (il "Piano di Buy-Back"). Le operazioni di acquisto di azioni nell'ambito del Piano di Buy-Back sono avvenute con le modalità e nei limiti operativi previsti dalla delibera assembleare sopra richiamata, dall'art. 5 del Regolamento UE 596/2014, dell'art. 3 del Regolamento Delegato (UE) n.1052/2016 della Commissione Europea dell'8 marzo 2016 e dalla normativa generale di settore applicabile. La voce in oggetto al 30 settembre 2023 presenta un saldo negativo pari a Euro 1.116 migliaia.

Utili esercizi precedenti

La voce "Utili esercizi precedenti" si è decrementate per un valore complessivo di Euro 9.926 migliaia per effetto della distribuzione dei dividendi. In data 14 luglio 2023, l'assemblea dei soci della holding AbitareIn S.p.A. ha approvato la distribuzione in favore dei propri azionisti di un dividendo straordinario in denaro, il pagamento si è perfezionato nel mese di ottobre 2023.

Nota 14. Passività finanziarie correnti e non correnti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce passività finanziarie correnti e non correnti al 30 settembre 2023 ed al 30 settembre 2022.

	30.09.2023			30.09.2022			Variazione
	quota non corrente	quota corrente	Totale	quota non corrente	quota corrente	Totale	
Finanziamenti bancari a medio-lungo termine	72.633.222	10.806.796	83.440.018	130.084.446	17.716.181	147.800.627	(64.360.609)
Finanziamenti bancari a breve termine	-	-	-	-	-	-	-
Altri debiti finanziari	1.118.083	298.544	1.416.627	552.320	199.392	751.712	664.915
Totale	73.751.305	11.105.340	84.856.645	130.636.766	17.915.573	148.552.339	(63.695.694)

Finanziamenti bancari

Nel corso dell’esercizio, è stato ottenuto il seguente nuovo finanziamento:

- Finanziamento in capo alla controllante AbitareIn S.p.A. per un importo complessivo di Euro 5.000 migliaia;

Nel corso dell’esercizio, sono stati estinti i seguenti finanziamenti:

- Finanziamento in capo alla controllante AbitareIn S.p.A. per un importo complessivo di Euro 5.000 migliaia;
- Mutuo ipotecario in capo alla controllata MyCity S.r.l. per un importo di Euro 2.500 migliaia con ipoteca sull’immobile;
- Mutuo fondiario in capo alla controllata Milano City Village S.r.l. per un importo di Euro 42.000 migliaia con ipoteca sull'immobile.

tipologia finanziamento (Euro/000)	Società Utilizzatrice	Importo erogato / deliberato*	Data sottoscrizione	Data scadenza	Debito entro l'esercizio	Debito oltre l'esercizio	Totale Debito valore contabile	Totale Debito valore nominale	Ipoteca su immobili/garanzie	Covenant
Mutuo ipotecario	AbitareIn Development 3 S.r.l.	3.000	22.06.2018	30.06.2033	165	1.889	2.054	2.071	6.000	No
Mutuo fondiario	AbitareIn Development 3 S.r.l.	1.500	05.05.2022	30.06.2033	108	1.237	1.345	2.351	3.000	No
Mutuo chirografario	AbitareIn Development 4 S.r.l.	5.875	04.03.2022	03.03.2027	955	4.916	5.871	5.875	n/a	No
Mutuo fondiario	AbitareIn Development 5 S.r.l.	25.100	07.07.2022	31.12.2032	71	4.163	4.234	4.393	50.200	Si
Finanziamento	AbitareIn S.p.A.	1.300	16.07.2019	31.12.2023	115	-	115	115	n/a	No
Finanziamento	AbitareIn S.p.A.	5.200	23.09.2020	23.09.2025	1.310	1.316	2.626	2.640	n/a	Si
Finanziamento	AbitareIn S.p.A.	4.500	20.05.2021	31.05.2025	2.875	1.117	3.992	3.937	n/a	Si
Finanziamento	AbitareIn S.p.A.	1.400	23.06.2022	31.07.2027	253	1.167	1.420	1.400	n/a	No
Finanziamento	AbitareIn S.p.A.	2.600	27.05.2022	26.05.2027	266	2.384	2.650	2.600	n/a	No
Finanziamento	AbitareIn S.p.A.	3.000	18.07.2022	31.12.2025	1.003	1.518	2.521	2.513	n/a	Si
Finanziamento	AbitareIn S.p.A.	3.000	29.07.2022	28.07.2025	612	1.788	2.400	2.400	n/a	Si
Finanziamento	AbitareIn S.p.A.	5.000	29.09.2023	30.09.2028	503	4.492	4.995	5.000	n/a	Si
Mutuo fondiario	Accursio S.r.l.	30.900	31.12.2021	31.12.2031	61	10.129	10.190	10.500	61.800	Si
Mutuo chirografario	Citynow S.r.l.	2.000	01.02.2022	01.02.2028	367	1.426	1.793	1.801	n/a	No
Finanziamento	Deametra Siinq S.r.l.	23.000	29.12.2022	30.06.2026	-	5.988	5.988	6.375	41.400	Si
Mutuo fondiario	Lambrate Twin Palace S.r.l.	18.100	25.05.2021	31.03.2049	50	3.246	3.296	3.300	36.200	No
Mutuo chirografario	Mivivi S.r.l.	5.000	06.05.2022	06.05.2028	316	4.661	4.977	5.000	n/a	No
Mutuo fondiario	Palazzo Naviglio S.r.l.	14.950	18.02.2020	17.02.2035	94	1.014	1.108	1.100	29.900	No
Mutuo fondiario	Porta Naviglio Grande S.r.l.	11.802	14.01.2021	14.12.2025	63	4.590	4.653	4.730	23.604	Si
Mutuo fondiario	Savona 105 S.r.l.	37.500	03.12.2020	31.12.2030	790	10.193	10.983	10.950	75.000	Si
Mutuo fondiario	TheUnits S.r.l.	3.100	15.02.2021	28.02.2038	28	456	484	487	6.200	No
Mutuo fondiario	Trilogy Towers S.r.l.	19.700	28.02.2019	28.02.2029	130	597	727	722	39.400	Si
Mutuo chirografario	Volaplana S.r.l.	5.000	12.01.2022	11.01.2028	672	4.346	5.018	5.000	n/a	No
Totale		232.527			10.807	72.633	83.440	85.260		

* Per i mutui fondiari, l'erogazione è prevista a Stato Avanzamento Lavori (SAL) fino a concorrenza dell'importo indicato.

Di seguito viene riportata una sensitivity analysis che è stata determinata sulla base dell’esposizione alla data del 30 settembre 2023 del Gruppo e riguarda l’effetto a conto economico della variazione dei tassi, in aumento e in diminuzione.

Le colonne riportano l’incremento (+), o al contrario un decremento (-) degli oneri finanziari rispetto al valore presente nel Bilancio Consolidato 2023.

Variazione dei tassi		Variazione oneri finanziari	
(+)	(-)	(+)	(-)
+50 BP	-50 BP	389	(222)
+100 BP	-100 BP	779	(648)
+200 BP	-200 BP	1.558	(1.501)
+300 BP	-300 BP	2.337	(2.354)

Di seguito la tabella riepilogativa ai covenants finanziari previsti in alcuni dei contratti di finanziamento del Gruppo AbitareIn:

Finanziamento	Periodicità e data ultimo calcolo	Parametro	Limite	Parametro alla data dell'ultima rilevazione
AbitareIn S.p.A. (BCC)	Anno fiscale (30.09.2023)	Indebitamento Finanziario Netto consolidato/Ebitda consolidato	< 3,75	1,10
AbitareIn S.p.A. (BCC)	Anno fiscale (30.09.2023)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	< 1,75	0,35
AbitareIn S.p.A. (BNL)	Anno fiscale (30.09.2023)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	< 1,75	0,35
AbitareIn S.p.A. (BNL)	Anno fiscale (30.09.2023)	indebitamento finanziario netto bilancio d'esercizio/patrimonio netto bilancio d'esercizio	< 0,75	(0,18)
AbitareIn S.p.A. (BNL)	Anno fiscale (30.09.2023)	Loan to Value	< 45,00%	43,44%
AbitareIn S.p.A. (BPER)	Anno fiscale (30.09.2023)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	< 1,75	0,35
AbitareIn S.p.A. (BPER)	Anno fiscale (30.09.2023)	indebitamento finanziario netto bilancio d'esercizio/patrimonio netto bilancio d'esercizio	< 0,75	(0,18)
AbitareIn S.p.A. (MPS)	Anno fiscale (30.09.2023)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	< 1,75	0,35
AbitareIn Development 5 S.r.l.	Anno fiscale (30.09.2023)	Loan to Cost/Loan to Value	< 69,8%/51%	45,02%/21,53%
Accursio S.r.l.	Anno fiscale (30.09.2023)	Loan to Cost/Loan to Value	< 69,17%/60%	59,51%/n/a
Deametra Siinq S.r.l.	Anno fiscale (30.09.2023)	Loan to Value	< 70,00%	n/a
Porta Naviglio Grande S.r.l.	Anno fiscale (30.09.2023)	Loan to Cost/Loan to Value	< 63%/45%	35,36%/15,46%
Savona 105 S.r.l.	Anno solare (31.12.2022)	Loan to Cost	< 69,5%	52,21%
Trilogy Towers S.r.l.	Anno solare (31.12.2022)	Loan to Cost/Loan to Value	< 63%/70%	45,49%/29,61%

Alla data del 30 settembre 2023 i covenants finanziari risultano integralmente rispettati.

La voce altri debiti finanziari è composta:

- dal diritto d'uso pluriennale dell'immobile adibito ad uffici sito in viale Umbria, 36 per un importo pari a Euro 941 migliaia;
- dal debito finanziario verso la società di leasing finalizzato all’acquisto dell’immobile sito in Via Amadeo, 57 per un importo pari a Euro 391 migliaia;
- dal debito finanziario relativo al diritto d’uso pluriennale dell’immobile in uso dal presidente del Consiglio di Amministrazione per un importo pari a Euro 57 migliaia;
- dal debito finanziario per il contratto di leasing leaseback, relativo a macchine d’ufficio, sottoscritto con BNL pari a Euro 27 migliaia.

Nota 15. 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:

	30.09.2023	30.09.2022
Tasso annuo di inflazione	2,50%	3,50%
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	4,00%	2,50%
Tasso annuo di incremento delle retribuzioni	2,50%	2,50%

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

Saldo al 30 settembre 2022	325.982
Oneri finanziari	11.041
Anticipi e liquidazioni	(88.128)
Accantonamento del fondo	137.712
Utile / (Perdite) attuariali	3.308
Saldo al 30 settembre 2023	389.915

Nota 16. Altre passività non correnti

Al 30 settembre 2023 la voce “Altre passività non correnti” è composta dal fondo per il trattamento di fine mandato per un importo pari a Euro 335 migliaia.

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

Saldo al 30 settembre 2022	281.755
Oneri finanziari	9.861
Anticipi e liquidazioni	-
Accantonamento del fondo	43.341
Utile / (Perdite) attuariali	227
Saldo al 30 settembre 2023	335.184

Nota 17. Caparre e acconti clienti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce caparre e acconti clienti al 30 settembre 2023 e al 30 settembre 2022:

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Caparre non correnti da clienti	14.951.535	26.213.080	(11.261.545)
Acconti non correnti da clienti	29.229.566	54.653.848	(25.424.282)
Caparre correnti da clienti	1.278.500	11.091.600	(9.813.100)
Acconti correnti da clienti	1.751.146	-	1.751.146
Totale	47.210.747	91.958.528	(44.747.781)

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 caparre e acconti non corrente, pari a Euro 44.181 migliaia è in capo principalmente alle controllate Savona 105 S.r.l. per un importo pari ad Euro 13.739 migliaia, Porta Naviglio Grande S.r.l per un importo pari a Euro 9.301 migliaia, MyCity S.r.l. per un importo pari a Euro 7.588 migliaia, Lambrate Twin Palace S.r.l. per un importo pari a Euro 5.536 migliaia e AbitareIn Development 5 S.r.l. per un importo pari a Euro 3.846 migliaia.

Il debito per caparre e acconti corrente, pari a Euro 3.030 migliaia è in capo alle controllate Trilogy Towers S.r.l. per un importo di Euro 1.474 migliaia, Milano City Village S.r.l. per un importo di Euro 952 migliaia e Palazzo Naviglio S.r.l. per un importo di Euro 604 migliaia.

Nota 18. Debiti commerciali

I debiti commerciali al 30 settembre 2023 sono pari ad Euro 7.161 migliaia (Euro 23.747 migliaia al 30 settembre 2022) 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 19. Altre passività correnti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Altre passività correnti al 30 settembre 2023 ed al 30 settembre 2022.

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Oneri di urbanizzazione	3.290.636	3.450.676	(160.040)
Altri debiti	15.706.055	8.368.431	7.337.624
Ratei e risconti passivi	110.950	137.998	(27.048)
Debiti verso Istituti Previdenziali	80.634	68.366	12.268
Altre passività correnti	19.188.275	12.025.471	7.162.804

I debiti derivanti dalla rateizzazione degli oneri di urbanizzazione in capo alle controllate TheUnits S.r.l. per un ammontare pari a Euro 178 migliaia, AbitareIn Maggiolina S.r.l. per un ammontare pari a Euro 367 migliaia, Deametra Siinq S.r.l. per un ammontare pari a Euro 332 migliaia, Porta Naviglio Grande S.r.l. per un

importo pari a Euro 279 migliaia, Lambrate Twin Palace S.r.l. per un importo pari a Euro 1.082 migliaia e Smartcity Siinq S.r.l. per un importo pari a Euro 1.053 migliaia.

La voce altri debiti è principalmente costituita dal:

- Debito verso gli azionisti per un importo complessivo di Euro 9.926 migliaia per dividendi distribuiti. In data 14 luglio 2023, l'assemblea dei soci della holding AbitareIn S.p.A. ha approvato la distribuzione in favore dei propri azionisti di un dividendo straordinario in denaro, il pagamento si è perfezionato nel mese di ottobre 2023;
- Debito per ritenuta a garanzia verso la società appaltatrice cui è stata affidata la costruzione degli immobili in capo alle controllate AbitareIn Maggiolina S.r.l., Milano City Village S.r.l., Costruire In S.r.l., Trilogy Towers S.r.l., Porta Naviglio Grande S.r.l. e Lambrate Twin Palace S.r.l. per un ammontare complessivo pari ad Euro 3.121 migliaia;
- Debito per ritenuta a garanzia verso la società appaltatrice cui è stata affidata l'attività di demolizione e bonifica dei progetti immobiliare in capo alle controllate MyCity S.r.l., AbitareIn Development 4 S.r.l., Savona 105 S.r.l., Deametra Siinq S.r.l., Smartcity Siinq S.r.l. e Mivivi S.r.l. per un ammontare complessivo pari ad Euro 432 migliaia;
- Debiti per oneri di competenza dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2023 la cui manifestazione finanziaria non si è ancora verificata, per un ammontare complessivo di Euro 994 migliaia;
- Debiti verso amministratori per compenso maturato non corrisposto per un importo pari a Euro 412 migliaia.

Nota 20. Passività per imposte correnti

La voce Passività per imposte correnti è composta principalmente dal debito verso l'erario per IRES pari a Euro 5.496 migliaia, debito verso l'erario per IRAP pari ad Euro 1.119 migliaia e debiti per IMU pari ad Euro 319 migliaia.

Note alle principali voci di Conto economico

Nota 21. Ricavi e variazione lavori in corso e prodotti finiti

Il valore complessivo dei ricavi è passato da Euro 122.177 migliaia al 30 settembre 2022 a Euro 116.304 migliaia al 30 settembre 2023.

La ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo categorie di attività e aree geografiche viene omessa in quanto l'attività è svolta totalmente in Italia.

Nota 21.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni pari a Euro 235.783 migliaia al 30 settembre 2023 si riferiscono principalmente alla vendita di unità abitative effettuata dalle società controllate Milano City Village S.r.l. per un importo pari a Euro 88.765 migliaia, Trilogy Towers S.r.l. per un importo pari a Euro 57.001 migliaia e Palazzo Naviglio per un importo pari a Euro 30.413 migliaia. La voce in oggetto comprende anche i ricavi relativi alla conclusione dell'operazione di via Cadolini (ex Plasmon) per un valore complessivo pari a Euro 58.040 migliaia.

Nota 21.2 Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori

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

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
AbitareIn Development 4 Srl	2.800.781	726.056	2.074.725
AbitareIn Development 5 Srl	2.652.339	1.408.362	1.243.977
AbitareIn Development 7 Srl	(1.207.370)	(14.968.038)	13.760.668
AbitareIn Maggiolina Srl	-	(2.220.412)	2.220.412
Accursio Srl	1.152.838	1.094.227	58.611
City Zeden Srl	(81.414)	122.134	(203.548)
Citynow Srl	389.893	742.770	(352.877)
Immaginare Srl	2.585.341	120.237	2.465.104
Lambrate Twin Palace Srl	4.573.544	6.058.280	(1.484.736)
Milano City Village Srl	(75.009.086)	30.388.870	(105.397.956)
Milano Progetti Srl	(30.334.668)	5.385.115	(35.719.783)
Mivivi Srl	3.235.676	3.329.765	(94.089)
MyCity Srl	711.136	5.326.520	(4.615.384)
New Tacito Srl	6.316.426	-	6.316.426
Palazzo Naviglio Srl	(27.881.981)	14.487.181	(42.369.162)
Porta Naviglio Grande Srl	5.378.523	(847.380)	6.225.903
Savona 105 Srl	1.186.125	(825.958)	2.012.083
TheUnits Srl	645.104	619.144	25.960
Trilogy Towers Srl	(41.402.936)	27.917.511	(69.320.447)
Volaplana Srl	407.320	451.624	(44.304)
Ziro Srl	222.134	449.408	(227.274)
Totale	(143.660.275)	79.765.416	(223.425.691)

Nota 21.3 Variazione delle rimanenze per l’acquisto di nuove aree

Al 30 settembre 2023 la voce in oggetto include i costi sostenuti per l’acquisto del complesso immobiliare per opera della controllata Volaplana S.r.l. per un ammontare pari a Euro 2.550 migliaia e della controllata Ziro S.r.l. per un ammontare pari a Euro 5.000 migliaia.

