

Abitare In S.p.A.

Sede Operativa: Viale Umbria 32, Milano | tel: +39 02 67.02.550 | info@abitareinspa.com | www.abitareinspa.com

STILISTI URBANI - MADE IN MILANO



Abitare In®

RELAZIONE FINANZIARIA ANNUALE
AL 30 SETTEMBRE 2021

A MORE
EXTENDED
FAMILY

La città

È COME UN TESSUTO

■ *in cui* ■

#WeAre
Stilisti
Urbani

Trama e Ordito

DANNO FORMA

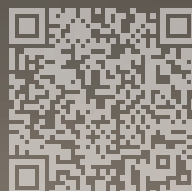
ad un sistema di rapporti

materiali, sociali, economici, tecnologici, umani.

Abitare In

Stlisti Urbani

Made in Milano



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

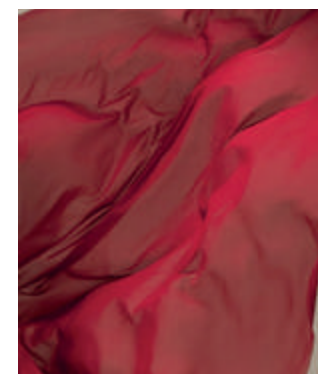
Tutte le immagini sono soggette a copyright.

Sommario



Relazione Finanziaria Annuale

AL 30 SETTEMBRE 2021



7. Abitare In Group
Organi di amministrazione
e controllo e struttura del
gruppo.

9. Relazione sulla gestione del Gruppo AbitareIn

- 10. Highlights
- 12. Pipeline in sviluppo
- 14. Progetti in sviluppo
- 16. This is us
- 17. Ambition and Strategy
- 20. How it Works
- 21. How we Do It
- 24. Sostenibilità
- 25. E-commerce

28. Homizy

35. Progetti iconici
39. Abitare in Poste
42. Abitare in Maggiolina
46. Milano City Village
50. Trilogy Towers
54. Palazzo Naviglio
58. Savona 105
62. Olimpia Garden
66. Porta Naviglio Grande
70. The Units
74. Lambrate Twin Palace

79. Lettera ai Soci

81. L'azionariato

81. Il Titolo

82. Andamento gestionale
del Gruppo nell'esercizio
che chiude al 30.09.2021

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

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

90. Eventi successivi al 30
Settembre 2021

90. Evoluzione Prevedibile
della gestione

90. Rapporti infragruppo e
con parti correlate

90. Attività di ricerca e
sviluppo

91. Cenni generali sui
principi contenziosi in
essere

91. Altre informazioni

91. Azioni proprie

92. Relazione sul governo
Societario e gli assetti
proprietary 2021

124. Relazione Finanziaria
Consolidata al 30.09.2021

165. Relazione del Collegio
Sindacale

183. Bilancio D'esercizio al
30.09.2021

Abitare In S.p.A.

Indirizzo
Sede Operativa:
Viale Umbria, 32
Milano

Sede legale:
Via degli Olivetani, 10/12
Milano

Capitale Sociale:
€ 129.676,90

Codice CCIAA:
Milano

P.Iva e C.F.:
09281610965

R.E.A.:
MI - 2080582

Tel: +39 02 67.02.550

www.abitareinspa.com

Organi di AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

Consiglio di Amministrazione

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

Collegio Sindacale

Presidente	Ivano Passoni
Sindaci effettivi	Marco Dorizzi Matteo Ceravolo
Sindaci supplenti	Fanny Butera Mariateresa Giangreco
Società di revisione	BDO Italia S.p.A.

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili	Cristiano Contini
---	-------------------

Struttura del Gruppo AL 30 SETTEMBRE 2021



Abitare in Maggiolina S.r.l.

Milano City Village S.r.l.

Trilogy Towers S.r.l.

Palazzo Naviglio S.r.l.

Savona 105 S.r.l.

Porta Naviglio Grande S.r.l.

TheUnits S.r.l.

Lambrate Twin Palace S.r.l.

Homizy S.p.A

Abitare In Development 3 S.r.l., Abitare In Development 4 S.r.l.,
Abitare In Development 6 S.r.l., Abitare In Development 7 S.r.l., Palazzo
Sintesy S.r.l., Milano Progetti S.r.l., Richard S.r.l., Mivivi S.r.l., My City
S.r.l., Smart City S.r.l., City Zeden S.r.l., Volaplana S.r.l., Deametra
S.r.l., Immaginare S.r.l., Creare S.r.l., Hommi S.r.l., Housenow S.r.l.

* Tali veicoli sono posseduti da Abitare In Spa al 100%

RELAZIONE SULLA *gestione* DEL GRUPPO ABITARE IN

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 (fasi queste che 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 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, la cui selezione - frutto di un'attenta attività di ricerca all'interno di un portafoglio di opportunità delineate dalla funzione interna della capogruppo dell'Emittente - 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 startup innovativa posseduta all'89% da Abitare In 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 ("Immobili Co-Living"), di cui è stato recentemente annunciato l'avvio del processo di quotazione sul mercato Euronext Growth Milan, Segmento Professionale (per tale ragione, lo status della società passerà, in continuità, da Start Up Innovativa a PMI Innovativa). In particolare, Homizy si propone di offrire ai giovani 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.

HIGHLIGHTS

VALORI CHIAVE DELLO STATO PATRIMONIALE

al 30.09.2021

**210 mln €**
Valore magazzino**72 mln €**
Loan**34%**
Loan To Cost

PRINCIPALI INDICATORI NON FINANZIARI

al 3.12.2021

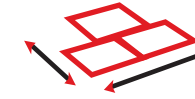
Portafoglio ordini

**634¹**
Appartamenti**265 mln €**
(valore complessivo)**507²**
contratti preliminari sottoscritti**82 mln €**
Caparre/anticipi
(da clienti contrattualizzati)

Avanzamento cantieri

**351¹**
App.ti consegnati**113 mln €**
Unità consegnate
(valore)**479¹**
App.ti in costruzione**184 mln €**

HIGHLIGHTS

Pipeline di sviluppo ³**300.000 mq³⁻⁴**
superficie commerciale**3.318¹⁻⁵**
Appartamenti**551 €/mq comm.le**
Costo di acquisto medio
Superficie commerciale

Note:

- 1) N. di appartamenti ipotizzando un taglio medio di 92 mq per la commercializzazione in edilizia libera e di 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
- 2) Può differire dal n. di appartamenti in ragione della dimensione effettiva degli appartamenti venduti. Nelle ultime operazioni Abitare In ha riscontrato un significativo e progressivo aumento delle dimensioni medie degli appartamenti venduti.
- 3) Sono compresi circa 16.500 mq commerciali per lo sviluppo nella formula del co-living da parte della controllata Homizy
- 4) Di cui 26.000 mq in ERS
- 5) Di cui 317 appartamenti in ERS.