Nota 21.4 Altri ricavi operativi

Gli altri ricavi operativi pari a Euro 16.631 migliaia al 30 settembre 2023 includono principalmente:

- Gli incrementi delle immobilizzazioni materiali in corso inerenti agli investimenti in immobili destinati alla locazione nella forma del co-living in capo alle controllate Deametra Siinq S.r.l. e Smartcity Siinq S.r.l. rispettivamente per un importo di Euro 14.414 migliaia ed Euro 237 migliaia;
- Contributo in conto esercizio secondo l'art.14 del Decreto Legge n.63/2013 in capo alla controllata Milano City Village S.r.l. per un importo pari a Euro 425 migliaia e alla controllata Palazzo Naviglio S.r.l. per un importo pari a Euro 299 migliaia;
- Altri ricavi per service verso terzi relativi a servizi pre e post-vendita in capo alla holding AbitareIn S.p.A. per un ammontare pari ad Euro 363 migliaia;
- Il credito d’imposta per attività di R&S pari a Euro 56 migliaia.

Nota 22. Costi operativi

Nota 22.1 Acquisti immobiliari allo sviluppo

Al 30 settembre 2023 la voce in oggetto include i costi sostenuti per l’acquisto del complesso immobiliare destinato alla vendita per opera della controllata Volaplana S.r.l. per un ammontare pari a Euro 2.550 migliaia e della controllata Ziro S.r.l. per un ammontare pari a Euro 5.000 migliaia. La voce in oggetto include anche i costi sostenuti per l'acquisto del complesso immobiliare destinato alla locazione nella forma del co-living in capo alla controllata Deametra Siinq S.r.l. per un ammontare pari a Euro 12.500 migliaia.

Nota 22.2 Costi per servizi

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

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Consulenze legali, notarili e amministrative	1.456.374	1.019.590	436.784
Consulenze tecniche	1.508.501	1.066.472	442.029
Progettazione e D.L.	4.471.100	7.950.919	(3.479.819)
Costi di costruzione	24.459.366	56.046.337	(31.586.971)
Bonifiche	2.043.532	4.355.811	(2.312.279)
Demolizione	1.168.665	1.200.755	(32.090)
Oneri di costruzione	2.881.760	3.485.892	(604.132)
Compenso amministratori	1.639.703	2.719.891	(1.080.188)
Compenso Sindaci, società di revisione e OdV	345.781	276.445	69.336
Marketing e pubblicità	987.415	700.565	286.850
Costo arredo	7.833.670	162.219	7.671.451
Provvigioni a intermediari	441.791	666.821	(225.030)

Polizze fidejussorie	723.778	1.183.076	(459.298)
Assicurazioni	466.127	377.712	88.415
Spese condominiali	734.286	236.096	498.190
Utenze	102.615	109.513	(6.898)
Altri	3.157.641	3.123.181	34.460
Totale	54.422.105	84.681.295	(30.259.190)

Nota 22.3 Costi per il personale

Di seguito viene riportato il dettaglio dei costi del personale:

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Salari e stipendi	2.271.063	1.737.315	533.748
Oneri sociali	821.190	566.738	254.452
TFR	137.712	107.123	30.589
Altri costi	328.074	29.139	298.935
Totale costi del personale	3.558.039	2.440.315	1.117.724

Organico

Il numero medio e puntuale dei dipendenti per categoria, relativamente agli esercizi chiusi al 30 settembre 2023 e al 30 settembre 2022, è riportato nella tabella seguente:

	30.09.2023		30.09.2022	
	Media	Puntuale	Media	Puntuale
Dirigenti	2	2	2	2
Impiegati	53	52	41	46
Totale	55	54	43	48

Nota 22.4 Ammortamenti

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

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Amm.ti attività immateriali	926.239	811.313	114.926
Amm.ti attività materiali	372.275	337.372	34.903
Totale ammortamenti	1.298.514	1.148.685	149.829

L’incremento degli ammortamenti è correlato principalmente agli investimenti effettuati dalla capogruppo AbitareIn S.p.A. sullo sviluppo.

Nota 22.5 Svalutazione e accantonamenti

La voce “Svalutazione e accantonamenti” è composta dall’accantonamento relativo al trattamento di fine mandato riconosciuto agli amministratori per un importo pari a Euro 43 migliaia e dall’accantonamento di

oneri di competenza dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2023 la cui manifestazione finanziaria non si è ancora verificata, per un ammontare complessivo di Euro 994 migliaia.

Nota 22.6 Altri costi operativi

Gli altri costi operativi ammontano a Euro 2.968 migliaia e includono principalmente imposte indirette per Euro 1.530 migliaia (di cui IMU per 1.212 migliaia di Euro), penalità contrattuali Euro 838 migliaia e per la parte residua dagli abbonamenti e le quote associative e le perdite subite a vario titolo.

Nota 23. Oneri e Proventi finanziari

Al 30 settembre 2023 i proventi finanziari ammontano ad Euro 3.125 migliaia e si riferiscono principalmente:

- alla rivalutazione del credito per sisma bonus generata dall'allineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2023 del credito d'imposta secondo per un importo complessivo di Euro 2.000 migliaia;
- alla cessione del credito per sisma bonus per un importo complessivo di Euro 621 migliaia;
- alla rivalutazione delle linee di investimento effettuate dalla holding AbitareIn S.p.A., generata dall'allineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2023, per un importo complessivo pari a Euro 221 migliaia;
- ai proventi generati dai derivati di copertura cash flow hedge stipulati dalla holding AbitareIn S.p.A. e dalla società controllata Porta Naviglio Grande S.r.l. per un importo complessivo pari a Euro 179 migliaia.

Al 30 settembre 2023 gli oneri finanziari ammontano ad Euro 10.640 e si riferiscono principalmente:

- alla svalutazione generata dall'allineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2023 della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. per un importo complessivo pari a Euro 2.793 migliaia;
- agli interessi passivi verso gli istituti di credito per l'indebitamento finanziario medio per un importo complessivo pari a Euro 5.143 migliaia;
- gli oneri finanziari sostenuti per la cessione del credito d'imposta agli istituti di credito per un importo complessivo di Euro 780 migliaia;
- alla svalutazione del credito per sisma bonus generata dall'allineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2023 per un importo complessivo di Euro 942 migliaia.

Nota 24. Imposte

Si riporta di seguito la composizione della voce imposte sul reddito al 30 settembre 2023 ed al 30 settembre 2022.

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Correnti	7.851.873	329.333	7.522.540
Differite	(6.881.994)	2.990.107	(9.872.101)
Imposte	969.879	3.319.440	(2.349.561)

Per il dettaglio delle imposte differite, si rimanda alla tabella riportata Nota 5. “Attività e Passività per imposte differite”. La fiscalità del Gruppo è regolata tramite gli accordi di consolidato fiscale in capo ad AbitareIn S.p.A e Homizy SIIQ S.p.A.

La riconciliazione tra l’onere fiscale effettivo iscritto in bilancio e l’onere fiscale teorico, determinato per le imposte IRES, IRAP e sulla base dell’aliquota fiscale teorica, è la seguente:

IRES	%	2023	2022
Risultato ante imposte		25.131.378	11.235.678
Onere fiscale teorico %	24%	6.031.531	2.696.563
Variazioni in aumento:			
IMU		918.444	915.358
Compensi non pagati e bonus dipendenti		252.000	1.167.750
Accant. Bonus/F.do svalutazione crediti/Svalutazioni		4.121.933	-
Variazione per scritture ias consolidato		19.335.969	-
Altre variazioni in aumento		6.892.545	4.213.079
Totale		31.520.891	6.296.187
Variazioni in diminuzione:			
Compensi pagati e bonus dipendenti		1.231.666	592.000
Dividendi/rivalutazioni/plusvalenze		22.786.425	344.820
Deduzione per perdite pregresse, ACE, IRAP e contributi		1.243.246	738.723
Variazioni per scritture ias consolidato		-	12.891.444
Rettifica interessi per CNM		-	1.582.461
Altre variazioni in diminuzione		5.224.484	1.382.417
Totale		30.485.821	17.531.865
Imponibile IRES		26.166.448	-
IRES di competenza dell’esercizio		6.279.948	-
Sopravv. Attive IRES esercizio precedente		135.058	(23.765)
IRES		6.415.006	(23.765)

IRAP		2023	2022
Differenza tra proventi e costi rilevanti ai fini IRAP		11.564.713	17.786.123
Onere fiscale teorico %	3,90%	451.024	693.659
Variazioni in aumento:			
Costo collaboratori e amministratori		1.804.963	2.805.800
IMU		922.670	1.020.716
Variazione per scritture ias consolidato		19.335.969	-
Altre variazioni in aumento		3.614.463	1.584.308
Totale		25.678.065	5.410.824
Variazioni in diminuzione			
Contributi in conto esercizio		785.801	902.310
Deduzioni per cuneo fiscale		2.841.746	2.361.200
Variazioni per scritture ias consolidato		-	12.891.444
Altre variazioni in diminuzione		777.930	771.526
Totale		4.405.477	16.926.480
Imponibile IRAP		32.837.301	6.270.467
IRAP di competenza dell’esercizio		1.436.867	353.127

Nota 25. 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. Ai fini dell’utile diluito non sono state considerate le azioni ordinarie che potenzialmente verranno emesse a seguito del raggiungimento degli obiettivi definiti dal piano di stock grant in quanto ad oggi non determinabili.

Si riporta di seguito la composizione della voce utile per operazioni base e diluito per l’esercizio chiuso al 30 settembre 2023 ed al 30 settembre 2022.

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Risultato netto di gruppo (Euro)	24.161.499	7.916.238	16.245.261
N° di azioni in circolazione*	26.398.454	26.530.812	(132.358)
Numero di potenziali azioni ordinarie	1.246.802	669.530	577.272
Numero medio azioni in circolazione ai fini del calcolo utile diluito	27.645.256	27.200.342	444.914
Risultato per Azione (Euro)	0,92	0,30	0,62
Risultato diluito per azione (Euro)	0,87	0,29	0,58

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Risultato netto di gruppo da conto economico complessivo (Euro)	24.062.729	8.256.411	15.806.318
N° di azioni in circolazione*	26.398.454	26.530.812	(132.358)
Numero di potenziali azioni ordinarie	1.246.802	669.530	577.272
Numero medio azioni in circolazione ai fini del calcolo utile diluito	27.645.256	27.200.342	444.914
Risultato per Azione (Euro)	0,91	0,31	0,60
Risultato diluito per azione (Euro)	0,87	0,30	0,57

*: al netto della azioni proprie detenute al 30 settembre 2023.

Nota 26. 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 del Gruppo hanno natura commerciale e finanziaria e sono 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.

Non si segnalano altre parti correlate, oltre a quelle già individuate quali le società appartenenti all’area di consolidamento e gli amministratori, i sindaci e le figure con responsabilità strategiche, per i quali di seguito si evidenziano le remunerazioni:

	30.09.2023
Compenso amministratori	1.639.703
TFM	43.341
Compenso sindaci	102.286
Compenso dirigente con responsabilità strategiche	200.000
Totale	1.985.330

Impegni e garanzie prestate dal Gruppo

Oltre quanto già riportato nella nota 12, AbitareIn garantisce l’adempimento delle obbligazioni assunte dalle controllate, nei confronti di Reale Mutua Assicurazioni, a fronte del rilascio da parte di quest’ultima delle fidejussioni che le medesime controllate procurano in favore di terzi. Al 30 settembre 2023 l’ammontare complessivo del garantito è pari a Euro 118 milioni.

Inoltre, sussistono garanzie rilasciate da AbitareIn S.p.A. per conto delle controllate in favore degli istituti di credito di seguito elencate nella tabella seguente:

Società	Importo garantito	Data di rilascio	Tipologia della garanzia
AbitareIn Development 3 Srl	3.000.000	22.06.2018	Fidejussione rimborso finanziamento
AbitareIn Development 4 Srl	1.175.000	03.03.2022	Lettera di patronage di 1,7 mln
AbitareIn Development 5 Srl	4.500.000	07.07.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
Accursio Srl	10.500.000	29.12.2021	Fidejussione rimborso finanziamento
Citynow Srl	400.000	01.02.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
Lambrate Twin Palace Srl	3.300.000	25.05.2021	Lettera di patronage di 3,3 mln e postergazione finanziamento soci 2 mln
Milano Progetti Srl*	10.500.000	23.12.2020	Fidejussione rimborso finanziamento
Milano Progetti Srl*	5.000.000	21.10.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
Mivivi Srl	5.000.000	06.05.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
MyCity Srl	17.300.000	15.05.2023	Lettera di patronage
Porta Naviglio Grande Srl**	3.650.000	17.12.2020	Fidejussione rimborso finanziamento
Savona 105 Srl	10.950.000	03.12.2020	Fidejussione rimborso finanziamento
Volaplana Srl	5.000.000	11.01.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
Totale	80.275.000		

*: AbitareIn S.p.A. ha mantenuto la garanzia rilasciata per conto della società ceduta Milano Progetti S.r.l., detentrica dell'immobile di via Cadolini. In data 12 dicembre 2023 è stata comunicata la liberazione della fideiussione;

***: è stato raggiunto l'obiettivo di vendita che consente ad AbitareIn S.p.A. di richiedere la cancellazione della garanzia.

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 il confronto relativamente alle attività e alle passività finanziarie fra il loro valore contabile e il relativo fair value calcolato al 30 settembre 2023 sulla base del livello che riflette gli input utilizzati nella determinazione del fair value:

(In Euro)		Al 30.09.2023			
	Nota	Valore contabile	Livello 1	Livello 2	Livello 3
Attività					
Attività finanziarie	3	184.544	184.544	-	-
Partecipazioni in altre imprese	4	2.022.472	2.022.472	-	-
Attività finanziarie correnti	7	2.200.000	-	2.200.000	-
Attività finanziarie iscritte al fair value	8	15.220.554	15.220.554	-	-
Crediti commerciali	9	808.301	-	-	808.301
Altre attività correnti	10	23.933.618	-	10.024.453	13.909.165
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	12	28.917.054	28.917.054	-	-
Passività					
Passività finanziarie non correnti	14	73.751.305	73.751.305	-	-
Altre passività non correnti	16	335.184	-	-	335.184
Passività finanziarie correnti	14	11.105.340	11.105.340	-	-
Caparre e acconti clienti	17	47.210.747	-	-	47.210.747
Debiti commerciali	18	7.161.139	-	-	7.161.139
Altre passività correnti	19	19.188.275	-	-	19.188.275

Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione annuale sulla gestione.

Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 n. DEM/6064296, si precisa che nel corso dell’esercizio chiuso al 30 settembre 2023 il Gruppo AbitareIn non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla comunicazione stessa.

Eventi ed operazioni significative non ricorrenti

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 n. DEM/6064296, si precisa che nel corso dell’esercizio chiuso al 30 settembre 2023 il Gruppo AbitareIn non ha posto in essere eventi ed operazioni significative non ricorrenti, così come definite dalla comunicazione stessa.

Informativa relativa ai contributi erogati dalla Pubblica Amministrazione

Di seguito, l’informativa relativa ai contributi erogati dalla Pubblica Amministrazione al Gruppo AbitareIn:

- Contributo in conto esercizio secondo l'art.14 del Decreto Legge n.63/2013 in capo alla controllata Milano City Village S.r.l. per un importo pari a Euro 425 migliaia;
- Contributo in conto esercizio secondo l'art.14 del Decreto Legge n.63/2013 in capo alla controllata Palazzo Naviglio S.r.l. per un importo pari a Euro 299 migliaia;
- Euro 56 migliaia come credito d’imposta per investimenti in Ricerca & Sviluppo ai sensi dell’articolo 244, comma 1 del Decreto Legislativo n. 34 del 2020 riconosciuto alla controllante AbitareIn S.p.A.

Compensi alla Società di Revisione

Di seguito il dettaglio dei corrispettivi di competenza dell’esercizio chiuso al 30 settembre 2023 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€	30.09.2023
Revisione bilancio semestrale	37
Revisione legale	102
Altri servizi di assurance	-
Totale	139

**Attestazione del Bilancio Consolidato ai sensi dell'art. 154-bis,
comma 5, del D. Lgs. n. 58/1998 (Testo Unico della Finanza)**

1. I sottoscritti Luigi Francesco Gozzini e Cristiano Contini, in qualità rispettivamente, di Amministratore Delegato e di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di AbitareIn S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del Bilancio Consolidato al 30 settembre 2023.
 -
2. Si attesta, inoltre, che:
 - 2.1 Il Bilancio Consolidato al 30 settembre 2023:
 - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
 - b) rispetta le specifiche richieste disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – European Single Electronic Format);
 - c) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - d) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
 - 2.2 La Relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nell'esercizio e alla loro incidenza sul Bilancio Consolidato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze dell'esercizio.

Milano, 13 dicembre 2023

Luigi Francesco Gozzini
(Amministratore Delegato)

Cristiano Contini
(Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari)

Abitare In S.p.A.

Relazione della società di revisione
indipendente ai sensi dell'art. 14 del
D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e
dell'art.10 del Regolamento (UE) n.
537/2014

Bilancio consolidato al 30 settembre 2023

GRV/VDL/cpo - RC058152023BD0614



Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

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. (nel seguito anche il "Gruppo"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 settembre 2023, 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 note 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 2023, 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, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del D.Lgs. 38/05.

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. (nel seguito anche la "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.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso, pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Aspetti chiave

SVILUPPI IMMOBILIARI IN CORSO

PARAGRAFO: RICONOSCIMENTO DEI RICAVI E RIMANENZE; USO DI STIME

NOTA 6: MAGAZZINO

NOTA 21: RICAVI E VARIAZIONE LAVORI IN CORSO E PRODOTTI FINITI

Il Gruppo ha iscritto all'attivo Euro 145,7 milioni come "Sviluppi immobiliari in corso" all'interno della voce "Magazzino" al 30 settembre 2023.

Come descritto nel paragrafo "Riconoscimento dei ricavi e Rimanenze" all'interno della sezione delle note esplicative dedicata ai criteri di valutazione, il Gruppo valuta le rimanenze, in ottemperanza al principio contabile internazionale IFRS 15, paragrafo 35 con riferimento alle iniziative immobiliari per le quali risultano essere stati sottoscritti i contratti preliminari di compravendita, utilizzando il metodo della percentuale di completamento.