PIPELINE *in sviluppo*

Alla data di approvazione della presente relazione il Gruppo AbitareIn è proprietario o promissario acquirente in forza di accordi vincolanti di 22 aree, corrispondenti a 300.000 mq commerciali di sviluppo, equivalenti a 3.318 appartamenti tipo (la Pipeline di Sviluppo). Le diverse iniziative ricomprese nella Pipeline, ubicate in zone strategiche della Città di Milano (Porta Romana District, Lambrate, Naviglio Grande, Certosa) si trovano in diversi stadi di sviluppo, secondo il modello di business della Società:



In particolare, oltre a 2 progetti (pari a 241 appartamenti) ultimati e consegnati ai clienti finali vale a dire Abitare In Poste e Abitare In Maggiolina, uno attualmente in consegna (Olimpia Garden) sono stati interamente commercializzati o sono attualmente in commercializzazione 7 progetti (Lambrate Twin Palace, The Units, Palazzo Sintesy, Porta Naviglio Grande, Palazzo Naviglio, Trilogy Towerse Milano City Village) e 1 lotto di un sesto progetto (Savona 105) e sono oggi in fase di costruzione 3 progetti (Palazzo Naviglio, Trilogy Towerse Milano City Village), per un totale di 479 appartamenti, che saranno ultimati e consegnati negli esercizi 2022 e 2023.

I rimanenti progetti della Pipeline si trovano attualmente in fase di progettazione, studio e approvazione degli iteri autorizzativi.

IL RESIDENZIALE A MILANO

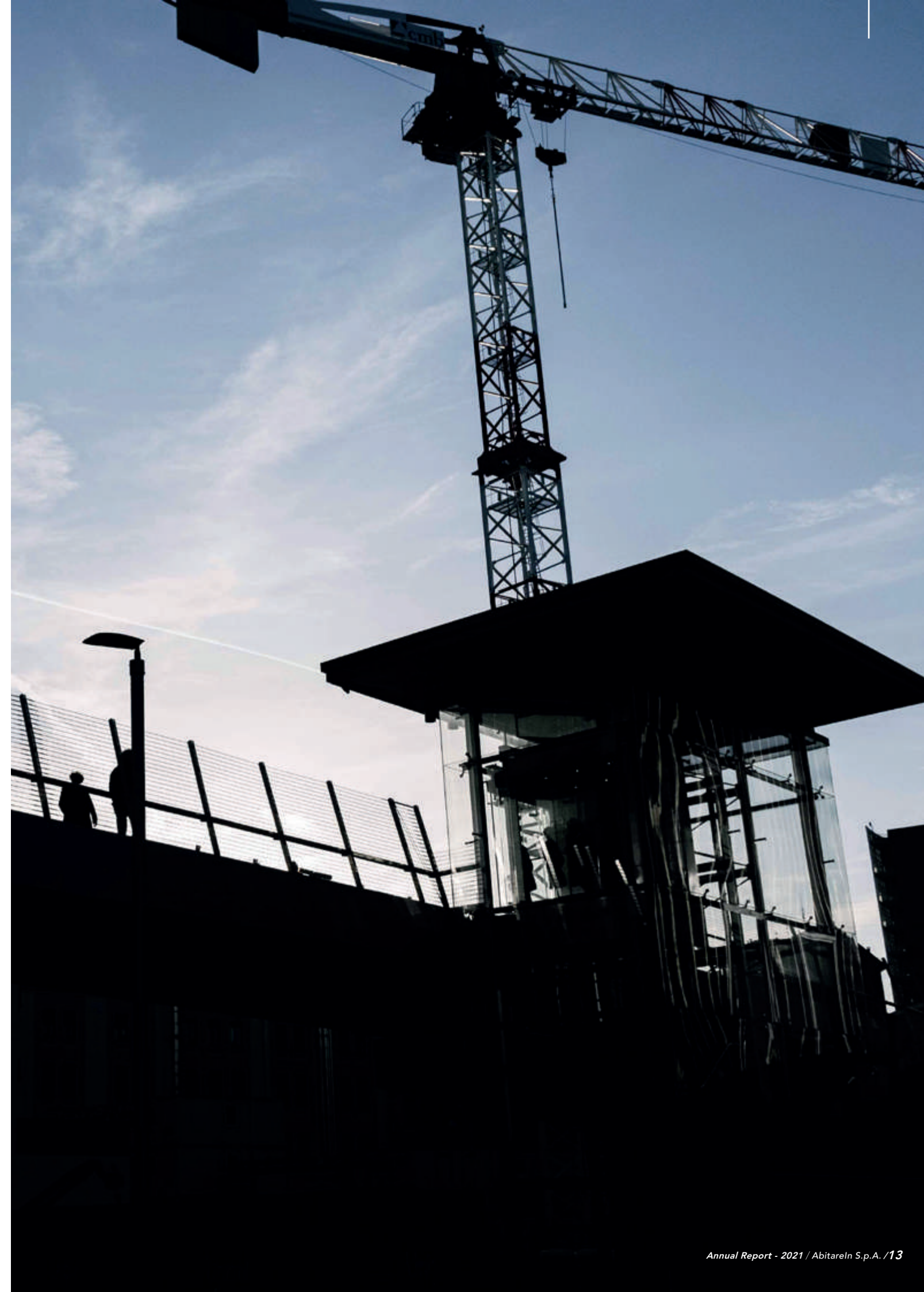
Il mercato residenziale milanese continua a registrare performance eccezionali. Il secondo trimestre del 2021 ha visto una notevole crescita dei volumi delle transazioni, raggiungendo quota 7.627, con un incremento del 46,6% rispetto al medesimo periodo del 2020 e un incremento del 7,7% rispetto al secondo trimestre 2019. Anche in termini di prezzi i dati sono fortemente positivi: il I semestre 2021 ha registrato un incremento del 2,7% rispetto all'ultimo semestre del 2020, con evidenti segnali di crescita soprattutto delle zone periferiche, grazie alla sempre crescente domanda di spazi esterni, loggiati, metrature più ampie a prezzi più accessibili. Nello specifico, il settore del "nuovo" registra risultati ancora più positivi in termini di incremento dei prezzi. Difatti, i generalizzati rallentamenti "covid" soprattutto nelle fasi autorizzative dei progetti stanno creando un effetto "scarsità" sul prodotto, a fronte di una domanda molto forte, con conseguente incremento - fino al 10% - dei prezzi di vendita. Incremento che anche AbitareIn sta registrando sui propri progetti in commercializzazione. Anche le previsioni per il futuro continuano ad essere fortemente positive: alla conclusione del 2021 si stima che il numero di transazioni raggiunga quota 26.500 nella sola Città di Milano, per assestarsi a quota 27.700 nel 2022.

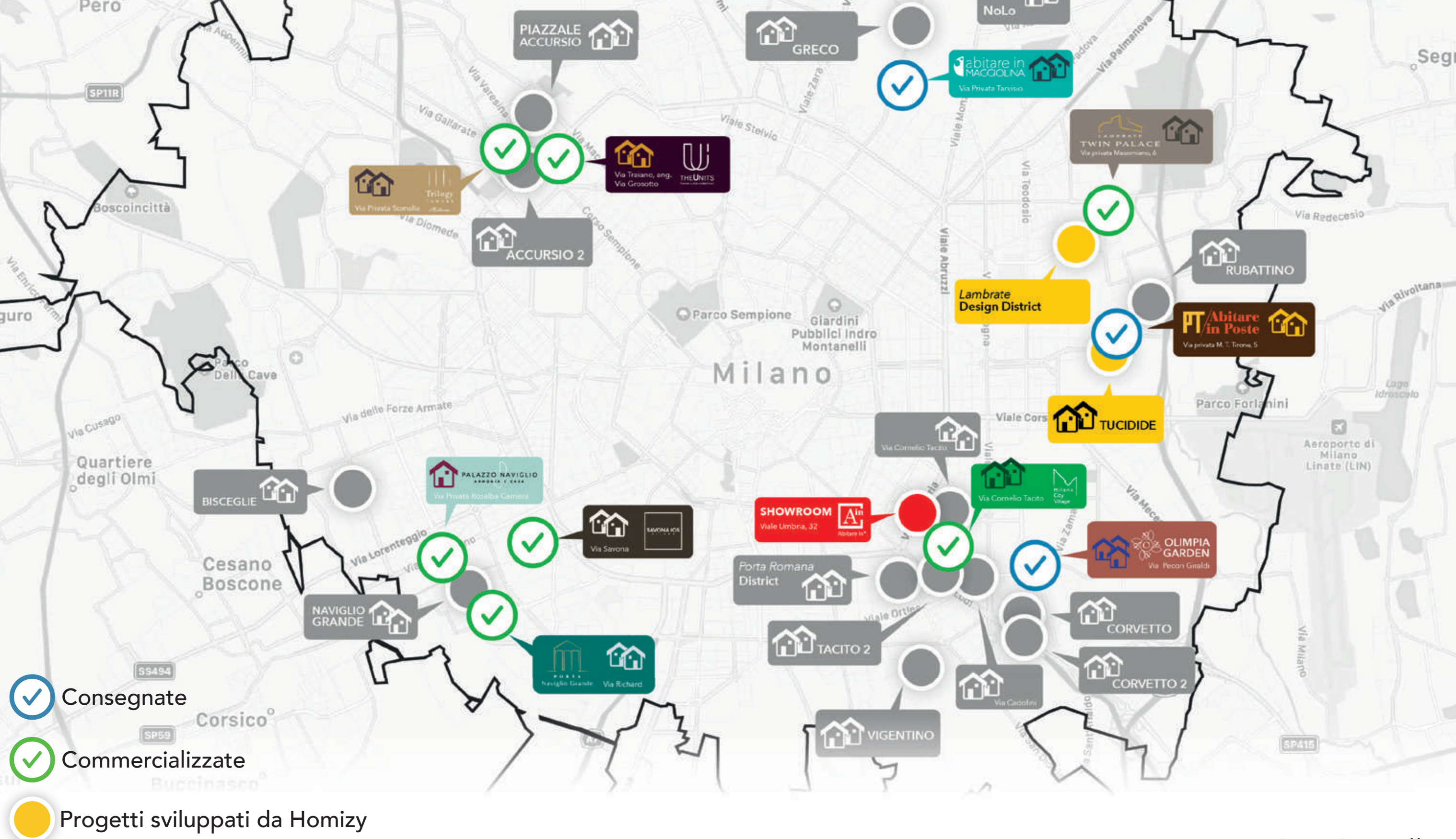
Milano si conferma pertanto una delle piazze più interessanti a livello globale, come confermato anche dall'ultimo Global Real Estate Bubble Index rilasciato da UBS, secondo il quale Milano rappresenta uno dei mercati più interessanti in cui investire.

¹ OMI - Statistiche trimestrali

² Report a cura dell'Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Grimaldi, Professionecasa

³ Scenari Immobiliari - Rapporto 2021 sul mercato immobiliare della Città metropolitana di Milano | Una nuova Milano





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 17 progetti in pipeline, per un totale di oltre 2.500 appartamenti.

Grazie ad un profondo know-how di settore e, soprattutto, all'elevatissimo grado di innovazione, di informatizzazione e di specializzazione, ha messo a punto un inedito modello di business che prevede la realizzazione di un prodotto "casa" totalmente su misura (Tailoremadehomes), che beneficia delle economie di scala tipiche di un modello industrializzato.