Gli amministratori ricorrono a stime per la determinazione dei costi e ricavi previsti al completamento dell'iniziativa immobiliare.

Per le ragioni sopra esposte, ed in considerazione della significatività della voce di bilancio in oggetto, abbiamo considerato la valutazione delle rimanenze di lavori in corso, un aspetto chiave nell'ambito della revisione del bilancio consolidato.

Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

Le procedure di revisione applicate in risposta a tale aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro:

- Esame delle modalità utilizzate dal Gruppo per la determinazione dello stato avanzamento lavori, analizzando metodi e assunzioni utilizzate dalla Direzione;
- Verifiche fisiche di taluni cantieri oggetto di iniziativa immobiliare;
- Comprensione e rilevazione dei controlli posti in essere dal Gruppo sul processo di stima degli stati avanzamento lavori;
- Esame della ragionevolezza delle previsioni dei costi e ricavi a finire dell'iniziativa immobiliare;
- Verifica dell'accuratezza matematica del modello utilizzato ai fini del calcolo degli stati avanzamento lavori.

Abbiamo verificato l'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note al bilancio.

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 agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs.38/05 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 del 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 acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

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.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Abitare In S.p.A. ci ha conferito in data 23 dicembre 2020 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della società per gli esercizi dal 30 settembre 2021 al 30 settembre 2029.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione legale, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli amministratori della Abitare In S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - European Single Electronic Format) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Alcune informazioni contenute nelle note esplicative al bilancio consolidato, quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici, potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML.

Giudizio ai sensi dell'art.14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98

Gli amministratori della Abitare In S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2023, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

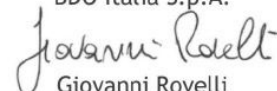
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2023 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2023 e sono redatte 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, 28 dicembre 2023

BDO Italia S.p.A.

Giovanni Rovelli
Socio

**Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli
Azionisti convocata per l'approvazione del Bilancio al
30 settembre 2023 (ai sensi dell'art. 153, D. Lgs. n.
58/98, e dell'art. 2429, c. 2, c.c.)**

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale, ai sensi dell'art 153 del D.Lgs. n. 58/1998, Testo Unico della Finanza (TUF) e dell'art. 2429, comma 2, c.c., deve riferire all'assemblea sui risultati dell'esercizio sociale e sull'attività svolta nell'adempimento dei propri doveri e formulare osservazioni e proposte in ordine al bilancio e alla sua approvazione e alle materie di sua competenza.

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha svolto i propri compiti di vigilanza nei termini previsti dalla vigente normativa e tenuto conto dei principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nonché delle disposizioni Consob in materia di controlli societari e di attività del Collegio Sindacale e delle indicazioni contenute nel Codice di *Corporate Governance* promosso da Borsa Italiana S.p.A. (il “**Codice**”) a cui Abitare In S.p.A. (in seguito anche “**Abitare In**” o “**Società**”) ha aderito con delibera consiliare del 13 gennaio 2021.

A tale fine il Collegio Sindacale, oltreché partecipare alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati endoconsiliari, ha avuto un costante scambio di informazioni con le preposte funzioni amministrative e di *audit*, con l'Organo incaricato della vigilanza

sull'efficacia, l'osservanza e l'aggiornamento del Modello di organizzazione, gestione e controllo ai fini del D.Lgs. n. 231/01 della Società ("OdV") nonché con BDO S.p.A., la società incaricata, in qualità di Revisore Incaricato, della revisione legale dei conti.

Il Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale in carica alla data della presente relazione è stato nominato dall'Assemblea ordinaria degli Azionisti del 23 dicembre 2020 ed è costituito da:

- Dott. Ivano Passoni (Presidente);
- Dott. Marco Dorizzi (sindaco effettivo);
- Dott. Matteo Alfonso Ceravolo (sindaco effettivo).

Sono Sindaci supplenti la Dott.ssa Fanny Butera e la Dott.ssa Mariateresa Giangreco. Si rammenta che il mandato del predetto Collegio risulta in scadenza con l'approvazione del bilancio chiuso al 30/09/2023.

I principali incarichi ricoperti dai componenti del Collegio Sindacale sono indicati nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari della Società, redatta ai sensi dell'art. 123-bis del TUF, approvata dal CdA in data 13 dicembre 2023.

Il Collegio Sindacale dichiara che tutti i propri componenti rispettano le disposizioni regolamentari emanate da Consob in materia di limite al cumulo degli incarichi.

Il bilancio della Società al 30 settembre 2023 è redatto in base ai principi contabili internazionali IAS/IFRS emessi dall'*International Accounting*

Standards Board (IASB) e omologati dall'Unione Europea, nonché conformemente ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del D.Lgs. 38/2005. Esso si compone 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. La Società ha preparato il proprio bilancio secondo i principi contabili internazionali al 30 settembre 2023 e indicato i dati comparativi al 30 settembre 2022, come descritto nei criteri di redazione. La data di prima applicazione dei principi contabili internazionali è stata il 1 ottobre 2016 che corrisponde alla data di applicazione del bilancio IFRS per il bilancio consolidato del Gruppo Abitare In.

Continuità aziendale

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 13.12.2023, ha approvato il progetto di bilancio al 30.09.2023 nel presupposto della continuità aziendale.

Il Collegio sindacale ha monitorato costantemente, nell'ambito delle verifiche periodiche, l'evoluzione della situazione economico-finanziaria e patrimoniale della società e non ha riscontrato dubbi circa l'esistenza del presupposto della continuità aziendale nella redazione del presente bilancio.

Operazioni significative non ricorrenti

In data 14 luglio 2023 l'assemblea degli azionisti della società ha autorizzato l'acquisto e la disposizione di azioni ordinarie proprie, ai

sensi e per gli effetti dell'art. 2357 C.C., fino ad un numero massimo che non sia complessivamente superiore al 20% del capitale sociale, da realizzarsi entro un periodo di 18 mesi dalla data dell'assemblea e per un controvalore massimo pari ad Euro 20 milioni.

Procedura di *Impairment Test*

Nelle note illustrative al bilancio sono riportate le informazioni e gli esiti del processo valutativo condotto.

Il Collegio Sindacale ritiene che la procedura di *impairment test* adottata dalla Società sia adeguata.

Operazioni atipiche o inusuali

Non ci risulta che la Società abbia posto in essere operazioni atipiche o inusuali così come definite dalla comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006.

Operazioni infragruppo o con parti correlate

Si ricorda che ai sensi dell'articolo 2391-bis del Codice civile e della delibera Consob 17221 del 12 marzo 2010 recante "*Regolamento operazioni con parti correlate*", successivamente modificata con delibera Consob n. 17389 del 23 giugno 2010, e ai sensi della delibera Consob n. 21624 del 10 dicembre 2010, il Consiglio di Amministrazione, in data 13 gennaio 2021, ha adottato la "*Procedura relativa alle operazioni con parti correlate di Abitare In S.p.A.*" (il "**Regolamento**").

Segnaliamo che il Regolamento adottato dalla Società e seguito per le operazioni effettuate nel corso dell'esercizio 2023, è coerente con i principi contenuti nel Regolamento Consob citato e risulta pubblicato

sul sito internet societario.

Le operazioni con Parti Correlate sono indicate nella nota illustrativa al bilancio d'esercizio e al bilancio consolidato della Società e del Gruppo, nelle quali sono riportati anche i conseguenti effetti economici e patrimoniali.

Il Collegio ha vigilato sull'osservanza del Regolamento e sulla correttezza del processo seguito dal Consiglio di Amministrazione e dal competente Comitato in tema di qualificazione delle parti correlate e non ha nulla da segnalare.

Attività svolta dal collegio sindacale nel corso dell'esercizio 2023

Nell'espletamento della sua attività il Collegio:

- ha vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo;
- ha vigilato sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- ha partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, si è interfacciato con il Comitato Remunerazioni e il Comitato Controllo Interno, Gestione dei Rischi e Sostenibilità ed ha ottenuto dagli Amministratori periodiche informazioni, con cadenza almeno trimestrale, sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e dal Gruppo di società che ad essa fanno capo (il "Gruppo"), assicurandosi che le delibere assunte e poste in essere non fossero manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interessi, in contrasto con le delibere assembleari o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale; si evidenzia che il CdA ha ritenuto non necessario procedere alla costituzione al proprio interno di un

Comitato per le Nomine in considerazione della struttura e della dimensione della Società, anche in ragione del relativo assetto proprietario, nonché del meccanismo del voto di lista previsto da Statuto, che assicura una procedura di nomina trasparente ed una equilibrata composizione dell'organo amministrativo; quanto al Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, si evidenzia che nel corso dell'esercizio, non essendosi realizzata alcuna OPC non esente ai sensi della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, non si sono svolte riunioni (in conformità a quanto previsto dal Regolamento Parti Correlate Consob e dall'art. 2.1 delle Procedure per le Operazioni con Parti Correlate, il comitato parti correlate si intende automaticamente costituito nelle persone dei tre amministratori indipendenti Mario Benito Mazzoleni, Giuseppe Vegas e Nicla Picchi, non essendosi quindi resa necessaria l'adozione di apposita delibera di nomina da parte del Consiglio di Amministrazione);

- ha vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai Responsabili delle Funzioni aziendali e interfacciandosi con i Comitati endoconsiliari;
- ha vigilato in merito alla corrispondenza tra la struttura decisionale della società e le deleghe depositate presso il registro delle imprese, alle linee di dipendenza gerarchica, al processo aziendale di formazione ed attuazione delle decisioni, a quello di informativa finanziaria, alla definizione e la concreta operatività dei diversi livelli di controllo;
- ha vigilato sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema di

controllo interno e di gestione dei rischi mediante la partecipazione alle riunioni del Comitato Controllo e Rischi, mediante l'ottenimento di informazioni dagli amministratori, dai Responsabili delle Funzioni Aziendali, dai Rappresentanti della Società di Revisione e dall'OdV. Ha inoltre avuto incontri con il Responsabile dell'*Internal Audit* della Società, sig. Cesare Mileto, dal quale ha ottenuto informazioni sullo stato di attuazione del Piano di *Audit* per l'esercizio, sulle risultanze delle verifiche effettuate e sulle attività di rimedio attuate e pianificate, nonché sulle relative attività di *follow-up* e quelle pianificate per l'esercizio venturo;

- ha analizzato, senza riscontrare criticità, il piano pluriennale 2024-2028 redatto dal management della società e approvato dal CdA il 13 dicembre 2023, i progetti di bilancio separato e consolidato, le operazioni di maggiore rilievo economico, patrimoniale o finanziario, ivi incluse eventuali operazioni atipiche, inusuali, infragruppo o con parti correlate o caratterizzate da un potenziale conflitto di interessi, così come adeguatamente comunicate dagli amministratori nella propria relazione;
- ha vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile tramite incontri con il *Chief Financial Officer*, nonché Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, nella figura del sig. Cristiano Contini e con la Società di Revisione BDO S.p.A., anche al fine dello scambio di dati e informazioni;
- ha vigilato sulle modalità di attuazione delle regole di Governo Societario adottate dalla Società, anche in aderenza ai principi

contenuti nel Codice. In particolare:

- ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottate dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri membri;
- ha verificato l'indipendenza della Società di Revisione;
- ha valutato l'indipendenza dei propri membri;
- ha effettuato la valutazione in merito alla composizione, dimensione e funzionamento del CdA e dei comitati nominati, con particolare riguardo ai requisiti previsti per amministratori indipendenti, alla determinazione delle remunerazioni, nonché alla completezza, alle competenze e alle responsabilità connesse a ciascuna funzione aziendale, con esito positivo;
- ha vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate, ai sensi dell'art. 114, comma 2, del TUF. Tali disposizioni hanno permesso a queste ultime di fornire tempestivamente alla Società le notizie necessarie per adempiere agli obblighi di comunicazione previsti dalla legge;
- ha vigilato sulle operazioni con Parti Correlate e infragruppo; a tale riguardo riteniamo che le informazioni fornite siano adeguate;
- ha vigilato sulla corretta attuazione degli adempimenti posti a carico della Società dalle normative sugli abusi di mercato c.d. ("*Market Abuse Regulation*"), inclusi quelli afferenti alle c.d. operazioni di "*internal dealing*", e sulla "Tutela del risparmio", nonché in materia di informativa societaria.

Alla luce di tutto quanto sopra, e tenuto conto della natura evolutiva del Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, dalle analisi svolte

e sulla base degli elementi informativi acquisiti non sono emersi elementi che possano indurre questo Collegio a ritenere non adeguato, nel suo complesso, il sistema di controllo interno e gestione dei rischi della società.

L'*Internal Audit* e l'OdV, che abbiamo periodicamente incontrato, non hanno segnalato particolari criticità nell'ambito delle rispettive competenze.

Nel corso del periodo l'attività della Funzione di *Internal Audit* ha avuto ad oggetto le attività di verifica previste dal piano annuale delle attività della Funzione di *Internal Audit* per l'Esercizio, dalla data di approvazione del nuovo piano di Internal Audit avvenuta in data 13 dicembre 2022 oltre alle verifiche su temi specifici, attivate nel corso dell'esercizio, su impulso dell'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, o del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con le parti correlate, e infine il confronto dei rischi di processo evidenziati nel piano di audit, con il report ERM aggiornato in data 6 giugno 2023 durante la riunione del CCR. In particolare, il piano di audit è stato focalizzato sul processo del ciclo passivo (procurement) e quello gestione risorse umane (HR). Con riferimento all'audit inerente l'attività di ciclo passivo per la gestione degli acquisti sono state riscontrate talune inefficienze operative per le quali, riferisce, la società sta analizzando alternative con supporto digitale (con impatto sul rischio evidenziato come "nullo"); quanto alla gestione risorse umane le osservazioni dell'Internal Audit hanno per lo più riguardato (i) l'indicazione di mantenere un presidio sulla formazione del personale, con una verifica del programma di formazione riferito e negoziato fra responsabili e destinatari delle iniziative formative, in modo da rendere

sistematico il ricorso alla formazione dove utile o opportuna; (ii) un richiamo all'attenzione ai processi di turnover delle figure chiave, in modo da limitare al minimo le eventuali discontinuità organizzative conseguenti all'uscita di una o più posizioni chiave: questo processo verrà sviluppato dopo l'esito di un'attività di mappatura delle competenze.

Sono state inoltre svolte verifiche da parte dell'Internal Audit su temi specifici, quali: il cronoprogramma delle attività di chiusura contabile, la procedura acquisti, i sistemi informativi e di cyber security, la gestione di tesoreria (servizi remote banking), la gestione del personale, il funzionamento del sistema di controllo di gestione e reporting e l'analisi di qualità dei servizi agli acquirenti. Non sono state dallo stesso rilevate particolari criticità, ma aspetti di miglioramento.

La relazione annuale del Consiglio di Amministrazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari non ha evidenziato problematiche tali da essere portate alla Vostra attenzione.

Attività di vigilanza sul processo di informativa finanziaria

Il Collegio ha verificato l'esistenza di adeguate norme e procedure a presidio del processo di raccolta, formazione e diffusione delle informazioni finanziarie.

Pertanto, il Collegio esprime una valutazione di adeguatezza del processo di formazione dell'informativa finanziaria e ritiene non sussistano rilievi da sottoporre all'Assemblea.

Attività di vigilanza sul processo di informativa non finanziaria

Il Collegio ha vigilato sull'osservanza delle disposizioni stabilite nel D.Lgs. 254/2016, verificando che la Società non rientra nella casistica

degli Enti di interesse pubblico di grandi dimensioni tenuti a rendicontare sulle loro performance non finanziarie ai sensi del D.Lgs. 254/2016.

Esposti, denunce ai sensi dell'art. 2408 del Codice Civile. Eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate

Il Collegio non è risultato destinatario di denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c. e/o di esposti e non si segnalano omissioni, fatti censurabili o irregolarità riscontrate.

Remunerazione degli amministratori, del direttore generale e dei dirigenti aventi responsabilità strategica

Si ricorda che in data 28 aprile 2021, il CdA della Società aveva approvato la Politica di Remunerazione con riferimento ai componenti del Consiglio di Amministrazione e ai dirigenti con responsabilità strategiche della Società su proposta del Comitato Remunerazione riunitosi in data 23 aprile 2021, nonché la determinazione dei relativi obiettivi di performance. Sempre in data 28 aprile 2021 il CdA della Società aveva deliberato di approvare l'adozione di un Piano di remunerazione per il periodo 2021-2023 (il "Piano"), da sottoporre all'approvazione dell'assemblea degli azionisti ai sensi dell'art. 114-bis del TUF, destinato ai soggetti che, alla data di attribuzione delle azioni, hanno in essere con la Società un rapporto di amministrazione con deleghe esecutive –sigg.ri Luigi Francesco Gozzini e Marco Grillo – o che hanno in essere con la Società un rapporto di lavoro subordinato a tempo indeterminato e, in particolare, che sono individuati quali Dirigenti con Responsabilità Strategiche della Società - sig. Marco

Scalvini. In data 31 maggio 2021 gli azionisti avevano deliberato l'approvazione del "Piano di Stock Grant 2021-2023" dedicato agli Amministratori esecutivi della Società e al Dirigente con responsabilità strategiche e un aumento gratuito del capitale a servizio del Piano di Stock Grant 2021-2023 per massimi nominali Euro 5.100 corrispondenti a massime n. 1.020.000 azioni.

In data 13 dicembre 2022 il CdA, a seguito del parere preventivo favorevole del Comitato Remunerazioni rilasciato in sede di riunione tenutasi in pari data alla quale ha partecipato il Collegio senza nulla eccepire, ha approvato la relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti di cui all'art. 123-ter TUF e ha approvato: (i) il riconoscimento ai suoi componenti delle componenti variabili a breve periodo (MBO); (ii) il riconoscimento ai suoi componenti delle componenti variabili a medio lungo termine (LTIP) delle rispettive remunerazioni, con l'eccezione dell'obiettivo legato alle tematiche ESG, avente ad oggetto la realizzazione della prima fase del progetto di riqualificazione della sede operativa della Società, la cui fase di esecuzione è stata rimandata alla luce dell'incremento improvviso dei costi di costruzione, susseguente alla crisi Russo Ucraina; pertanto tale parte di remunerazione variabile, corrispondente al 20% delle azioni assegnabili per l'esercizio 2022 in base al piano di stock grant 2021-2023, è stata posticipata all'esercizio 2023. In data 24 gennaio 2023 l'Assemblea degli azionisti ha deliberato, con voto vincolante, l'approvazione della prima sezione della relazione sulla politica in materia di remunerazione per l'esercizio in chiusura al 30 settembre 2023, ai sensi dell'art. 123-ter TUF. In tale occasione l'Assemblea ha altresì approvato, con voto non vincolante, la seconda sezione della

relazione sulla politica in materia di remunerazione circa i compensi corrisposti nell'esercizio chiuso al 30 settembre 2022, ai sensi dell'art. 123-ter TUF. Si evidenzia che il CdA nel corso della seduta del 13 dicembre 2023 ha deliberato, a seguito del parere preventivo favorevole del Comitato Remunerazioni, l'approvazione della la Relazione sulla politica in materia di remunerazione per il 2024 e sui compensi corrisposti agli amministratori e ai dirigenti con responsabilità strategiche della Società nell'esercizio 2023. In tale occasione il CdA ha altresì approvato la proposta ai sensi dell'art. 114-bis del TUF di un piano di incentivazione basato su strumenti finanziari "Piano di Stock Grant 2024-2028".

Ulteriori pareri espressi dal Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio 2023 non ha espresso ulteriori pareri.

Vigilanza ai sensi del D.Lgs. n. 39/2010 – verifica dell'indipendenza della società di revisione

Il Collegio ha altresì vigilato sulla revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati, sull'indipendenza della società di revisione, con particolare attenzione agli eventuali servizi non di revisione prestati e sull'esito della revisione legale.

Con riferimento all'indipendenza della Società di Revisione BDO S.p.A., il Collegio Sindacale ha preventivamente esaminato le proposte di conferimento di incarichi diversi dalla revisione legale alla società di revisione, valutando in particolare la compatibilità con i divieti di cui all'art. 5 del Regolamento UE 537/2014 e l'assenza di potenziali rischi per l'indipendenza del revisore derivanti dallo svolgimento dei servizi

medesimi. Al ricorrere dei presupposti previsti dalla legge il Collegio ha approvato il conferimento del servizio a BDO S.p.A.

Nel corso dell'esercizio 2023 la società di revisione non ha svolto nei confronti del Gruppo attività diverse dai servizi di revisione.

Si segnala inoltre che BDO S.p.A. non ha fornito per almeno tre esercizi consecutivi precedenti all'esercizio 2022/2023 alla Società ed al Gruppo servizi diversi dalla revisione legale dei conti.

Osservazioni e proposte sui contenuti nella relazione della società di revisione

Si rappresenta che la società di revisione BDO S.p.A. ha rilasciato:

- in qualità di Revisore Incaricato, le relazioni previste dagli artt. 14 del D.Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento UE 537/2014; le relazioni riportano un giudizio senza rilievi sul bilancio d'esercizio e consolidato e l'attestazione che essi forniscono una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del Gruppo al 30 settembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa, in conformità ai principi contabili applicabili;
- la relazione aggiuntiva prevista dall'art. 11 del Regolamento UE 537/2014, senza riscontrare criticità, con allegata la dichiarazione di cui all'art. 6 del Regolamento UE 537/2014 dalla quale non emergono situazioni che possono comprometterne l'indipendenza.

Autovalutazione del Collegio Sindacale

In ottemperanza alle previsioni di cui alle *“Norme di Comportamento del Collegio Sindacale di società quotate”* del Consiglio Nazionale dei

Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili che prevedono che il Collegio Sindacale sia tenuto ad effettuare, dopo la nomina e successivamente con cadenza annuale, una valutazione sul proprio operato in relazione alla concertata pianificazione della propria attività, sull'idoneità dei componenti, sull'adeguata composizione dell'organo con riferimento ai requisiti di professionalità, competenza, onorabilità e indipendenza, nonché sull'adeguatezza della disponibilità di tempo e di risorse rispetto alla complessità dell'incarico (la *“Autovalutazione”*), si informa che il Collegio Sindacale ha svolto l'Autovalutazione per l'esercizio 01/10/2022-30/09/2023, oggetto di separata verbalizzazione, e i cui esiti, positivi, sono oggetto di specifica esposizione nell'ambito del Report di valutazione e della *“Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari 2023”* ex art. 123-bis del TUF della Società. In particolare è stato positivamente appurato il corretto e efficace funzionamento dell'organo e la sua adeguata composizione, sia con riferimento ai requisiti prescritti dalla legge in capo ai suoi membri, sia con riferimento alle competenze personali e collegiali.

Riunioni del Collegio Sindacale, del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati endoconsiliari

Nel corso dell'esercizio 2023:

- si sono tenute numero 8 riunioni del Collegio Sindacale, della durata media di circa 4,1 ore ciascuna;
- il Collegio Sindacale ha avuto periodici incontri e scambi di informazioni con i Rappresentanti di BDO S.p.A.;
- si sono tenute numero 17 riunioni del Consiglio di Amministrazione. A tal riguardo si evidenzia che il Consiglio di Amministrazione è composto da 6 membri, nelle figure dei sigg.ri

Marco Claudio Grillo, Luigi Francesco Gozzini, Eleonora Reni, Mario Benito Mazzoleni, Giuseppe Carlo Ferdinando Vegas e Nicla Picchi di cui 3 indipendenti (Mazzoleni, Vegas e Picchi); 2 amministratori su 6 sono di genere femminile;

- il Comitato Remunerazioni si è riunito 2 volte con la partecipazione di almeno 1 sindaco;
- il Comitato Controllo Rischi si è riunito 4 volte con la partecipazione di almeno 1 sindaco;
- l'OdV si è riunito numero 5 volte.

Il Collegio Sindacale ha assistito alle riunioni del Consiglio di Amministrazione.

Infine, l'Assemblea degli azionisti si è riunita numero 2 volte, il 24/01/2023 e il 14/07/2023, con l'intervento di tutti gli amministratori e tutti i sindaci.

L'Amministratore Delegato, Luigi Francesco Gozzini ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Cristiano Contini, hanno rilasciato, in data 13 dicembre 2023, le dichiarazioni ex art. 154-bis del TUF, attestando che il bilancio d'esercizio e il bilancio consolidato sono redatti in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002, corrispondono alle risultanze dei libri e delle scritture contabili e sono idonei a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e del gruppo.

Il Collegio Sindacale ha riscontrato la completezza e l'adeguatezza delle

informazioni fornite dal Consiglio di Amministrazione nelle proprie relazioni, anche relativamente ai rischi, alle incertezze significative ed ai contenziosi cui sono esposti la Società ed il Gruppo.

Come indicato dagli amministratori, non si sono verificati fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

Il Collegio Sindacale esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio separato e consolidato al 30 settembre 2023 e concorda con la proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione di destinazione del risultato d'esercizio.

Milano, li 28/12/2023

Il Collegio Sindacale
(Dott. Ivano Passoni)



(Dott. Marco Dorizzi)



(Dott. Matteo Alfonso Ceravolo)



Bilancio d'esercizio

AL 30 SETTEMBRE 2023

Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria individuale

	Nota	30.09.2023	Di cui parti correlate	30.09.2022	Di cui parti correlate
Attività Immateriali	1	2.696.514		2.447.176	
Attività materiali	2	1.931.644		1.567.180	
Partecipazioni in imprese controllate	3.1;26	7.455.952	7.455.952	6.874.658	6.874.658
Partecipazioni in altre imprese	3.2	2.022.472		4.715.514	
Attività finanziarie non correnti	4;26	46.705.640	46.589.528	44.111.935	43.937.921
Imposte anticipate	5	116.172		290.098	
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI		60.928.394		60.006.561	
Crediti commerciali	6;26	632.805	43.879	9.990	
Crediti verso società controllate	7;26	34.312.596	34.312.596	19.856.939	19.856.939
Attività finanziarie correnti vs controllate	4;26	1.250.000	1.250.000	10.668.158	10.668.158
Crediti finanziari	8;26	2.200.000	2.200.000	-	
Attività finanziarie iscritte al fair value	9	15.220.554		-	
Altre attività correnti	10	2.089.014		1.382.981	
Attività per imposte correnti	11	92.060		6.128.917	
Disponibilità liquide	12	15.044.042		4.926.191	
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI		70.841.071		42.973.176	
TOTALE ATTIVITÀ		131.769.465		102.979.737	
Capitale sociale		133.004		132.654	
Riserve		44.497.159		45.033.840	
Risultato esercizi precedenti		6.682.923		8.916.450	
Risultato di periodo		25.968.357		7.692.297	
PATRIMONIO NETTO	13	77.281.443		61.775.241	
Passività finanziarie non correnti	14	15.269.844		12.875.498	
Benefici a dipendenti	15	362.108		315.126	
Altre passività non correnti	16;26	335.184	335.184	281.755	281.755
Debiti per imposte differite passive	5	174.385		42.349	
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI		16.141.521		13.514.728	
Passività finanziarie correnti	14;26	8.721.432	1.412.124	14.320.590	1.725.521
Debiti commerciali	17;26	934.317	6.760	952.008	20.321
Debiti verso società controllate	18;26	12.207.509	12.207.509	10.859.565	10.859.565
Altri debiti e passività correnti	19;26	10.587.787	30.000	1.434.015	321.000
Debiti tributari	20	5.895.456		123.590	
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI		38.346.501		27.689.768	
TOTALE PASSIVITÀ		54.488.022		41.204.496	
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		131.769.465		102.979.737	

Prospetto di Conto Economico individuale

			Di cui parti		Di cui parti
	Note	30.09.2023	correlate	30.09.2022	correlate
Ricavi per servizi	21.1;26	16.245.657	16.245.657	9.225.776	9.225.776
Altri ricavi	21.2;26	1.021.710	166.188	618.184	55.326
TOTALE RICAVI	21	17.267.367		9.843.960	
Acquisti materie prime,semilavorati, materiali		54.862		56.760	
Costi per servizi	22.1;26	7.162.545	1.446.580	6.300.221	2.383.084
Noleggi ed altri		80.737		59.254	
Costi per il personale	22.2;26	3.150.671	200.000	2.352.629	200.000
Ammortamenti	22.3	1.472.303		1.314.041	
Svalutazioni e accantonamenti	22.4;26	43.341	43.341	598.047	52.547
Altri oneri operativi	22.5	391.851		351.989	
TOTALE COSTI OPERATIVI	22	12.356.310		11.032.941	
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		4.911.057		(1.188.981)	
Ripristino/(svalutazione) partecipazioni controllate	23;26	(186.587)	(186.587)	(500.000)	(500.000)
Proventi Finanziari	24;26	28.176.185	3.902.482	10.009.755	7.900.000
Oneri Finanziari	24	(3.809.332)		(477.493)	
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)		29.091.323		7.843.281	
Imposte	25	(3.122.966)		(150.984)	
Risultato dell'esercizio da gestione ordinaria		25.968.357		7.692.297	
Utile (perdita) dell'esercizio		25.968.357		7.692.297	

Prospetto di Conto Economico complessivo individuale

	30.09.2023	30.09.2022
Utile (perdita) dell'esercizio	25.968.357	7.692.297
Altre componenti di conto economico complessivo		
Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio		
Benefici ai dipendenti	(3.223)	104.593
Effetto fiscale	774	(25.102)
Totale	(2.449)	79.491
Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio		
Strumenti di copertura	(57.902)	193.525
Effetto fiscale	13.896	(46.446)
Totale	(44.006)	147.079
Totale variazione riserva oci	(46.455)	226.570
Risultato del periodo complessivo	25.921.902	7.918.867

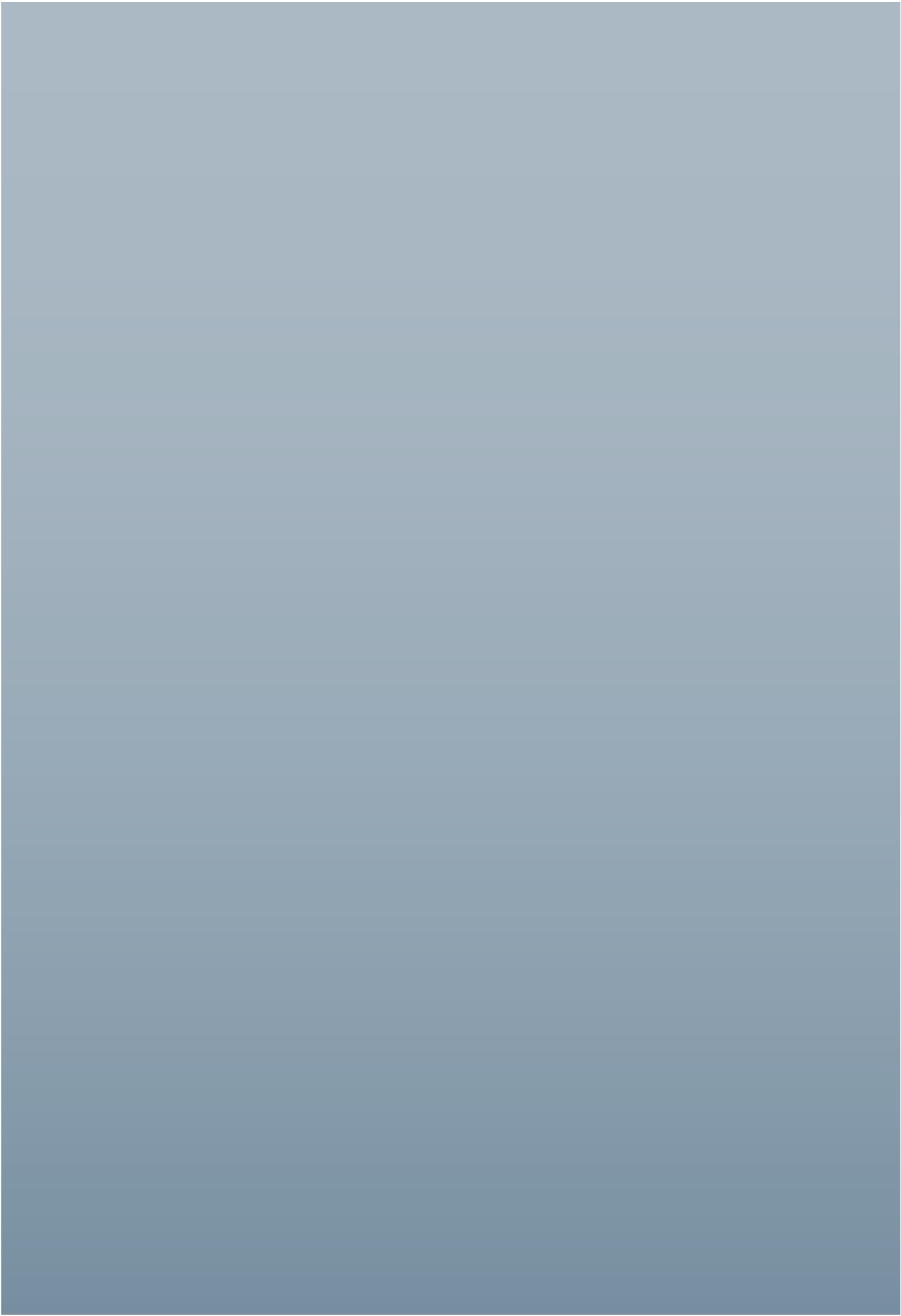
Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva soprapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva azioni proprie	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva OCI	Utili a nuovo	Utile d'esercizio	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2021	129.677	36.886.375	39.651	-	2.379.457	(7.246)	(82.190)	2.156.305	6.760.145	48.262.174
Risultato d'esecizio									7.692.297	7.692.297
Valutazione attuariale TFR							79.491			79.491
Valutazione derivati di copertura							147.079			147.079
Stock grant plan					1.733.794					1.733.794
Aumento capitale capogruppo	2.977	3.857.429								3.860.406
Destinazione risultato d'esercizio								6.760.145	(6.760.145)	-
Patrimonio netto 30 settembre 2022	132.654	40.743.804	39.651	-	4.113.251	(7.246)	144.380	8.916.450	7.692.297	61.775.241

	Capitale sociale	Riserva soprapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva azioni proprie	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva OCI	Utili a nuovo	Utile d'esercizio	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2022	132.654	40.743.804	39.651	-	4.113.251	(7.246)	144.380	8.916.450	7.692.297	61.775.241
Risultato d'esecizio									25.968.357	25.968.357
Valutazione attuariale TFR							(2.449)			(2.449)
Valutazione derivati copertura							(44.006)			(44.006)
Acquisto azioni proprie				(1.115.515)						(1.115.515)
Distribuzione dividendi								(9.925.824)		(9.925.824)
Stock grant plan	350	336.687			288.602					625.639
Aumento capitale capogruppo										-
Destinazione risultato d'esercizio								7.692.297	(7.692.297)	-
Patrimonio netto 30 settembre 2023	133.004	41.080.491	39.651	(1.115.515)	4.401.853	(7.246)	97.925	6.682.923	25.968.357	77.281.443

Rendiconto Finanziario individuale (metodo indiretto)

	30.09.2023	30.09.2022
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	25.968.357	7.692.297
Imposte sul reddito	3.122.966	150.984
Proventi finanziari	(28.176.185)	(10.009.755)
Oneri finanziari	3.995.919	477.493
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di attività	-	(5.431)
Accantonamenti netti	347.793	1.203.127
Accantonamento stock grant	625.639	1.733.794
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	1.472.303	1.314.040
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	7.356.792	2.556.549
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	930.253	4.173.826
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(15.078.472)	(2.909.461)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	7.155.948	(4.030.460)
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	27.573.432	7.071.393
Imposte pagate	(78.998)	-
Utilizzo dei fondi	(84.518)	(51.819)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	27.774.437	6.810.028
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	(194.303)	(207.227)
Dismissioni di attività materiali	-	5.431
Investimenti in partecipazioni	736.490	-
Investimenti immobiliari	-	-
Investimenti in attività immateriali	(441.531)	(942.147)
Dismissioni di attività immateriali	-	-
Variazioni di attività finanziarie non correnti	(5.505.978)	(8.789.439)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)	(5.405.322)	(9.933.382)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	5.000.000	10.000.000
Rimborso finanziamenti bancari	(8.393.222)	(1.683.618)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(990.131)	(5.186.042)
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	(6.752.396)	-
Investimenti in azioni proprie	(1.115.515)	
Aumento capitale a pagamento	-	3.860.406
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	(12.251.264)	6.990.746
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	10.117.851	3.867.392
Disponibilità liquide di inizio periodo	4.926.191	1.058.799
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 settembre	10.117.851	3.867.392
Disponibilità liquide di fine periodo	15.044.042	4.926.191



NOTE ESPLICATIVE

al Bilancio d'esercizio

Informazioni societarie

AbitareIn S.p.A. è una società per azioni costituita nel 2016 in Italia, iscritta al registro delle Imprese di Milano, con sede legale in Milano, via degli Olivetani 10/12. La Società svolge principalmente attività di sviluppo immobiliare tramite le controllate.