Nel 2016 la società si è quotata sul mercato AIM Italia, e dal 2018 a marzo 2021 è stata iscritta alla sezione speciale del Registro Imprese dedicato alle PMI Innovative. A far data dal 1 marzo 2021 la Società è quotata sul Mercato Telematico Azionario di Borsa Italiana, nel Segmento STAR (e per tale ragione è cessata la qualifica di PMI Innovativa)

AbitareIn realizza progetti di rigenerazione urbana, demolendo edifici dismessi o abbandonati, migliorando il tessuto abitativo cittadino tramite lo sviluppo di nuovi interventi residenziali dedicati alle famiglie dal forte carattere aspirazionale, di grande impatto estetico e architettonico.

Mentre il know how per la selezione delle aree, la progettazione delle iniziative, l'ottenimento dei titoli abilitativi è completamente internalizzato e costituisce elemento core su cui si basa l'unicità di AbitareIn, la materiale costruzione dei progetti è affidata, in appalto, a primari operatori edili, sterilizzandone così il relativo rischio anche grazie all'importante utilizzo della tecnologia che

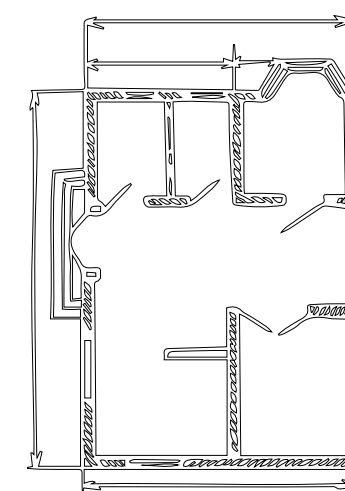
rende la Società costantemente aggiornata sullo stato dei cantieri e le permette quindi, in caso di necessità, di intervenire tempestivamente.

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.

Ultimo innovativo progetto è la piattaforma di e-commerce, di proprietà di AbitareIn, per la vendita online delle case in costruzione. Grazie a questa nuova 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

(come avviene ad esempio per il settore automotive, la possibilità di visitare virtualmente gli showroom attraverso gli strumenti di realtà virtuale, 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 si vende, poi si costruisce) assicurano l'autofinanziabilità dei progetti e la solidità patrimoniale della Società.



WeAre#StilistiUrbani

AMBITION *and Strategy*

L'obiettivo di Abitare In S.p.A. è di soddisfare le aspirazioni abitative delle famiglie di oggi, partendo da Milano - una delle piazze più interessanti d'Europa - e ricorrendo a modelli di business industriali innovativi e scalabili, puntando sulle economie di scala.

Scopi primari della nostra attività sono la cura del prodotto e la soddisfazione del cliente.

Per realizzare i nostri obiettivi, sviluppiamo progetti di riedificazione e rigenerazione urbana nelle zone semi-centrali della Città. Trasformiamo complessi industriali dismessi all'interno di un tessuto urbano consolidato in nuovi, avanzati ed eleganti edifici residenziali.

Il trend demografico straordinariamente positivo degli ultimi anni ha fatto di Milano un mercato particolarmente premiante per il settore "prima casa", nel quale Abitare In garantisce soluzioni che sappiano conciliare stile, comfort e funzionalità, con la massima ottimizzazione di risorse a livello aziendale. Ideiamo e realizziamo progetti esclusivi per il segmento di mercato cosiddetto affordable, ispirandoci ai nuovi trend di design e tecnologia, e utilizzando materiali di ultima generazione, offrendo un prodotto di livello superiore per soddisfare i bisogni abitativi attuali e di domani, con attenzione alla sostenibilità, al benessere psicofisico e alla privacy. Adottiamo una strategia industriale



Abitare In®

innovativa che si basa sulla vendita di nuovi immobili da costruire, che vengono progettati e personalizzati sulla base delle richieste del mercato e dei singoli acquirenti, al fine di rispondere alle esigenze di ogni cliente. La commercializzazione avviene secondo schemi promozionali che, di volta in volta, mirano a soddisfare le aspirazioni abitative del mercato target prescelto. Il cliente è al

centro della nostra attività. Siamo consapevoli della complessità delle dinamiche di acquisto delle famiglie: proprio per questo motivo offriamo ai nostri clienti un servizio dedicato che sappia accompagnarli durante l'intera esperienza d'acquisto.

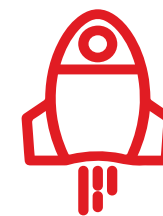
Prestiamo particolare attenzione anche alla riqualificazione e alla rigenerazione urbana delle aree in cui operiamo, mediante il recupero di immobili dismessi e la "creazione" di aree destinate a verde maggiori

rispetto a quelle presenti prima dei nostri interventi. In particolare, i nostri progetti prevedono sempre la demolizione di edifici preesistenti con un'alta percentuale di superficie coperta e occupata, mai l'edificazione su aree a verde.

Il prodotto e la sua personalizzazione sono le nostre armi vincenti. Unendo le best practice europee al "Made In Milano" abbiamo creato un modello di business vincente che ci rende unici.



HOW *it works*



MISSION

Soddisfare le aspirazioni abitative delle famiglie di oggi

Ricorrendo a modelli di business innovativi e scalabili e unendo le Best Practice internazionali allo stile distintivo di Milano abbiamo creato il nostro

MODELLO INDUSTRIALE UNICO E VINCENTE



Rigenerazione urbana

Vengono realizzati esclusivamente interventi che prevedono la demolizione di immobili esistenti, la conversione e la riedificazione in nuovi edifici, ad alto consenso sociale e basso impatto ambientale.



Pianificazione e finanziabilità del progetto

Prima vendiamo e poi costruiamo. Gli anticipi dei clienti insieme ai mutui fondiari garantiscono l'autofinanziabilità del progetto.



Progettazione

Progettiamo appartamenti taylor made. Progettazione basata su modelli tipologici proprietari e standardizzati: "modello 1".



Vendita

R&S >4,5% del valore della produzione
Budget promozionale > 10%
MKT & Comunicazione > 5% dei ricavi



Costruzione

Utilizzo della tecnologia BIM. Utilizzo di impianti che tengano conto del risparmio energetico e dell'acustica. Appalto competitivo solo a primarie imprese del settore



PRODOTTO

la casa su misura

La casa nella sua accezione più ampia (arredamento, mutuo, assicurazioni, postvendita, manutenzione)



CLIENTE

casa = emozione

La casa come emozione, stile di vita e modo di comunicare per soddisfare le aspirazioni delle persone

HOW *we do it*



Construction to order

Utilizziamo un modello progettuale proprietario che ci consente di realizzare innumerevoli prodotti diversi in real time, tutti completamente personalizzati in base alle esigenze di ogni singolo cliente: **TAILOR MADE HOMES**.

Abbiamo reso possibile la totale personalizzabilità delle unità immobiliari, pur mantenendo l'efficienza (di tempi e costi) di un prodotto realizzato "in serie".



Modello di business scalabile

Grazie all'uso di tecnologie sempre all'avanguardia, siamo in grado di industrializzare e informatizzare tutte le fasi dei nostri progetti, rendendo il nostro modello di business scalabile, anche mediante **PRODECTO**, sviluppo proprietario di integrazione tra le diverse piattaforme e i diversi software utilizzati.

Tale sviluppo ci consente non solo di monitorare ma anche di integrare tra loro tutte le diverse fasi dei nostri sviluppi immobiliari.



Go to market

Per la completa efficienza ed ottimizzazione del nostro modello, abbiamo sviluppato una strategia commerciale finalizzata alla "vendita sulla carta", che ci consente di vendere le unità immobiliari prima dell'avvio dei lavori di costruzione: **FIRST WE SELL, THEN WE BUILD**.

All'interno di questa strategia trovano la loro perfetta collocazione l'allestimento di show room dedicati ai progetti e la realizzazione delle campagne promozionali.



Made in Milano

Progettiamo e realizziamo per i nostri clienti prodotti di stile e tendenza, da cui si sentano rappresentati, con lo sguardo sempre rivolto al design milanese. I nostri progetti vanno oltre il concetto di "abitazione", per diventare "casa".

Abbiamo concepito la casa nella sua accezione più ampia, come un'emozione, uno stile di vita, ed abbiamo creato, con la collaborazione dei migliori brand di Interior Design, il cosiddetto **SISTEMA CASA**.



Rigenerazione urbana

Realizziamo esclusivamente interventi **SOSTENIBILI** che prevedono la demolizione di immobili esistenti, la conversione e la riedificazione in nuovi edifici, ad alto consenso sociale e basso impatto ambientale.



LA SOSTENIBILITA'

del nostro modello di business

La mission di AbitareIn è quella di soddisfare le esigenze abitative delle famiglie di oggi, fornendo un “prodotto casa” totalmente personalizzabile e inserito in contesti di rigenerazione urbana, che prevedono la demolizione di edifici dismessi e la realizzazione di nuovi complessi immobiliari, con i più elevati standard energetici e con ampi spazi adibiti a verde.

Siamo consapevoli di operare in un contesto che coinvolge diversi interessi ed il nostro obiettivo è quello di garantire la sostenibilità dei nostri progetti non solo dal punto di vista **economico**, ma anche **sociale** ed **ambientale**.

Crediamo fermamente in un modello di business che non sia finalizzato unicamente al rendimento, ma che **generi valore** per tutti i soggetti coinvolti: i nostri azionisti, i nostri clienti, i nostri dipendenti, la nostra città. E per farlo, siamo costantemente operativi su più fronti:

GOVERNANCE

- abbiamo perfezionato un modello di business che, grazie alla struttura societaria, alla modalità di finanziamento dei progetti, alle tempistiche di realizzazione (prima vendiamo, poi costruiamo), garantisce i nostri **azionisti**;
- Visto il nostro operare in un mercato, quello della casa, che coinvolge le famiglie, la pubblica amministrazione, i cittadini, abbiamo scelto di quotarci in Borsa per garantire i **migliori standard di trasparenza** e affidabilità.
- Siamo in linea con tutte le **best practice** di governance aziendale, dalla presenza di un amministratore indipendente all'interno del nostro CdA, all'adozione di un “Modello 231”, fino alla stesura di un Codice Etico che chiediamo di essere condiviso da parte non solo dei nostri dipendenti e collaboratori, ma anche da partner e fornitori.
- inoltre, anche con riferimento alle **società di costruzioni** a cui affidiamo i lavori edili, facciamo sempre approfondite verifiche circa la loro affidabilità e ci preoccupiamo di selezionare solo imprese che rispettino le migliori procedure per la tutela dei lavoratori.

ENVIRONMENTAL

- prestiamo grande attenzione all'impatto dei nostri progetti sull'ambiente, realizzando solo immobili con elevatissima **efficienza energetica** e con importanti aree destinate al **verde**;
- Intervendiamo in modo positivo sul tessuto della città, mediante progetti di **rigenerazione urbana** che contribuiscono ad incrementare lo **standard qualitativo dell'abitare** che offriamo ai nostri clienti, ma anche il benessere complessivo dei **quartieri** in cui operiamo;

SOCIAL

- Dedichiamo tempo e risorse alla **formazione** dei nostri dipendenti e collaboratori, sia su tematiche professionali, sia allo scopo di creare un ambiente di lavoro positivo e propositivo;
- Riteniamo che le **diversità** non solo non costituiscano un ostacolo, ma siano piuttosto una grande opportunità di crescita ed arricchimento per tutti.
- Sappiamo che persone con differenti background, con età, origini, culture e capacità diverse possono apportare all'interno dell'azienda punti di vista diversi e dare un contributo originale allo sviluppo delle attività.
- Per tale ragione, in AbitareIn non solo evitiamo ogni tipo di discriminazione, ma anzi, cerchiamo di sviluppare una cultura che rispetti e stimoli l'**individualità** di ciascuno affinché tutti coloro che gravitano intorno al nostro mondo si sentano rispettati e valorizzati.