Se non diversamente specificato, gli importi del bilancio d'esercizio e delle note esplicative 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. AbitareIn, in qualità di Capogruppo, ha inoltre predisposto il bilancio consolidato del Gruppo al 30 settembre 2022.

Principi contabili di riferimento e criteri di valutazione

Principi general

Il bilancio separato per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2023 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del d.lgs n. 38/2005. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e, ancor prima, Standing Interpretations Committee ("SIC"). Il presente bilancio d'esercizio al 30 settembre 2023 è il primo bilancio IFRS preparato dalla Società in virtù del translisting delle azioni della Società sul mercato MTA, segmento STAR. Nell'allegato al bilancio d'esercizio "Prima applicazione degli IFRS" sono riportate le informazioni richieste dall'IFRS 1 e, in particolare, la descrizione degli impatti che la transizione agli IFRS ha determinato sulla situazione patrimoniale ed economica di AbitareIn S.p.A.

Il bilancio d'esercizio è redatto sulla base del principio del costo storico, eccetto che per le valutazioni a fair value di alcuni strumenti finanziari.

Il presente bilancio è basato sul presupposto della continuità aziendale.

La pubblicazione del presente bilancio separato per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2023 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 13 dicembre 2023.

Prospetti di Bilancio

Il bilancio separato di AbitareIn al 30 settembre 2023 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.

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

Esposizione degli importi nel bilancio consolidato e nelle note esplicative

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.

Criteri di valutazione

Riconoscimento dei ricavi

Ricavi da contratti con i clienti detta le regole per la misurazione e per la rilevazione contabile dei ricavi dai contratti di cessione di beni e servizi. Il principio prevede un modello in cinque fasi per la rilevazione dei ricavi per un importo che riflette il corrispettivo a cui l’entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento di beni o servizi al cliente. L’ambito di applicazione del principio è costituito da tutti i ricavi derivanti da contratti con i clienti, ad eccezione di quelli regolamentati da altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d’assicurazione e gli strumenti finanziari. I passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi secondo il modello IFRS 15 sono:

- l’identificazione del contratto con il cliente;
- l’identificazione delle obbligazioni contrattuali;
- la determinazione del prezzo;
- l’allocazione del prezzo alle obbligazioni contrattuali;
- i criteri di iscrizione del ricavo quando l’entità soddisfa ciascuna obbligazione contrattuale.

I ricavi di AbitareIn S.p.A. per cessioni di beni e servizi sono riconducibili alle prestazioni di servizi. Le prestazioni di servizi si riferiscono principalmente alla fornitura di servizi tecnico-professionali e remunerazioni delle royalties alle società controllate.

Dividendi

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti di ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell’Assemblea annuale dei soci che delibera sulla distribuzione del dividendo.

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 de-terminate 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'immobilizza-zione 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%

Leasing

I leasing sono trattati, a partire dal 1° gennaio 2019, in conformità al principio contabile IFRS 16 che fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease anche operativo nell'attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi.

In base a quanto previsto dall'IFRS 16, la rappresentazione contabile dei contratti di locazione passiva (che non costituiscono prestazione di servizi), avviene attraverso l'iscrizione nella situazione patrimoniale-finanziaria di una passività di natura finanziaria, rappresentata dal valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing, a fronte dell'iscrizione nell'attivo del diritto d'uso dell'attività presa in locazione. I pagamenti dovuti per il leasing comprendono i pagamenti fissi, al netto di eventuali incentivi da ricevere, i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso, valutati inizialmente utilizzando i valori di inizio contratto, e il prezzo di esercizio dell'eventuale opzione di acquisto se la Società e/o il Gruppo hanno la ragionevole certezza di esercitarla. La passività così determinata è successivamente rettificata lungo la durata del contratto di leasing per riflettere il pagamento degli interessi sul debito ed il rimborso della quota capitale e può essere altresì rimisurata (con corrispondente rettifica del diritto d'uso corrispondente) nel caso vi sia una modifica dei pagamenti futuri, in caso di rinegoziazione/modifica degli accordi contrattuali, ovvero in caso di modifica delle ipotesi di esercizio delle opzioni di acquisto; il diritto d'uso dell'attività presa in locazione è invece ammortizzato lungo la durata del contratto. Con il principio IFRS 16 i locatari non sono ora dunque più tenuti ad operare la distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo.

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 imprese controllate

Le partecipazioni in imprese controllate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. Tali perdite di valore sono quantificate sulla base del valore recuperabile determinato con riferimento ai flussi di cassa che l'impresa partecipata sarà in grado di produrre prospetticamente. La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione. Eventuali svalutazioni di tale differenza positiva non sono ripristinate nei periodi successivi anche qualora vengano meno le condizioni che avevano portato alla svalutazione. Qualora l'eventuale quota di pertinenza della Società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la Società abbia l'obbligo di risponderne. Eventuali crediti di natura finanziaria che costituiscono interessenze di medio-lungo termine nelle società partecipate, siano esse imprese controllate, joint venture e/o collegate, sono classificati e valutati in accordo con le previsioni del principio IFRS 9, inclusa, se significativa, l'applicazione del modello delle perdite attese per la misurazione di eventuali perdite di valore.

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.

Partecipazioni in collegate

Una collegata è una società sulla quale il Gruppo esercita un'influenza notevole. Per influenza notevole si intende il potere di partecipare alla determinazione delle politiche finanziarie e gestionali della partecipata senza averne il controllo o il controllo congiunto. Le considerazioni fatte per determinare l'influenza notevole sono simili a quelle necessarie a determinare il controllo. Le partecipazioni del Gruppo in società collegate sono valutate con il metodo del patrimonio netto. Con il metodo del patrimonio netto, la partecipazione in una società collegata è inizialmente rilevata al costo. Il valore contabile della partecipazione è aumentato o diminuito per rilevare la quota di pertinenza della partecipante degli utili e delle perdite della partecipata realizzati dopo la data di acquisizione. L'avviamento pertinente alla collegata è incluso nel valore contabile della partecipazione e non è soggetto ad ammortamento, né ad una verifica individuale di perdita di valore (cosiddetto impairment). Il prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio riflette la quota di pertinenza del Gruppo del risultato d'esercizio della società collegata. Ogni cambiamento nelle altre componenti di conto economico complessivo relativo a queste partecipate è presentato come parte del conto economico complessivo del Gruppo. Inoltre, nel caso in cui una società collegata rilevi una variazione con diretta imputazione al patrimonio netto, il Gruppo rileva la sua quota di pertinenza, ove applicabile, nel prospetto delle variazioni nel patrimonio netto. Gli utili e le perdite non realizzate derivanti da transazioni tra il Gruppo e società collegate, sono eliminati in proporzione alla quota di partecipazione nelle collegate. La quota aggregata di pertinenza del Gruppo del risultato d'esercizio delle società collegate è rilevata nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio dopo il risultato operativo e rappresenta il risultato al netto delle imposte e delle quote spettanti agli altri azionisti della collegata. Il bilancio delle società collegate è predisposto alla stessa data di chiusura del bilancio del Gruppo.

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).

Azioni proprie

Le azioni proprie riacquistate sono rilevate al costo e portate in diminuzione del patrimonio netto. L’acquisto, la vendita o la cancellazione di azioni proprie non danno origine a nessun profitto o perdita nel conto economico. La differenza tra il valore di acquisto e il corrispettivo, in caso di riemissione, è rilevata nella riserva sovrapprezzo azioni. In caso di esercizio nel periodo di opzioni su azioni, queste sono soddisfatte con azioni proprie.

Pagamenti basati su azioni

Il Gruppo AbitareIn 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 obbiettivi 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

Il Gruppo classifica le attività finanziarie in base alle categorie individuate dall'IFRS 9:

- attività finanziarie valutate al costo ammortizzato;
- attività finanziarie valutate al *Fair Value* con contropartita Altre componenti del conto economico complessivo (FVOCI);
- attività finanziarie valutate al *Fair Value* con contropartita l'Utile o perdita dell'esercizio (FVTPL).

Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

Sono classificate in tale categoria le attività finanziarie per le quali risultano verificati i seguenti requisiti: i) l'attività è posseduta nel quadro di un modello di business il cui obiettivo è il possesso dell'attività finalizzato alla raccolta dei flussi finanziari contrattuali; e ii) i termini contrattuali dell'attività prevedono flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire. Si tratta principalmente di crediti verso clienti e finanziamenti. Ad eccezione dei crediti commerciali, che non contengono una componente finanziaria significativa, gli altri crediti ed i finanziamenti sono inizialmente riconosciuti in bilancio al loro fair value. I crediti commerciali che non contengono una componente finanziaria significativa sono invece riconosciuti al prezzo definito per la relativa transazione (determinato secondo il disposto del principio IFRS 15 Ricavi provenienti da contratti con i clienti). In sede di misurazione successiva, le attività appartenenti a tale categoria sono valutate al costo ammortizzato, utilizzando il tasso di interesse effettivo. L'eventuale fondo svalutazione di tali crediti è determinato con il forward looking approach tramite un modello a tre stadi: 1) rilevazione delle perdite attese nei primi 12 mesi alla initial recognition del credito nell'ipotesi che il rischio di credito non è aumentato; 2) riconoscimento delle perdite attese lungo la vita del credito nel momento in cui il rischio di credito è aumentato significativamente dalla initial recognition del credito; gli interessi vengono riconosciuti su base lorda; 3) riconoscimento delle ulteriori perdite attese lungo la vita del credito nel momento in cui la perdita si è manifestata; gli interessi sono riconosciuti su base netta (viene rivisto il costo ammortizzato in quanto cambia il Tasso Interno di Rendimento essendo i flussi di cassa modificati per effetto del verificarsi del trigger event).

Attività finanziarie valutate al fair value con contropartita nel Conto economico complessivo (FVOCI) o contropartita nel Conto economico (FVTPL)

Sono classificate in tale categoria le attività finanziarie per le quali risultano verificati i seguenti requisiti: i) l'attività è posseduta nel quadro di un modello di business il cui obiettivo è conseguito sia mediante la raccolta dei flussi finanziari contrattuali che mediante la vendita dell'attività stessa; e ii) i termini contrattuali dell'attività prevedono flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire. Sono inoltre classificati in questa categoria, gli strumenti di capitale (partecipazioni nelle quali il Gruppo non esercita né il controllo né un'influenza notevole) per i quali il Gruppo applica l'opzione concessa dal principio di valutare questi strumenti al fair value con impatto sulla redditività complessiva (si rimanda a tale proposito al precedente paragrafo 4). Tali attività vengono inizialmente riconosciute in bilancio al loro fair value; in sede di misurazione successiva, la valutazione effettuata in sede di iscrizione è riaggiornata ed eventuali variazioni di fair value sono riconosciute all'interno delle Altre componenti del conto economico complessivo o direttamente nel conto economico. Eventuali svalutazioni per perdite durevoli di valore, interessi attivi e utili o perdite per differenze cambio sono rilevate nell'Utile o perdita d'esercizio. Il Gruppo ha optato per la valutazione al fair value con contropartita diretta nel conto economico (FVTPL) per la valutazione delle attività finanziarie ad eccezione delle partecipazioni delle società controllate e inclusi i crediti d'imposta per bonus fiscali rinvenienti da acquisti diretti o da sconti in fattura.

Rettifiche di valore ("Impairment") su attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

La valutazione sulle perdite di valore delle attività finanziarie valutate al costo ammortizzato è effettuata sulla scorta di un modello basato sulle perdite attese dei crediti. Secondo tale modello le attività finanziarie sono classificate nello stadio 1, stadio 2 o stadio 3 a seconda della loro qualità creditizia rispetto all'erogazione iniziale.

In particolare:

- Stadio 1: comprende i) le esposizioni creditizie di nuova acquisizione, ii) le esposizioni che non hanno subito un significativo deterioramento del rischio di credito rispetto alla data di iscrizione iniziale e iii) le esposizioni aventi basso rischio di credito.
- Stadio 2: comprende le esposizioni creditizie che, sebbene non deteriorate, hanno subito un significativo deterioramento del rischio di credito rispetto alla data di iscrizione iniziale.

Stadio 3: comprende le esposizioni creditizie deteriorate. Per le esposizioni appartenenti allo stadio 1 le rettifiche di valore complessive sono pari alla perdita attesa calcolata su un orizzonte temporale fino ad un anno. Per le esposizioni appartenenti agli stadi 2 o 3 le rettifiche di valore complessive sono pari alla perdita attesa calcolata su un orizzonte temporale pari all'intera durata della relativa esposizione. I criteri per la determinazione delle svalutazioni da apportare ai crediti si basano sull'attualizzazione dei flussi finanziari attesi per capitale e interessi. Ai fini della determinazione del valore attuale dei flussi, gli elementi fondamentali sono rappresentati dall'individuazione degli incassi stimati, dalle relative date di incasso e dal tasso di attualizzazione da applicare. In particolare, l'importo della perdita è ottenuto come differenza tra il valore di iscrizione e il valore attuale degli stimati flussi di cassa, scontati al tasso di interesse originario dell'attività finanziaria. Tali attività sono classificate come attività correnti, salvo che per le quote con scadenza superiore ai 12 mesi, che vengono incluse tra le attività non correnti.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di variabilità di tasso d'interesse. Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value. Quando gli strumenti finanziari hanno le caratteristiche per essere contabilizzati in hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

- Fair value hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato per la copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività di bilancio attribuibili ad un particolare rischio che può determinare effetti sul conto economico, l'utile o la perdita derivante dalle successive valutazioni del fair value dello strumento di copertura sono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita sulla posta coperta, attribuibile al rischio coperto, modificano il valore di carico di tale posta e sono rilevati a conto economico.
- Cash flow hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato per la copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi di cassa futuri di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile e che potrebbe avere effetti sul conto economico, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata quale componente del risultato complessivo. L'utile o la perdita cumulati sono eliminati dal patrimonio netto ed imputati a conto economico nello stesso periodo in cui è rilevato il correlato effetto economico dell'operazione oggetto di copertura. L'utile o la perdita associati ad una copertura (o a parte di copertura) divenuta inefficace, sono iscritti a conto economico.

Se uno strumento di copertura o una relazione di copertura sono chiusi, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite cumulati, fino quel momento iscritti nel patrimonio netto, sono rilevati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizza.

Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati sospesi a patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti immediatamente a conto economico.

Crediti d'imposta per bonus edilizi fiscali

Crediti Sismabonus

I crediti sisma bonus acquisiti dai clienti mediante sconto in fattura e cessione del credito sono stati iscritti al costo di acquisto. Alla chiusura del bilancio, nell'anno di acquisizione, il valore del credito è stato allineato al fair value desumibile dal mercato attivo (valore di cessione ad intermediari finanziari) . Gli effetti a conto economico derivanti da tale allineamento sono stati contabilizzati nella gestione finanziaria. Nel periodo successivo alla prima rilevazione il credito è valorizzato con il metodo dell'ammortized cost.

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 la società 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'ammon-tare 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 perché comportano un elevato ricorso a giudizi soggettivi, assunzioni e stime:

- Il valore dei crediti sisma bonus acquisiti dai clienti e dei crediti ecobonus maturati, è stato allineato al fair value desumibile dal mercato attivo (valore di cessione ad intermediari finanziari).
- 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 è fatta con l'ausilio di esperti esterni.

Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2022

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono applicabili nella redazione dei bilanci IFRS a partire dal 1° gennaio 2022, ma non hanno comportato impatti nella redazione del presente bilancio chiuso al 30 settembre 2023.

Amendments to IFRS 3 Business Combinations: le modifiche hanno lo scopo di aggiornare il riferimento presente nell'IFRS 3 al Conceptual Framework nella versione rivista, senza che ciò comporti modifiche alle disposizioni del principio.

Amendments to IAS 16 Property, Plant and Equipment: le modifiche hanno lo scopo di non consentire la deduzione dal costo delle attività materiali l'importo ricevuto dalla vendita di beni prodotti nella fase di test dell'attività stessa. Tali ricavi di vendita e i relativi costi saranno pertanto rilevati nel conto economico.

Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets: l'emendamento chiarisce che nella stima sull'eventuale onerosità di un contratto si devono considerare tutti i costi direttamente imputabili al contratto. Di conseguenza, la valutazione sull'eventuale onerosità di un contratto include non solo i costi incrementali (come, ad esempio, il costo del materiale diretto impiegato nella lavorazione), ma anche tutti i costi che l'impresa non può evitare in quanto ha stipulato il contratto (come, ad esempio, la quota dell'ammortamento dei macchinari impiegati per l'adempimento del contratto).

Annual Improvements 2018-2020: le modifiche sono state apportate all'IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards, all'IFRS 9 Financial Instruments, allo IAS 41 Agriculture e agli Illustrative Examples dell'IFRS 16 Leases.

L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio d'esercizio della Società.

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni ifrs di futura efficacia

Con riferimento ai principi IFRS, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 01 gennaio 2022, si segnala quanto riportato nel seguito.

Il 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato due emendamenti denominati "Disclosure of Accounting Policies - Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2" e "Definition of Accounting Estimates - Amendments to IAS 8". Le modifiche sono volte a migliorare la disclosure sulle accounting policy in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata.