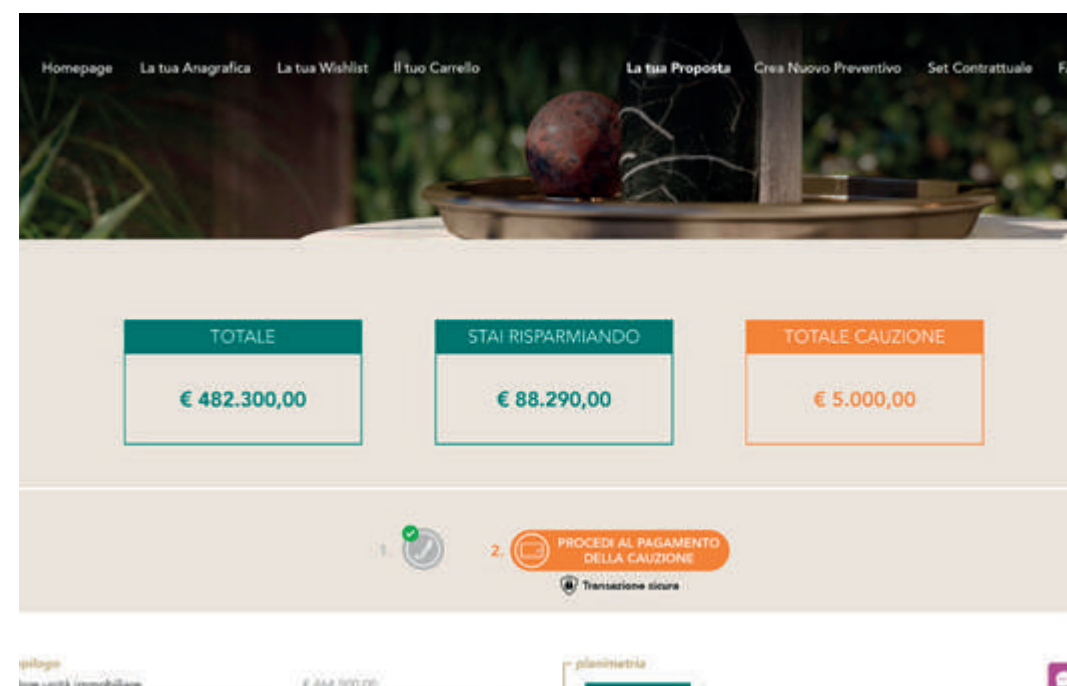
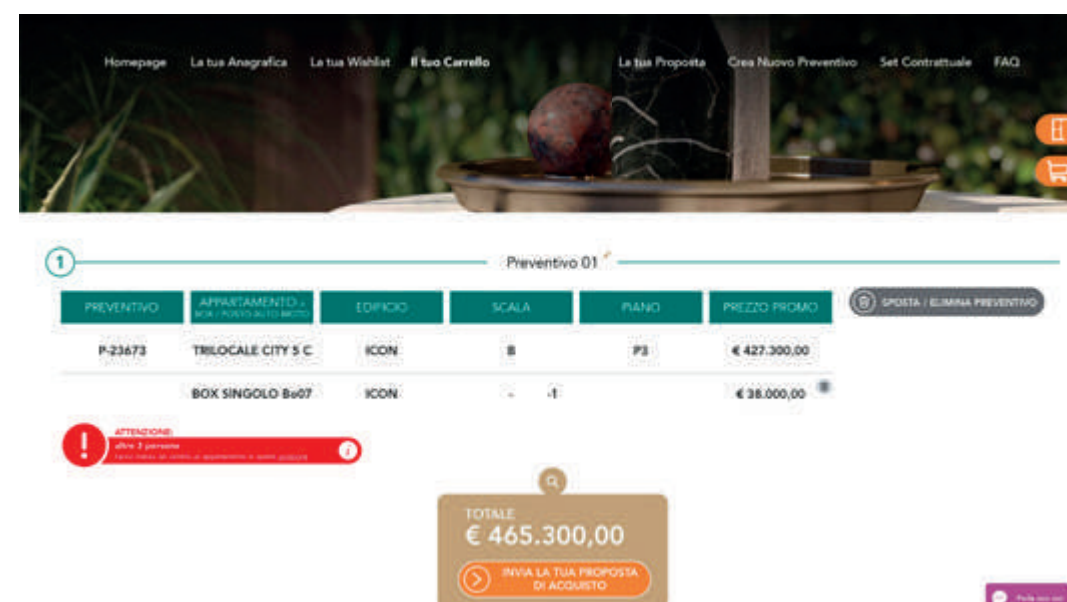
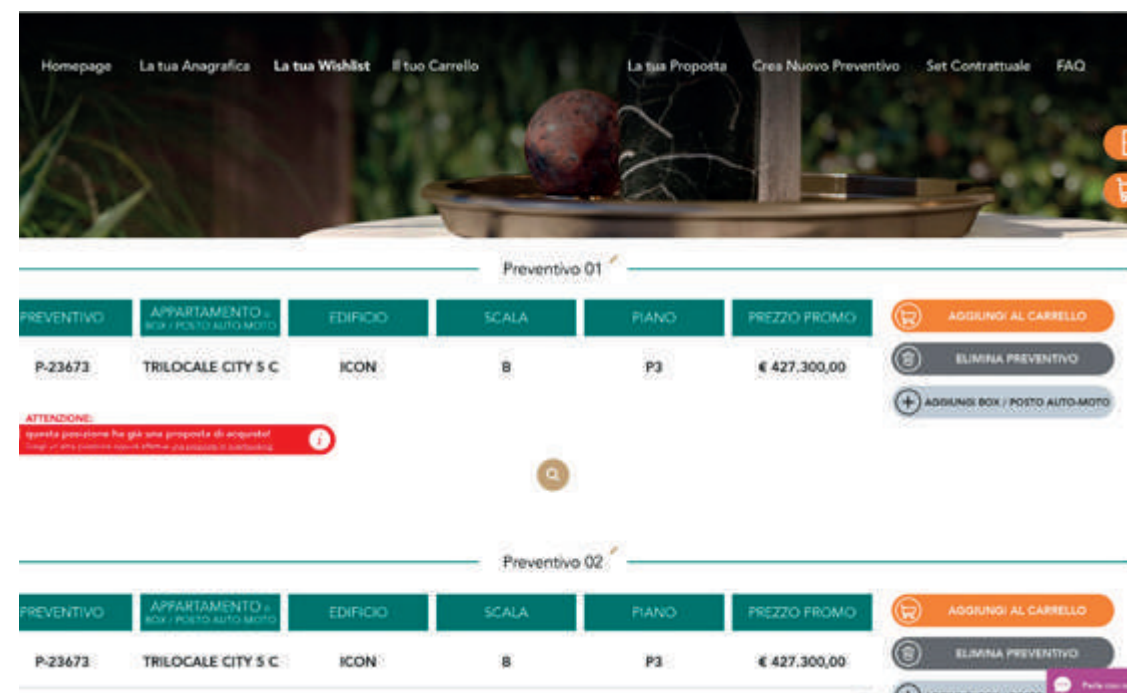
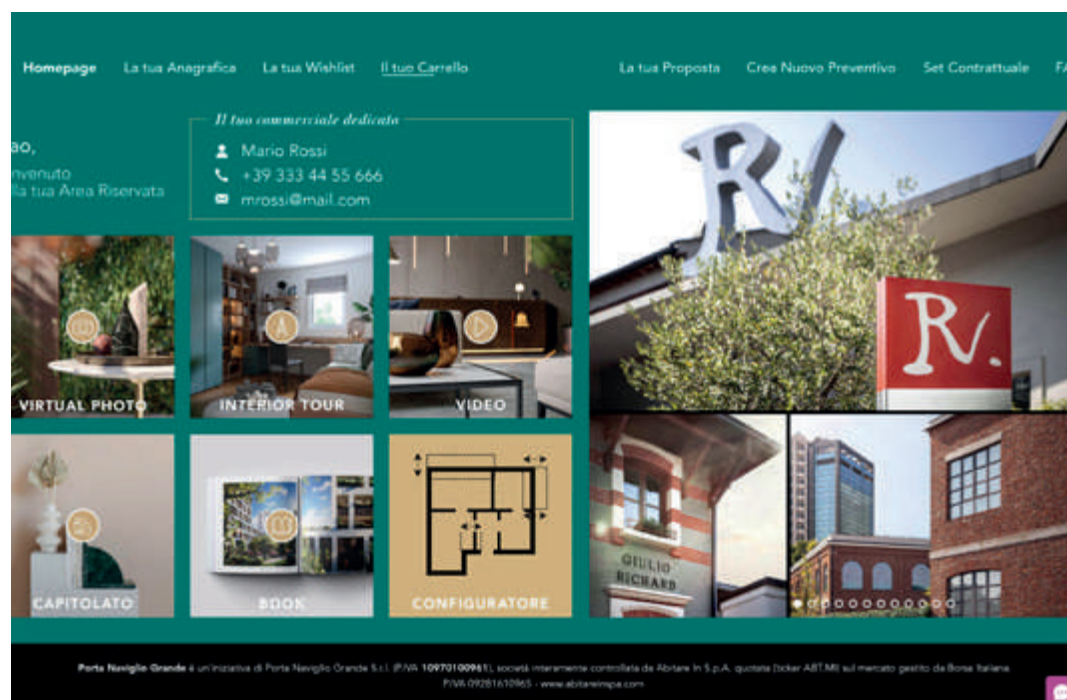
LA RIVOLUZIONARIA PIATTAFORMA DI E-COMMERCE PER L'ACQUISTO ONLINE DELLE NOSTRE CASE

AbitareIn nasce dall'incontro delle visioni dei suoi fondatori, Luigi Gozzini e Marco Grillo, che hanno intuito l'importanza di sconvolgere le dinamiche tipiche del mercato immobiliare introducendo quei processi di innovazione, informatizzazione e industrializzazione importati da altri settori.

La nostra strategia e il nostro modello di business sono da sempre guidati da ingenti investimenti nella ricerca, per offrire sul mercato un prodotto sempre innovativo e all'avanguardia. La situazione contingente causata dalla diffusione del Covid ci ha spinti ad essere più coraggiosi e accelerare quei processi di ricerca e sviluppo su cui stavamo già da tempo lavorando, per adeguare la nostra offerta alle nuove preferenze di acquisto che si stanno imponendo, ancora più velocemente a causa dell'emergenza sanitaria.

L'ultimo risultato di questo continuo percorso di innovazione è il lancio della rivoluzionaria piattaforma di e-commerce che offre ai nostri clienti un'esperienza di acquisto sempre più sicura, consapevole e completa.

Questo nuovo strumento, che rappresenta una novità assoluta nel campo dell'immobiliare, anche a livello mondiale, per il grado di dettaglio, l'inedita User Experience e l'integrazione a 360 gradi con i processi aziendali, prevede l'utilizzo di tecnologie e soluzioni estremamente all'avanguardia: dall'intelligenza artificiale di un assistente virtuale disponibile H24, ad un configuratore online degli appartamenti (come avviene nel settore automobilistico), dalla possibilità di visitare virtualmente gli showroom delle iniziative grazie alla realtà virtuale a quella di svolgere gli appuntamenti in videoconferenza, dalla digitalizzazione di tutti i passaggi documentali e contrattuali alla possibilità di effettuare online tutti i pagamenti.



E-COMMERCE *experience*



SMART LIVING COMMUNITY



Homizy è la nuova linea di business del Gruppo che svilupperà 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

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

TARGET

Si rivolge principalmente alla categoria dei cd. “young professional”: giovani tra i 20 e i 35 anni che avviano un percorso lavorativo in una città diversa da quella di origine, o che sono comunque alla ricerca di una propria autonomia abitativa rispetto alla famiglia.