Il 7 maggio 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction". Il documento chiarisce come devono essere contabilizzate le imposte differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata.

Gli eventuali impatti sul bilancio d'esercizio derivanti dai menzionati emendamenti sono tuttora in corso di valutazione. La Società ha deciso di non adottarli anticipatamente nel bilancio d'esercizio chiuso al 30 settembre 2023

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 2023 e al 30 settembre 2022.

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Immobili	621.210	644.656	(23.446)
Impianti e Macchinari	10.382	19.816	(9.434)
Attrezzatura Generica	27.117	27.766	(649)
Altri Beni Materiali	1.272.935	874.942	397.993
Totale	1.931.644	1.567.180	364.464

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Materiali per il periodo chiuso al 30 settembre 2023 e al 30 settembre 2022, esposti per singola categoria di attività.

	Immobili	Impianti e macchinari	Attrezzatura generica	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	729.442	46.643	34.264	1.494.681	2.305.030
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(84.786)	(26.827)	(6.498)	(619.739)	(737.850)
Valore di bilancio	644.656	19.816	27.766	874.942	1.567.180
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	-	1.995	592.306	594.301
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	(23.446)	(9.434)	(2.644)	(194.313)	(229.837)
Totale variazioni	(23.446)	(9.434)	(649)	397.993	364.464
Valore di fine esercizio					
Costo	729.442	46.643	36.259	2.086.987	2.899.331
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(108.232)	(36.261)	(9.142)	(814.052)	(967.687)
Valore di bilancio	621.210	10.382	27.117	1.272.935	1.931.644

La voce “altre immobilizzazioni materiali” si è incrementata principalmente per un importo complessivo di Euro 400 migliaia che si riferiscono all'acquisto di opere d'arte che verranno destinate in comodato d'uso ai vari progetti immobiliari. La voce inoltre si è incrementata per un importo complessivo di Euro 127 migliaia per l'allestimento dei nuovi uffici in Viale Umbria, 36.

Nota 2. Attività Immateriali

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Attività Immateriali al 30 settembre 2023 e al 30 settembre 2022.

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Costi di sviluppo	868.662	1.092.471	(223.809)
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	327	358	(31)
Immobilizzazioni in corso e acconti	504	504	-
Altre immobilizzazioni immateriali	1.827.021	1.353.843	473.178
Totale	2.696.514	2.447.176	249.338

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Immateriali per il periodo chiuso al 30 settembre 2023 e al 30 settembre 2022, 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	2.555.538	23.817	504	3.288.668	5.868.527
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.463.067)	(23.459)	-	(1.934.825)	(3.421.350)
Valore di bilancio	1.092.471	358	504	1.353.843	2.447.176
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	274.565	-	-	1.363.266	1.637.831
Decrementi per dismissioni	-	-	-	(203.829)	(203.829)
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	(498.374)	(31)	-	(744.061)	(1.242.466)
Utilizzo fondo				57.802	57.802
Totale variazioni	(223.809)	(31)	-	473.178	249.338
Valore di fine esercizio					
Costo	2.830.103	23.817	504	4.448.105	7.302.529
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.961.441)	(23.490)	-	(2.621.084)	(4.606.015)
Valore di bilancio	868.662	327	504	1.827.021	2.696.514

L’incremento dei costi di sviluppo è da imputarsi, per un importo pari a Euro 275 migliaia all’investimento effettuato dalla società relativamente all’attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma E-Commerce Corporate AbitareIn, integrata interamente con tutti i processi aziendali, finalizzata alla vendita delle case on-line e allo sviluppo ed integrazione di un configuratore on-line degli appartamenti. 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.

Inoltre la voce “altre immobilizzazioni immateriali” si è incrementata di Euro 1.191 migliaia per effetto dell’iscrizione del diritto d’uso afferente al contratto di locazione per i nuovi uffici presso Viale Umbria, 36 e si è incrementata di Euro 109 migliaia per effetto dell’iscrizione del diritto d’uso afferente al contratto di locazione per i nuovi uffici presso Viale Umbria, 32.

La voce “altre immobilizzazioni immateriali” è diminuita di Euro 204 migliaia per effetto della cessazione, avvenuta nel mese di maggio, afferente al contratto di locazione relativo agli uffici presso viale Umbria, 36.

Nota 3. Partecipazioni

Nota 3.1 Partecipazioni in imprese controllate

La composizione ed i movimenti di tale raggruppamento di voce è il seguente:

Imprese controllate	30.09.2022	Incr.(decr.) costo	30.09.2023
AbitareIn Development 3 Srl	205.000	200.000	405.000
AbitareIn Development 4 Srl	310.000	160.000	470.000
AbitareIn Development 5 Srl	22.000	-	22.000
AbitareIn Development 6 Srl	30.000	3.000	33.000
AbitareIn Development 7 Srl	150.000	-	150.000
AbitareIn Maggiolina Srl	1.481.658	-	1.481.658
Accursio Srl	680.000	250.000	930.000
City Zeden Srl	18.000	210.686	228.686
Citynow Srl	10.000	12.000	22.000
Costruire In Srl	-	10.000	10.000
Creare Srl	10.000	-	10.000
Edimi Srl	-	10.000	10.000
Homizy SpA	86.000	-	86.000
Hub32 Srl	-	10.000	10.000
Immaginare Srl	22.000	50.000	72.000
Just Home Srl	-	10.000	10.000
Lambrate Twin Palace Srl	100.000	170.000	270.000
Milano City Village Srl	752.000	-	752.000
Milano Progetti Srl	1.150.000	(1.150.000)	-
Mivivi Srl	67.000	70.000	137.000
MyCity Srl	132.000	100.000	232.000
MyTime Srl	-	10.000	10.000
New Tacito Srl	-	205.608	205.608
Palazzo Naviglio Srl	390.000	-	390.000
Porta Naviglio Grande Srl	210.000	60.000	270.000
Savona 105 Srl	490.000	130.000	620.000
TheUnits Srl	48.000	40.000	88.000
Trilogy Towers Srl	470.000	-	470.000
Volaplana Srl	26.000	-	26.000
Ziro Srl	15.000	20.000	35.000
Totale	6.874.658	581.294	7.455.952

Nel corso dell’esercizio è stata ceduta la partecipazione di Milano Progetti S.r.l. a terzi.

L’incremento delle partecipazioni delle altre società è da imputarsi alla rinuncia del finanziamento a copertura delle perdite.

Nel corso dell’anno è stata effettuata l’acquisizione della partecipazione New Tacito S.r.l. una partecipazione, società proprietaria di un bene immobile.

L’elenco delle partecipazioni in imprese controllate con l’indicazione della composizione del patrimonio netto e delle quote di possesso è il seguente:

Imprese controllate	Sede	Capitale sociale	Patrimonio Netto al 30.09.2023	Di cui risultato d'esercizio	%	% diritti di voto esercitabile	Valore attribuito in bilancio costo	Differenza tra patrimonio netto e valore partecipazione
AbitareIn Development 3 Srl	Milano	10.000	10.292	(234.865)	100%	100%	405.000	(394.708)
AbitareIn Development 4 Srl	Milano	10.000	17.127	(186.924)	100%	100%	470.000	(452.873)
AbitareIn Development 5 Srl	Milano	10.000	893.561	(88.032)	100%	100%	22.000	871.561
AbitareIn Development 6 Srl	Milano	10.000	11.318	(5.942)	100%	100%	33.000	(21.682)
AbitareIn Development 7 Srl	Milano	10.000	558.336	(78.219)	100%	100%	150.000	408.336
AbitareIn Maggiolina Srl	Milano	100.000	256.868	(94.566)	100%	100%	1.481.658	(1.224.790)
Accursio Srl	Milano	10.000	17.230	(269.087)	100%	100%	930.000	(912.770)
City Zeden Srl	Milano	10.000	403.543	(7.760)	100%	100%	228.686	174.857
Citynow Srl	Milano	10.000	11.568	(11.347)	100%	100%	22.000	(10.432)
Costruire In Srl	Milano	10.000	33.312	23.312	100%	100%	10.000	23.312
Creare Srl	Milano	10.000	4.073	(6.661)	100%	100%	10.000	(5.927)
Deametra Siinq Srl	Milano	50.000	25.295	(286.659)	70,72%	70,72%	-	25.295
Edimi Srl	Milano	10.000	10.000	-	100%	100%	10.000	-
Homizy Siiq SpA	Milano	115.850	14.223.836	387.727	70,72%	70,72%	86.000	14.137.836
Hommi Srl	Milano	10.000	9.854	(5.661)	70,72%	70,72%	-	9.854
Housenow Srl	Milano	10.000	10.560	(5.388)	70,72%	70,72%	-	10.560
Hub32 Srl	Milano	10.000	10.000	-	100%	100%	10.000	-
Immaginare Srl	Milano	10.000	13.108	(47.892)	100%	100%	72.000	(58.892)
Just Home Srl	Milano	10.000	10.000	-	100%	100%	10.000	-
Lambrate Twin Palace Srl	Milano	10.000	14.942	(173.939)	100%	100%	270.000	(255.058)
Milano City Village Srl	Milano	10.000	2.735.531	2.560.388	100%	100%	752.000	1.983.531
Mivivi Srl	Milano	10.000	10.932	(79.728)	100%	100%	137.000	(126.068)
MyCity Srl	Milano	10.000	15.566	(102.087)	100%	100%	232.000	(216.434)
MyTime Srl	Milano	10.000	10.000	-	100%	100%	10.000	-
New Tacito Srl	Milano	10.000	49.209	(3.117.897)	100%	100%	205.608	(156.399)
Palazzo Naviglio Srl	Milano	10.000	2.350.457	2.334.858	100%	100%	390.000	1.960.457
Porta Naviglio Grande Srl	Milano	10.000	16.270	(120.340)	100%	100%	270.000	(253.730)
Savona 105 Srl	Milano	10.000	11.170	(143.824)	100%	100%	620.000	(608.830)
Smartcity Siinq Srl	Milano	50.000	13.232	(60.272)	70,72%	70,72%	-	13.232
TheUnits Srl	Milano	10.000	14.452	(40.787)	100%	100%	88.000	(73.548)
Trilogy Towers Srl	Milano	10.000	7.104.349	7.084.627	100%	100%	470.000	6.634.349
Volaplana Srl	Milano	10.000	54.630	37.947	100%	100%	26.000	28.630
Ziro Srl	Milano	10.000	11.352	(20.678)	100%	100%	35.000	(23.648)
Totale valore attribuito in bilancio							7.455.952	21.486.021

Con riferimento alle partecipazioni si è proceduto alla rettifica del valore di carico della partecipazione di City Zeden S.r.l. per un valore pari a Euro 187 migliaia, allineandolo al valore di cessione prevista da preliminare di vendita sottoscritto in data 24 novembre 2023. Le differenze negative tra il valore della partecipazione e del patrimonio netto di spettanza non rappresentano perdite durevoli di valore in quanto il valore delle partecipazioni e dei credi finanziari si intendono recuperabili dai flussi finanziari previsti derivanti dal completamento dei progetti.

Nota 3.2 Partecipazioni in altre imprese

La composizione ed i movimenti di tale raggruppamento di voce è il seguente:

Altre imprese	30.09.2022	Incr- (decr.) costo	30.09.2023
Tecma Solutions S.p.A.	4.712.540	(2.793.042)	1.919.498
Arras Group	-	100.000	100.000
BCC	2.974	-	2.974
Totale	4.715.514	(2.693.042)	2.022.472

La voce in oggetto è rappresentata principalmente dalle azioni, pari al 7,3% del capitale sociale, detenute nella società Tecma Solutions S.p.A., società quotata su Euronext Growth Milan, specializzata nella Business Innovation del Real Estate per un importo pari a Euro 1.919 migliaia di Euro.

Il valore di iscrizione si è ridotto di Euro 2.793 migliaia per effetto della rivalutazione generata dall’allineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2023 in quanto l’attività è classificata come Attività finanziarie valutate al fair value con contropartita nel Conto economico (FVTPL). Quale parametro di riferimento del fair value value è stato utilizzato il controvalore di quotazione al 30 settembre 2023 pari a 3,34 Euro per azione.

La voce in oggetto comprende anche una partecipazione minoritaria nel capitale sociale, detenute nella società Arras Group S.p.A., società quotata su Euronext Growth Milan PRO, specializzati nello sviluppo immobiliare in località turistiche per un importo pari a Euro 100 migliaia.

L’ammontare residuo pari ad Euro 3 migliaia si riferiscono a quote partecipative detenute nella Banca di Credito Cooperativo.

Si rileva che il valore di carico della società collegata Via Bombay n.1 S.r.l. è stato completamente azzerato per un valore complessivo di Euro 24 migliaia, allineandolo al valore del patrimonio netto della società collegata di pertinenza del Gruppo.

Nota 4 Attività finanziarie correnti e non correnti

La composizione ed i movimenti delle attività finanziarie correnti e non correnti, verso le società controllate, è la seguente:

	Situazione iniziale			Movimentazione del periodo			Situazione finale		
Imprese controllate	Attività finanziarie non correnti	Fondo svalut.	Saldo al 30.09.2022	Incr.(decr.) crediti finaziari	Riclassifica f.do svalutazione	Ripristino (svalutaz.)	Attività finanziarie non correnti	Fondo svalut.	Saldo al 30.09.2023
AbitareIn Development 3 Srl	1.131.259	-	1.131.259	901.926	-	-	2.033.185	-	2.033.185
AbitareIn Development 4 Srl	4.036.810	-	4.036.810	1.307.000	-	-	5.343.810	-	5.343.810
AbitareIn Development 5 Srl	2.230.310	-	2.230.310	-	-	-	2.230.310	-	2.230.310
AbitareIn Development 6 Srl	230	-	230	999	-	-	1.229	-	1.229
Accursio Srl	7.146.169	-	7.146.169	873.000	-	-	8.019.169	-	8.019.169
City Zeden Srl	2.001.000	-	2.001.000	(238.273)	-	-	1.762.727	-	1.762.727
Citynow Srl	-	-	-	1.094.000	-	-	1.094.000	-	1.094.000
Immaginare Srl	774.088	-	774.088	16.200	-	-	790.288	-	790.288
Lambrate Twin Palace Srl	3.023.000	-	3.023.000	(170.000)	-	-	2.853.000	-	2.853.000
Milano Progetti Srl	8.860.000	-	8.860.000	(8.860.000)	-	-	-	-	-
Mivivi Srl	1.813.994	-	1.813.994	1.053.000	-	-	2.866.994	-	2.866.994
MyCity Srl	2.331.837	-	2.331.837	(502.409)	-	-	1.829.428	-	1.829.428
Porta Naviglio Grande Srl	4.669.500	-	4.669.500	2.260.000	-	-	6.929.500	-	6.929.500
Savona 105 Srl	3.599.912	-	3.599.912	245.000	-	-	3.844.912	-	3.844.912
TheUnits Srl	310.900	-	310.900	262.164	-	-	573.064	-	573.064
Volaplana Srl	690.500	-	690.500	-	-	-	690.500	-	690.500
Ziro Srl	1.318.412	-	1.318.412	4.409.000	-	-	5.727.412	-	5.727.412
Totale attività finanziarie vs controllate non correnti	43.937.921	-	43.937.921	2.651.607	-	-	46.589.528	-	46.589.528
AbitareIn Development 7 Srl	428.812	-	428.812	(428.812)	-	-	-	-	-
Homizy Siiq SpA	-	-	-	1.250.000	-	-	1.250.000	-	1.250.000
Milano City Village Srl	6.728.600	-	6.728.600	(6.728.600)	-	-	-	-	-
Palazzo Naviglio Srl	1.356.300	-	1.356.300	(1.356.300)	-	-	-	-	-
Trilogy Towers Srl	2.154.446	-	2.154.446	(2.154.446)	-	-	-	-	-
Totale attività finanziarie vs controllate correnti	10.668.158	-	10.668.158	(9.418.158)	-	-	1.250.000	-	1.250.000
Totale attività finanziarie vs controllate	54.606.079	-	54.606.079	(6.766.551)	-	-	47.839.528	-	47.839.528

Le attività finanziarie correnti e non correnti sono costituite da finanziamenti erogati a favore delle società controllate e sono fruttiferi di interessi.

Inoltre, la voce in oggetto è composta dalle attività finanziarie emerse dalla valutazione al mark to market dei derivati di copertura di cash flow hedge stipulati da AbitareIn S.p.A. per un importo pari a Euro 116 migliaia.

Nota 5. Attività e Passività per imposte differite

Le attività per imposte anticipate al 30 settembre 2023 ammontano a Euro 116 migliaia sono relative principalmente all'applicazione dell'IFRS 16.

Nota 6. Crediti Commerciali

I crediti commerciali ammontano ad Euro 632 migliaia. I crediti in oggetto sono iscritti al netto del fondo svalutazione crediti. Non sussistono crediti scaduti.

Nota 7. Crediti verso controllate

La voce in oggetto ammonta a Euro 34.313 migliaia (Euro 19.857 migliaia al 30 settembre 2022) ed è così composta:

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Crediti per interessi su finanz. fruttiferi	4.259.851	2.802.388	1.457.463
Crediti per erario c/IVA di gruppo	212.686	185.173	27.513
Crediti per CNM	5.678.938	828.563	4.850.375
Crediti commerciali	23.417.799	14.742.693	8.675.106
Crediti vari	743.322	1.298.122	(554.800)
Totale	34.312.596	19.856.939	14.455.657

I crediti per CNM sono costituiti dall’assunzione da parte di AbitareIn S.p.A., in qualità di consolidante fiscale, degli oneri fiscali generati dalle controllate.

I crediti commerciali e crediti vari si riferiscono principalmente ai crediti verso le controllate per fatture emesse e per fatture da emettere, sono principalmente riferiti a riaddebiti di spese per servizi amministrativi, spese tecniche, remunerazione della proprietà intellettuale e varie.

Nota 8. Crediti finanziari

Al 30 settembre 2023 la voce in oggetto è composta esclusivamente da un finanziamento fruttifero di interessi concesso dalla holding AbitareIn S.p.A. a Via Bombay n.1 S.r.l. nella quale la società detiene una partecipazione pari al 49% del capitale sociale. Via Bombay n.1 S.r.l. è specializzata nella costruzione di immobili di tipo residenziale e non residenziale.

Nota 9. Attività finanziarie iscritte al fair value

Al 30 settembre 2023 la voce in oggetto è composta esclusivamente dall'apertura di linee di investimento effettuate dalla holding AbitareIn S.p.A. Il valore di iscrizione è generato dall’allineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2023 in quanto l’attività è classificata come Attività finanziarie valutate al fair value con contropartita nel Conto economico (FVTPL).

Nota 10. Altre attività correnti

La voce Altre attività correnti ammonta ad Euro 2.089 migliaia rispetto ad Euro 1.383 migliaia al termine dell’esercizio precedente. La voce in oggetto è costituita prevalentemente da:

- un credito per sisma bonus acquistati principalmente dai clienti tramite la cessione del credito per un valore complessivo di Euro 929 migliaia;
- un anticipo per un valore complessivo di Euro 67 migliaia verso la società che eroga il welfare aziendale ai dipendenti;
- depositi cauzionali per un valore complessivo di Euro 198 migliaia.

Inoltre include, per Euro 395 migliaia, ratei e risconti attivi relativi a principalmente di licenze software e premi assicurativi.

Nota 11. Attività per imposte correnti

Le attività per imposte correnti pari a Euro 92 migliaia è costituito esclusivamente da credito d'imposta legato all'attività di Ricerca e Sviluppo.

Nota 12. Disponibilità liquide

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce disponibilità liquide al 30 settembre 2023 e al 30 settembre 2022.

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Depositi bancari e postali	15.043.408	4.925.702	10.117.706
Denaro e lavori in cassa	634	489	145
Disponibilità liquide	15.044.042	4.926.191	10.117.851

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 2023 sono libere da vincoli o restrizioni all’utilizzo.

Nota 13. Patrimonio netto

Il patrimonio netto si è incrementato per effetto dell’utile del periodo di riferimento e si è ridotto per effetto della distribuzione del dividendo.

Riserva oci

La voce in oggetto evidenzia un valore positivo di Euro 98 migliaia (positivo per Euro 144 migliaia al 30 settembre 2022) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico, relativi alla riserva da cash flow hedge sul derivato di copertura, che evidenzia una variazione negativa pari a Euro 44 migliaia (positivo per Euro 147 migliaia al 30 settembre 2022).
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS 19, che evidenzia una variazione negativa pari a Euro 2 migliaia (positivo per Euro 79 migliaia al 30 settembre 2022).

Stock Grant

In data 31 maggio 2021 l’assemblea dei soci di AbitareIn S.p.A. ha approvato il frazionamento con rapporto 1:10 delle azioni, operativo a partire dal 21 giugno 2021. La medesima assemblea ha altresì approvato il “Piano di Stock Grant 2021-2023” destinato agli amministratori esecutivi della Società e del Dirigente Strategico, unitamente all’ aumento gratuito del capitale sociale a servizio di detto Piano.

Il Piano di Stock rientra nella politica di remunerazione degli amministratori della Società e prevede l’assegnazione gratuita di azioni agli amministratori esecutivi, al raggiungimento di determinati obiettivi di performance stabiliti dal CdA. Il Piano è rivolto altresì al Dirigente con Responsabilità Strategiche della Società

Il Piano ha un orizzonte temporale di 3 anni ed ha lo scopo di promuovere e perseguire gli obiettivi di allineamento della remunerazione dei beneficiari agli interessi degli azionisti oltreché di fidelizzazione del management, prevedendo complessivamente, al raggiungimento degli obiettivi previsti, l’assegnazione gratuita di massime 900.000 azioni a favore degli Amministratori esecutivi e 120.000 azioni a favore del Dirigente (tenendo conto anche del frazionamento di cui sopra). In data 21 febbraio 2023 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di dare esecuzione all'aumento gratuito del capitale sociale mediante l'emissione gratuita di n. 69.968 azioni in favore di uno dei beneficiari del Piano di Stock Grant 2021-2023 approvato dall'Assemblea dei Soci del 31 maggio 2021.

Riserva azioni proprie

In data 14 luglio 2023 l’assemblea ordinaria degli azionisti di AbitareIn S.p.A. ha approvato l'avvio del piano di acquisto e disposizione di azioni proprie (il "Piano di Buy-Back"). Le operazioni di acquisto di azioni nell'ambito del Piano di Buy-Back sono avvenute con le modalità e nei limiti operativi previsti dalla delibera assembleare sopra richiamata, dall'art. 5 del Regolamento UE 596/2014, dell'art. 3 del Regolamento

Delegato (UE) n.1052/2016 della Commissione Europea dell'8 marzo 2016 e dalla normativa generale di settore applicabile. La voce in oggetto al 30 settembre 2023 presenta un saldo negativo pari a Euro 1.116 migliaia.

Utili esercizi precedenti

La voce "Utili esercizi precedenti" si è decrementate per un valore complessivo di Euro 9.926 migliaia per effetto della distribuzione dei dividendi. In data 14 luglio 2023, l'assemblea dei soci della holding AbitareIn S.p.A. ha approvato la distribuzione in favore dei propri azionisti di un dividendo straordinario in denaro, il pagamento si è perfezionato nel mese di ottobre 2023.

Nota 14. Passività finanziarie correnti e non correnti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce passività finanziarie non correnti al 30 settembre 2023 ed al 30 settembre 2022.

	30.09.2023			30.09.2022			Variazione
	quota non corrente	quota corrente	Totale	quota non corrente	quota corrente	Totale	
Finanziamenti bancari a medio-lungo termine	13.782.296	6.937.471	20.719.767	11.613.976	12.370.746	23.984.722	(3.264.955)
Finanziamenti bancari a breve termine	-	-	-	-	-	-	-
Altri debiti finanziari	1.487.548	1.783.961	3.271.509	1.261.522	1.949.844	3.211.366	60.143
Totale	15.269.844	8.721.432	23.991.276	12.875.498	14.320.590	27.196.088	(3.204.812)

tipologia finanziamento (Euro/000)	Importo erogato / deliberato	Data sottoscrizione	Data scadenza	Debito entro l'esercizio	Debito oltre l'esercizio	Totale Debito valore contabile	Totale Debito valore nominale	Ipoteca su immobili/garanzie	Covenant
Finanziamento	1.300	16.07.2019	31.12.2023	115	-	115	115	n/a	No
Finanziamento	5.200	23.09.2020	23.09.2025	1.310	1.316	2.626	2.640	n/a	Si
Finanziamento	4.500	20.05.2021	31.05.2025	2.875	1.117	3.992	3.937	n/a	Si
Finanziamento	1.400	23.06.2022	31.07.2027	253	1.167	1.420	1.400	n/a	No
Finanziamento	2.600	27.05.2022	26.05.2027	266	2.384	2.650	2.600	n/a	No
Finanziamento	3.000	18.07.2022	31.12.2025	1.003	1.518	2.521	2.513	n/a	Si
Finanziamento	3.000	29.07.2022	28.07.2025	612	1.788	2.400	2.400	n/a	Si
Finanziamento	5.000	29.09.2023	30.09.2028	503	4.492	4.995	5.000	n/a	Si
Totale				6.937	13.782	20.719	20.605		

Nel corso dell’esercizio, è stato ottenuto il seguente nuovo finanziamento:

- Finanziamento per un importo complessivo di Euro 5.000 migliaia.

Nel corso dell’esercizio, sono stati estinti i seguenti finanziamenti:

- Finanziamento in capo per un importo complessivo di Euro 5.000 migliaia.

Di seguito viene riportata una sensitivity analysis che è stata determinata sulla base dell’esposizione alla data del 30 settembre 2023 del Gruppo e riguarda l’effetto a conto economico della variazione dei tassi, in aumento e in diminuzione.

Le colonne riportano l’incremento (+), o al contrario un decremento (-) degli oneri finanziari rispetto al valore presente nel Bilancio Consolidato 2023.

Variazione tassi		Variazione oneri	
(+)	(-)	(+)	(-)
+50 BP	-50 BP	90	(30)
+100 BP	-100 BP	180	(133)
+200 BP	-200 BP	359	(339)
+300 BP	-300 BP	539	(545)

Di seguito la tabella riepilogativa ai covenants finanziari previsti in alcuni dei contratti di finanziamento di AbitareIn:

Finanziamento	Periodicità e data ultimo calcolo	Parametro	Limite	Parametro alla data dell’ultima rilevazione
AbitareIn S.p.A. (BCC)	Anno fiscale (30.09.2023)	Indebitamento Finanziario Netto consolidato/Ebitda consolidato	< 3,75	1,10
AbitareIn S.p.A. (BCC)	Anno fiscale (30.09.2023)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	< 1,75	0,35
AbitareIn S.p.A. (BNL)	Anno fiscale (30.09.2023)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	< 1,75	0,35
AbitareIn S.p.A. (BNL)	Anno fiscale (30.09.2023)	indebitamento finanziario netto bilancio d'esercizio/patrimonio netto bilancio d'esercizio	< 0,75	(0,18)
AbitareIn S.p.A. (BNL)	Anno fiscale (30.09.2023)	Loan to Value	< 45,00%	43,44%
AbitareIn S.p.A. (BPER)	Anno fiscale (30.09.2023)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	< 1,75	0,35
AbitareIn S.p.A. (BPER)	Anno fiscale (30.09.2023)	indebitamento finanziario netto bilancio d'esercizio/patrimonio netto bilancio d'esercizio	< 0,75	(0,18)
AbitareIn S.p.A. (MPS)	Anno fiscale (30.09.2023)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	< 1,75	0,35

Alla data del 30 settembre 2023 i covenants finanziari risultano integralmente rispettati.

La voce altri debiti finanziari è composta principalmente:

- dal diritto d'uso pluriennale dell'immobile adibito ad uffici sito in viale Umbria, 36 per un importo pari a Euro 941 migliaia;
- dal diritto d'uso pluriennale dell'immobile adibito ad uffici sito in viale Umbria, 32 per un importo pari a Euro 443 migliaia;
- dal debito finanziario verso la società di leasing finalizzato all’acquisto dell’immobile sito in Via Ama-deo, 57 per un importo pari a Euro 391 migliaia;
- dal debito finanziario relativo al diritto d’uso pluriennale dell’immobile in uso dal presidente del Con-siglio di Amministrazione per un importo pari a Euro 57 migliaia;
- dal debito finanziario per il contratto di leasing leasback, relativo a macchine d’ufficio, sottoscritto con BNL pari a Euro 27 migliaia.

Nota 14.1 Indebitamento finanziario

Indebitamento finanziario			
	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
valori in unità di Euro			
A. Disponibilità liquide	15.044.042	4.926.191	10.117.851
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	22.938.221	13.470.546	9.467.675
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	37.982.263	18.396.737	19.585.526
E. Debito finanziario corrente	-	-	-
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	8.721.433	14.320.590	(5.599.157)
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	8.721.433	14.320.590	(5.599.157)
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	(29.260.830)	(4.076.147)	(25.184.683)
I. Debito finanziario non corrente	15.269.843	12.875.498	2.394.345
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-
L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)	15.269.843	12.875.498	2.394.345
M. Totale indebitamento finanziario (H)+(L)	(13.990.987)	8.799.351	(22.790.338)

L’indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2023 presenta un saldo negativo di € 13,9 milioni rispetto ad un saldo positivo di € 8,8 milioni al 30 settembre 2022. L’indebitamento finanziario netto è migliorato principalmente per effetto della liquidità generata dalla cessione della partecipazione in Milano Progetti S.r.l.

Nota 15. Benefici ai dipendenti

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

	30.09.2023	30.09.2022
Tasso annuo di inflazione	2,50%	3,50%
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	4,00%	2,50%
Tasso annuo di incremento delle retribuzioni	2,50%	2,50%

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

Saldo al 30 settembre 2022	315.126
Oneri finanziari	10.639
Anticipi e liquidazioni	(84.518)
Accantonamento del fondo	117.865
Utile / (Perdite) attuariali	2.996
Saldo al 30 settembre 2023	362.108

Nota 16. Altre passività non correnti

Al 30 settembre 2023 la voce “Altre passività non correnti” è composta interamente dal fondo per il tratta-mento di fine mandato per un importo pari a 335 migliaia di Euro.

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

Saldo al 30 settembre 2022	281.755
Oneri finanziari	9.861
Anticipi e liquidazioni	-
Accantonamento del fondo	43.341
Utile / (Perdite) attuariali	227
Saldo al 30 settembre 2023	335.184

Nota 17. Debiti commerciali

I debiti commerciali sono pari ad Euro 934 migliaia (Euro 952 migliaia al 30 settembre 2022) e sono iscritti al valore nominale. Tutti i debiti hanno scadenza entro l’esercizio successivo. I debiti rappresentano quanto dovuto per prestazioni di servizi e consulenze, emolumenti e forniture varie. Non sussistono debiti per importi significativi in valuta diversa dall’Euro.

Nota 18. Debiti verso società controllate

Ammontano complessivamente a Euro 12.207 migliaia di euro (Euro 10.860 migliaia al 30 settembre 2022), e sono così composti:

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Debiti per CNM	1.551.059	920.373	630.686
Debiti per erario c/IVA di gruppo	5.491.301	8.784.552	(3.293.251)
Debiti commerciali	210.166	1.113.565	(903.399)
Debiti vari	4.954.983	41.075	4.913.908
Totale	12.207.509	10.859.565	1.347.944

I debiti per CNM sono costituiti dall’assunzione da parte di AbitareIn S.p.A., in qualità di consolidante fiscale, dei proventi fiscali generati dalle controllate.

I debiti commerciali si riferiscono esclusivamente al debito verso la controllata AbitareIn Development 3 S.r.l. per l’affitto dell’immobile, sede operativa della capogruppo.

Nota 19. Altre passività correnti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Altre passività correnti al 30 settembre 2023 ed al 30 settembre 2022.

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Altri fondi per rischi e oneri	-	545.500	(545.500)
Altri debiti	10.433.921	697.614	9.736.307
Ratei e risconti passivi	87.139	126.033	(38.894)
Debiti verso Istituti Previdenziali	66.727	64.868	1.859
Altre passività correnti	10.587.787	1.434.015	9.153.772

La voce "Altri debiti" è composta prevalentemente dal debito verso gli azionisti per un importo complessivo di Euro 9.926 migliaia per dividendi distribuiti. In data 14 luglio 2023, l'assemblea dei soci della holding AbitareIn S.p.A. ha approvato la distribuzione in favore dei propri azionisti di un dividendo straordinario in denaro, il pagamento si è perfezionato nel mese di ottobre 2023

Nota 20. Passività per imposte correnti

La voce Passività per imposte correnti pari a Euro 5.895 migliaia è composta principalmente dal debito verso l’erario per IRES per un importo pari a Euro 5.426 migliaia e dal debito verso l'erario per IRAP per un importo pari a Euro 375 migliaia.

NOTE

alle principali voci
di Conto Economico

Nota 21. Ricavi

Il valore complessivo dei ricavi è passato da Euro 9.844 migliaia al 30 settembre 2022 a Euro 17.267 migliaia al 30 settembre 2023. Tale andamento è da imputarsi principalmente all’incremento della voce Ricavi dei servizi.

Nota 21.1 Ricavi per servizi

I ricavi per servizi pari Euro 16.246 migliaia si riferiscono alla fatturazione di servizi alle controllate. La policy infragruppo per la fatturazione dei servizi durante il FY 2023 identifica correttamente il valore dei servizi di IP (proprietà intellettuale) rispetto alle attività gestionali di tipo tecnico, commerciale, marketing ed amministrativo. Sono stati identificati due principali IP, utilizzo di Software ed utilizzo di Know-How, costituiti e resi fruibili alle società controllate sulla base di contratti di utilizzo dedicati. La capogruppo ha presentato istanza di Patent Box per il riconoscimento del credito d’imposta sull’utile derivante da sfruttamento degli IP identificati.

Nota 21.2 Altri ricavi

La voce altri ricavi pari a Euro 1.022 migliaia è composta principalmente da:

- Ricavi per service verso terzi relativi a servizi pre e post-vendita per un ammontare pari ad Euro 363 migliaia;
- Riaddebiti di costi di pertinenza delle controllate pari Euro 166 migliaia;
- Ricavi maturati inerenti ai crediti d’imposta per Ricerca & Sviluppo servizi per un importo parti Euro 56 migliaia.

Nota 22. Costi operativi

Al 30 settembre 2023 ammontano Euro 12.356 migliaia e includono principalmente costi per servizi.

Nota 22.1 Costi per servizi

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

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Consulenze legali, notarili e amministrative	1.226.054	349.277	876.777
Consulenze tecniche professionisti	959.255	826.589	132.666
Ufficio stampa	16.367	18.616	(2.249)
Compenso amministratori	1.230.287	2.343.028	(1.112.741)
Compenso Sindaci, società di revisione e OdV	158.181	134.156	24.025
Marketing e pubblicità	935.448	676.349	259.099
Canone licenze software	422.261	447.068	(24.807)
Ricerca, formazione e addestramento	117.278	122.518	(5.240)
Assicurazioni	69.209	63.300	5.909

Utenze	98.426	104.808	(6.382)
Spese condominiali	20.052	18.175	1.877
Costi vari riaddebitati vs controllate	166.188	55.326	110.862
Altri	1.743.539	1.141.011	602.528
Totale	7.162.545	6.300.221	862.324

Al 30 settembre 2023 la voce compensi Amministratori comprende i costi inerenti al piano di stock grant pari ad un ammontare di Euro 626 migliaia.

Nota 22.2 Costi per il personale

Di seguito viene riportato il dettaglio dei costi del personale:

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Salari e stipendi	1.987.290	1.671.338	315.952
Oneri sociali	736.591	547.072	189.519
TFR	117.865	105.080	12.785
Altri costi	308.925	29.139	279.786
Totale costi del personale	3.150.671	2.352.629	798.042

Organico

Il numero medio e puntuale dei dipendenti per categoria, relativamente agli esercizi chiusi al 30 settembre 2023 e al 30 settembre 2022, è riportato nella tabella seguente:

	30.09.2023		30.09.2022	
	Media	Puntuale	Media	Puntuale
Dirigenti	2	2	2	2
Impiegati	49	46	41	44
Totale	51	48	43	46

Nota 22.3 Ammortamenti

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

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Amm.ti attività immateriali	1.242.466	1.086.897	155.569
Amm.ti attività materiali	229.837	227.143	2.694
Totale ammortamenti	1.472.303	1.314.040	158.263

L’incremento degli ammortamenti è correlato principalmente agli investimenti effettuati dalla società sullo sviluppo.

Nota 22.4 Svalutazione e accantonamenti

La voce “Svalutazione e accantonamenti” è composta dall’accantonamento relativo al trattamento di fine mandato riconosciuto agli amministratori pari a Euro 43 migliaia.

Nota 22.5 Altri costi operativi

Gli altri costi operativi ammontano a Euro 392 migliaia e includono principalmente abbonamenti e le quote associative e le perdite subite a vario titolo.

Nota 23. Ripristino/(svalutazione) partecipazioni controllate

La voce “Ripristino/(svalutazione) partecipazioni controllate” è composta dalla rettifica del valore di carico della partecipazione di City Zeden S.r.l. per un valore pari a Euro 187 migliaia.

Nota 24. Oneri e Proventi finanziari

Al 30 settembre 2023 i proventi finanziari ammontano ad Euro 28.176 e sono composti prevalentemente:

- Dal dividendo distribuito dalla controllata AbitareIn Development 7 S.r.l. per un importo complessivo di Euro 600 migliaia;
- Dagli interessi maturati sui finanziamenti a medio lungo termine erogati alle controllate per un importo pari a Euro 3.224 migliaia;
- Dal provento generato dalla cessione della partecipazione totalitaria della società Milano Progetti S.r.l. per un importo complessivo pari a Euro 23.386 migliaia;
- all'effetto positivo della valutazione al fair value del credito per sisma bonus generata dall'allineamento del valore contabile al 30 settembre 2023 del credito d'imposta per un importo complessivo di Euro 580 migliaia;
- alla rivalutazione delle linee di investimento effettuate dalla AbitareIn S.p.A., generata dall'allineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2023, per un importo complessivo pari a Euro 221 migliaia;
- ai proventi generati dai derivati di copertura cash flow hedge stipulati da AbitareIn S.p.A. per un importo complessivo pari a Euro 88 migliaia

Gli oneri finanziari ammontano ad Euro 3.809 e sono composti prevalentemente da:

- alla svalutazione generata dall'allineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2023 della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. per un importo complessivo pari a Euro 2.793 migliaia;
- agli interessi passivi verso gli istituti di credito per l'indebitamento finanziario medio per un importo complessivo pari a Euro 912 migliaia;

Nota 25. Imposte

Si riporta di seguito la composizione della voce imposte sul reddito al 30 settembre 2023 ed al 30 settembre 2022.

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Correnti	2.802.334	145.286	2.657.048
Differite	320.632	5.698	314.934
Imposte	3.122.966	150.984	2.971.982

La riconciliazione tra l’onere fiscale effettivo iscritto in bilancio e l’onere fiscale teorico, determinato per le imposte IRES, IRAP e sulla base dell’aliquota fiscale teorica, è la seguente:

IRES	%	2023	2022
Risultato ante imposte		29.091.323	7.843.281
Onere fiscale teorico %	24%	6.981.918	1.882.387

Variazioni in aumento:			
IMU		21.000	4.154
Compensi non pagati e bonus dipendenti		3.028.318	866.500
Altre variazioni in aumento		1.693.579	784.305
Totale		4.742.897	1.654.959
Variazioni in diminuzione:			
Compensi pagati e bonus dipendenti		853.666	424.000
Dividendi e rivalutazioni		22.786.425	7.849.820
Deduzione per perdite pregresse, ACE, IRAP e contributi		148.866	714.366
Altre variazioni in diminuzione		335.450	379.643
Totale		24.124.407	9.367.829
Imponibile IRES		9.709.813	130.411
IRES di competenza dell'esercizio		2.330.355	31.299
Soprav attive IRES esercizio precedente		(34.241)	(24.076)
IRES		2.296.114	7.223

IRAP		2023	2022
Differenza tra proventi e costi rilevanti ai fini IRAP		7.752.803	1.874.407
Onere fiscale teorico %	5,57%	431.831	104.404

Variazioni in aumento:			
Costo collaboratori e amministratori		1.290.402	2.419.307
IMU		4.226	4.154
Altre variazioni in aumento		3.362.054	1.389.366
Totale		4.656.682	3.812.827

Variazioni in diminuzione:			
Contributi in conto esercizio		61.778	358.317
Deduzioni per cuneo fiscale		2.841.746	2.278.218
Altre variazioni in diminuzione		417.630	572.187
Totale		3.321.154	3.208.722

Imponibile IRAP		9.088.331	2.478.512
IRAP di competenza dell'esercizio		506.220	138.053

Nota 26. 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.

Società	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Altri crediti correnti	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Altri debiti correnti
AbitareIn Development 3 S.r.l.	2.239.869	85.609	122.339	-	210.166	63.760
AbitareIn Development 4 S.r.l.	5.790.637	1.303.238	100.325	-	-	285.529
AbitareIn Development 5 S.r.l.	2.449.656	3.519.706	390.365	-	-	702.198
AbitareIn Development 6 S.r.l.	8.464	2.424	-	-	-	3.301
AbitareIn Development 7 S.r.l.	17.730	2.624	10.137	-	-	84.002
AbitareIn Maggiolina S.r.l.	-	10.000	-	532.621	-	88.810
Accursio S.r.l.	8.753.958	26.348	327.610	-	-	208.599
City Zeden S.r.l.	1.807.134	22.654	2.947	-	-	5.975
Citynow S.r.l.	1.124.522	24.531	25.455	-	-	32.059
Costruire In S.r.l.	-	12.074	8.339	-	-	-
Creare S.r.l.	-	2.074	-	-	-	3.863
Deametra Siinq S.r.l.	-	1.903	653	-	-	-
Edimi S.r.l.	-	-	402	-	-	-
Homizy Siiq S.p.A.	1.272.887	148.545	-	-	-	161.438
Hommi S.r.l.	-	-	-	-	-	786
Housenow S.r.l.	-	-	-	-	-	4.084
Hub32 S.r.l.	-	-	310	-	-	-
Immaginare S.r.l.	870.588	1.355.723	401	-	-	16.015
Just Home S.r.l.	-	-	402	-	-	-
Lambrate Twin Palace S.r.l.	3.159.065	4.467.852	52.865	-	-	884.307
Milano City Village S.r.l.	381.749	4.999.014	1.024.524	-	-	1.405.413
Mivivi S.r.l.	3.113.123	1.164.700	114.806	-	-	165.702
MyCity S.r.l.	2.019.584	2.327.382	34.165	-	-	368.645
MyTime S.r.l.	-	-	310	-	-	-
New Tacito S.r.l.	-	133.458	509.448	-	-	-
Palazzo Naviglio S.r.l.	35.937	434.950	771.746	-	-	1.201.667
Porta Naviglio Grande S.r.l.	7.433.156	16.348	92.176	-	-	2.528.993
Savona 105 S.r.l.	4.192.144	2.562.413	272.467	-	-	311.048
Smartcity Siinq S.r.l.	-	-	6.805	-	-	-
The Units S.r.l.	601.838	205.512	7.863	-	-	84.233
Trilogy Towers S.r.l.	165.065	552.369	2.664.862	-	-	3.304.023
Volaplana S.r.l.	733.560	10.000	63.866	879.503	-	50.077
Ziro S.r.l.	5.928.713	26.348	29.358	-	-	32.816
Totale	52.099.379	23.417.799	6.634.946	1.412.124	210.166	11.997.343

Società	Ricavi per servizi	Altri ricavi	Interessi attivi su	
			finanz.	Costi per servizi
AbitareIn Development 3 S.r.l.	10.000	1.700	112.288	1.700
AbitareIn Development 4 S.r.l.	1.040.160	1.700	268.406	1.700
AbitareIn Development 5 S.r.l.	753.205	1.700	139.084	1.700
AbitareIn Development 6 S.r.l.	-	1.700	160	1.700
AbitareIn Development 7 S.r.l.	-	2.250	17.730	2.250
AbitareIn Maggiolina S.r.l.	10.000	1.700	-	1.700
Accursio S.r.l.	10.000	1.700	480.224	1.700
City Zeden S.r.l.	-	1.700	-	1.700
Citynow S.r.l.	10.000	1.700	30.522	1.700
Costruire In S.r.l.	10.000	1.700	-	1.700
Creare S.r.l.	-	1.700	-	1.700
Deametra Siinq S.r.l.	-	1.560	-	1.560
Homizy Siiq S.p.A.	148.480	54	22.887	54
Immaginare S.r.l.	1.316.041	1.700	51.112	1.700
Lambrate Twin Palace S.r.l.	888.091	1.700	188.517	1.700
Milano City Village S.r.l.	4.996.940	1.700	381.749	1.700
Milano Progetti S.r.l.	-	-	239.318	-
Mivivi S.r.l.	1.010.413	15.705	144.901	15.705
MyCity S.r.l.	401.732	1.700	116.338	1.700
New Tacito S.r.l.	-	109.392	-	109.392
Palazzo Naviglio S.r.l.	1.772.354	1.700	35.937	1.700
Porta Naviglio Grande S.r.l.	-	1.700	349.936	1.700
Savona 105 S.r.l.	199.937	1.700	227.976	1.700
Smartcity Siinq S.r.l.	-	32	-	32
The Units S.r.l.	203.438	1.700	28.774	1.700
Trilogy Towers S.r.l.	3.444.866	3.195	165.065	3.195
Volaplana S.r.l.	10.000	1.700	43.060	1.700
Ziro S.r.l.	10.000	1.700	179.901	1.700
Totale	16.245.657	166.188	3.223.885	166.188

Operazione con altre parti correlate

La remunerazione totale di competenza del periodo degli amministratori, dei sindaci e dei dirigenti con responsabilità strategiche (key manager) della società è stata pari a Euro 1.524 migliaia ed è dettagliata nella tabella seguente:

	30.09.2023
Compenso amministratori	1.230.287
TFM	43.341
Compenso sindaci	50.105
Compenso dirigente con responsabilità strategiche	200.000
Totale	1.523.733

Impegni e garanzie prestate dal Gruppo da AbitareIn

Oltre a quanto riportato nel bilancio consolidato, si elencano di seguito le garanzie rilasciate da AbitareIn S.p.A. per conto delle controllate in favore degli istituti di credito:

Società	Importo garantito	Data di rilascio	Tipologia della garanzia
AbitareIn Development 3 Srl	3.000.000	22.06.2018	Fidejussione rimborso finanziamento
AbitareIn Development 4 Srl	1.175.000	03.03.2022	Lettera di patronage di 1,7 mln
AbitareIn Development 5 Srl	4.500.000	07.07.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
Accursio Srl	10.500.000	29.12.2021	Fidejussione rimborso finanziamento
Citynow Srl	400.000	01.02.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
Lambrate Twin Palace Srl	3.300.000	25.05.2021	Lettera di patronage di 3,3 mln e postergazione finanziamento soci 2 mln
Milano Progetti Srl*	10.500.000	23.12.2020	Fidejussione rimborso finanziamento
Milano Progetti Srl*	5.000.000	21.10.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
Mivivi Srl	5.000.000	06.05.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
MyCity Srl	17.300.000	15.05.2023	Lettera di patronage
Porta Naviglio Grande Srl**	3.650.000	17.12.2020	Fidejussione rimborso finanziamento
Savona 105 Srl	10.950.000	03.12.2020	Fidejussione rimborso finanziamento
Volaplana Srl	5.000.000	11.01.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
Totale	80.275.000		

*: AbitareIn S.p.A. ha mantenuto la garanzia rilasciata per conto della società ceduta Milano Progetti S.r.l., detentrica dell'immobile di via Cadolini. Gli accordi tra le parti prevedono che entro il 31 dicembre 2023 l'acquirente procurerà la liberazione della fideiusione;

**:: è stato raggiunto l'obiettivo di vendita che consente ad AbitareIn S.p.A. di richiedere la cancellazione della garanzia.

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 2023 sulla base del livello che riflette gli input utilizzati nella determinazione del fair value:

(In Euro)		Al 30.09.2023			
	Nota	Valore contabile	Livello 1	Livello 2	Livello 3
Attività					
Partecipazioni in imprese controllate	3.1	7.455.952	7.369.952	-	86.000
Partecipazioni in altre imprese	3.2	2.022.472	2.022.472	-	-
Attività finanziarie correnti	4	1.250.000	1.250.000	-	-
Crediti commerciali	6	632.805	-	-	632.805
Crediti verso società controllate	7	34.312.596	-	-	34.312.596
Attività finanziarie correnti	8	2.200.000	-	2.200.000	-
Attività finanziarie iscritte al fair value	9	15.220.554	15.220.554	-	-
Altre attività correnti	10	2.089.014	-	929.424	1.159.590
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	12	15.044.042	15.044.042	-	-
Passività					
Passività finanziarie non correnti	14	15.269.844	15.269.844	-	-
Altre passività non correnti	16	335.184	-	-	335.184
Passività finanziarie correnti	14	8.721.432	8.721.432	-	-
Debiti commerciali	17	934.317	-	-	934.317
Debiti verso imprese controllate	18	12.207.509	-	-	12.207.509
Altre passività correnti	19	10.587.787	-	-	10.587.787

Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 n. DEM/6064296, si precisa che nel corso dell’esercizio chiuso al 30 settembre 2023 la società AbitareIn S.p.A. non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla comunicazione stessa.

Eventi ed operazioni significative non ricorrenti

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 n. DEM/6064296, si precisa che nel corso dell’esercizio chiuso al 30 settembre 2023 la società AbitareIn S.p.A. non ha posto in essere eventi ed operazioni significative non ricorrenti, così come definite dalla comunicazione stessa.

Informativa relativa ai contributi erogati dalla Pubblica Amministrazione

Di seguito, l’informativa relativa ai contributi erogati dalla Pubblica Amministrazione alla società AbitareIn:

- Euro 56 migliaia come credito d’imposta per investimenti in Ricerca & Sviluppo ai sensi dell’articolo 244, comma 1 del Decreto Legislativo n. 34 del 2020

Compensi alla Società di Revisione

Di seguito il dettaglio dei corrispettivi di competenza per l’esercizio chiuso al 30 settembre 2023 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€	30.09.2023
Revisione bilancio semestrale	21
Revisione legale	30
Altri servizi di assurance	-
Totale	51

Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio al 30 settembre 2023

Signori Azionisti, nel sottoporre alla Vostra approvazione il Bilancio di esercizio chiuso al 30 settembre 2023, Vi proponiamo di riportare a nuovo l’utile d’esercizio di 25.968.357 euro.

Attestazione del Bilancio d’esercizio ai sensi dell’art. 154-bis, comma 5, del D. Lgs. n. 58/1998 (Testo Unico della Finanza)

1. I sottoscritti Luigi Francesco Gozzini e Cristiano Contini, in qualità rispettivamente, di Amministratore Delegato e di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di AbitareIn S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall’art. 154-bis, commi 3 e 4, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
- l’adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell’impresa e
 - l’effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del Bilancio d’esercizio al 30 settembre 2023.
2. Si attesta, inoltre, che:
- 2.1 Il bilancio d’esercizio al 30 settembre 2023:
- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della capogruppo delle imprese incluse nel consolidamento.
- 2.2 La Relazione sulla gestione comprende un’analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nell’esercizio e alla loro incidenza sul Bilancio d’esercizio, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze dell’esercizio.

Milano, 13 dicembre 2023

Luigi Francesco Gozzini	Cristiano Contini
(Amministratore Delegato)	(Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari)

Abitare In S.p.A.

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell’art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell’art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Bilancio d’esercizio al 30 settembre 2023

GRV/VDL/cpo - RC058152023BD0613



Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

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 dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 30 settembre 2023, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 30 settembre 2023, 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, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del D.lgs. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali. 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.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso, pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Aspetti chiave

Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

VALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI E DEI FINANZIAMENTI A LUNGO
TERMINE NEI CONFRONTI DELLE SOCIETÀ CONTROLLATE

NOTA 3.1: PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE
NOTA 4: ATTIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI E NON CORRENTI

Il bilancio d'esercizio include valori riferiti a "Partecipazioni in imprese controllate" per Euro 7,5 milioni, "Attività finanziarie correnti e non correnti" riferite a finanziamenti nei confronti delle medesime per Euro 47,8 milioni.

Come indicato nelle note sopra citate, la recuperabilità di tali attività è stata valutata dalla Società, alla luce della previsione dei flussi finanziari previsti derivanti dal completamento dei progetti di sviluppo immobiliare.

Per le ragioni sopra esposte, ed in considerazione della significatività delle voci di bilancio in oggetto, abbiamo considerato la valutazione delle partecipazioni e delle attività finanziarie correnti e non correnti un aspetto chiave nell'ambito della revisione del bilancio d'esercizio.

Le procedure di revisione applicate in risposta a tale aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro:

- Comprensione e rilevazione dei controlli rilevanti posti in essere dalla società sul processo di recuperabilità;
- Verifica della ragionevolezza delle principali assunzioni adottate dalla società per la formulazione delle previsioni dei flussi di cassa rinvenienti dalle società controllate;
- Confronto con i bilanci di esercizio delle società controllate con particolare riguardo al relativo Patrimonio Netto per identificare la presenza di eventuali indicatori di perdite durevoli di valore.

Abbiamo inoltre verificato l'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note al bilancio.

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 agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del D.lgs.38/05 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 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 degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali, 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.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Abitare In S.p.A. ci ha conferito in data 23 dicembre 2020 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio della società per gli esercizi dal 30 settembre 2021 al 30 settembre 2029.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione legale, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli amministratori della Abitare In S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - European Single Electronic Format) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio d'esercizio, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Alcune informazioni contenute nelle note esplicative al bilancio di esercizio, quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici, potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio di esercizio in formato XHTML.

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98

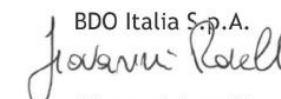
Gli amministratori della Abitare In S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2023, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio della Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2023 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2023 e sono redatte 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, 28 dicembre 2023

BDO Italia S.p.A.

 Giovanni Rovelli
 Socio