Categoria che più di tutte sta sperimentando le caratteristiche di un nuovo mondo del lavoro, più fluido e in costante evoluzione, che richiede maggiore adattabilità e si sposa quindi con soluzioni abitative più dinamiche, integrate con i principali servizi accessori, e che promuovano coesione, socialità e relazioni interpersonali. Lo young professional è alla sua prima ricerca di una casa e sceglie la soluzione del co-living non tanto per ragioni economiche quanto per una consapevole ricerca di maggiori servizi più adatti alle proprie esigenze, è un utente che ancora non intende “fare il passo” di acquisto della casa



IL PRODOTTO HOMIZY

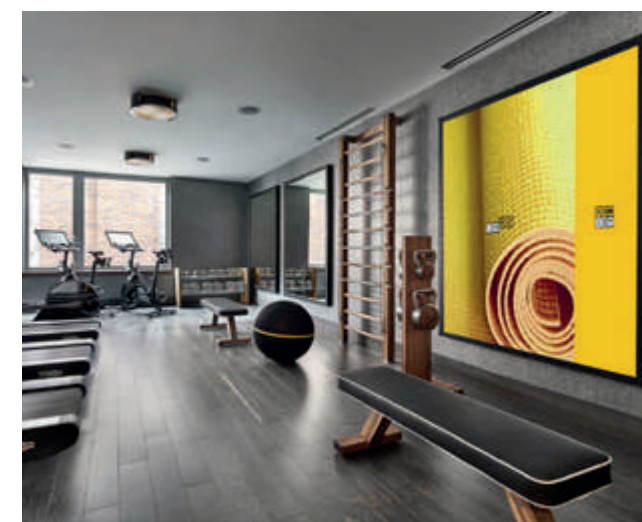
Il prodotto di Homizy, cd. “build to share”, sarà costituito da complessi residenziali di tendenza e smart, progettati e realizzati appositamente **per il servizio del co-living**, garantendo efficienza nella gestione e manutenzione, servizi innovativi e spazi di socializzazione. È un prodotto esclusivamente residenziale, non rientrerà né nella categoria degli studentati né dei residence (tipologie troppo specifiche e vincolanti, oltreché già maggiormente presenti sul mercato). L’ingresso del Gruppo AbitareIn nel mercato degli affitti consentirà di sfruttare al massimo le competenze maturate negli anni: i nuovi edifici, infatti, verranno costruiti principalmente mediante il recupero e/o la demolizione e ricostruzione di immobili esistenti – in pieno spirito di rigenerazione urbana – e saranno composti di grandi appartamenti con diverse camere da letto, in parte con bagno privato e in parte con bagno in condivisione, zone living e cucina in condivisione. I progetti prevedranno anche, in percentuale minore, la realizzazione di bilocali (cd. “Studio”) e numerosi spazi comuni adibiti a diverse attività, come co-working, bike lab, lavanderie, svago. Tutti gli immobili di Homizy saranno caratterizzati da un “doppio livello” di condivisione: il primo, interno a ciascun appartamento, mediante la condivisione degli spazi comuni (cucina e living) e della connettività. Il secondo, a livello di ciascun building, che sarà dotato di tutti i principali servizi per il supporto operativo e l’incentivazione delle relazioni.

CONNESSIONI, CONOSCENZA, CO-CREAZIONE.

Sono le tre C che caratterizzano la proposta Homizy, un luogo dove vivere e implementare, attraverso servizi e attività di Empowerment, le proprie skills professionali dove possono trovare ispirazione per progetti futuri e umane, creando allo stesso tempo una connessione con gli altri young professional che risiedono nella struttura dove l’incontro avviene attraverso una rete che si alimenta sia online che offline.

EMPOWERMENT PER IL TUO AMBIENTE.

Homizy è lo smart building attento alla sostenibilità. Rispetto e tutela dell’ambiente sono le parole d’ordine del building. Come per gli altri percorsi anche l’empowerment per l’ambiente passa attraverso la co-creazione di attività online e offline



HOW WE CAN DO IT



Smart Co-Living

Complessi residenziali di tendenza e smart, progettati e realizzati appositamente per il servizio di co-living, garantendo efficienza nella gestione e nella manutenzione, servizi innovativi e spazi di socializzazione.



Prodotto unico e innovativo

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.



Know how Abitare In

Sfruttando le economie di scala e il know how di Abitare In presentiamo a Milano un prodotto nella fascia di prezzo 650-900 € a camera con soluzione "all inclusive".



HOMIZY concept



PROGETTI ICONICI



Location: Palazzo Sintesi
Milano
Prossima commercializzazione 2022
(virtual photo)



Location: Abitare in Poste
Quartiere: Ortica
Milano



ABITARE IN POSTE

*Il complesso residenziale nasce laddove un tempo sorgeva
il centro di distribuzione Milano Est di Poste Italiane
risalente agli anni '60/'70.*

Abitare In Poste conserva il carattere tipico di un “borgo”: tre volumi architettonici vengono accostati a formare una corte interna ospitante la vecchia insegna dell'edificio postale - in omaggio alla storia del luogo - e un'area verde ad uso comune.

I volumi sono netti, puliti, di una tinta scura che minimizza la massa architettonica.

A contrasto, i dettagli in legno chiaro dei parapetti scivolano fuori come cassette. La disposizione di parapetti e aperture è libera e segue logiche compositive che mirano ai principi di equilibrio, simmetria, proporzione. Tutto il piano terra nasce invece come un gioco di dislivelli, zone coperte e non, vasche di verde che diventano fioriere, gradini e rampe, elementi monumentali che insieme alla scenografia della luce rendono attrattivi lo spazio comune e i percorsi.

Abitare In Poste è un complesso residenziale nato da una forte volontà di rigenerazione urbana e dalla voglia di ridare a un borgo storico di Milano - il quartiere Ortica - la propria dignità di luogo. Un territorio pieno di storia e arte raccontato nelle canzoni di grandi artisti quali Enzo Jannacci e Giorgio Gaber nonché da registi del calibro di Vittorio de Sica. Lo storico quartiere ricco di cascine e osterie non esiste più, ma ha conservato intatto il suo fascino, la sua autenticità: qui si respira ancora la “milanesità” originaria. Questo quartiere così ricco di tradizioni e Valori, si è trasformato in un “quartiere museo”, dove la storia del Novecento milanese viene raccontata attraverso i murales. Un percorso per immagini, dai Martinitt alle donne della Resistenza, dal Cardinal Ferrari al partigiano Morandi. Un racconto d'arte muraria che narra le storie del secolo breve che hanno fatto l'identità del quartiere e di Milano.

C

Location: Abitare in Poste
Quartiere: Ortica
Milano





ABITARE IN MAGGIOLINA

Abitare in 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.

Abitare in Maggiolina ha trasformato del tutto un'area abbandonata e degradata - dove un tempo sorgeva la sede del quotidiano Il Giornò - con un intervento che sposa l'idea di coniugare accanto al residenziale il valore ritrovato della natura, privata e comune, per grandi e piccoli.

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.



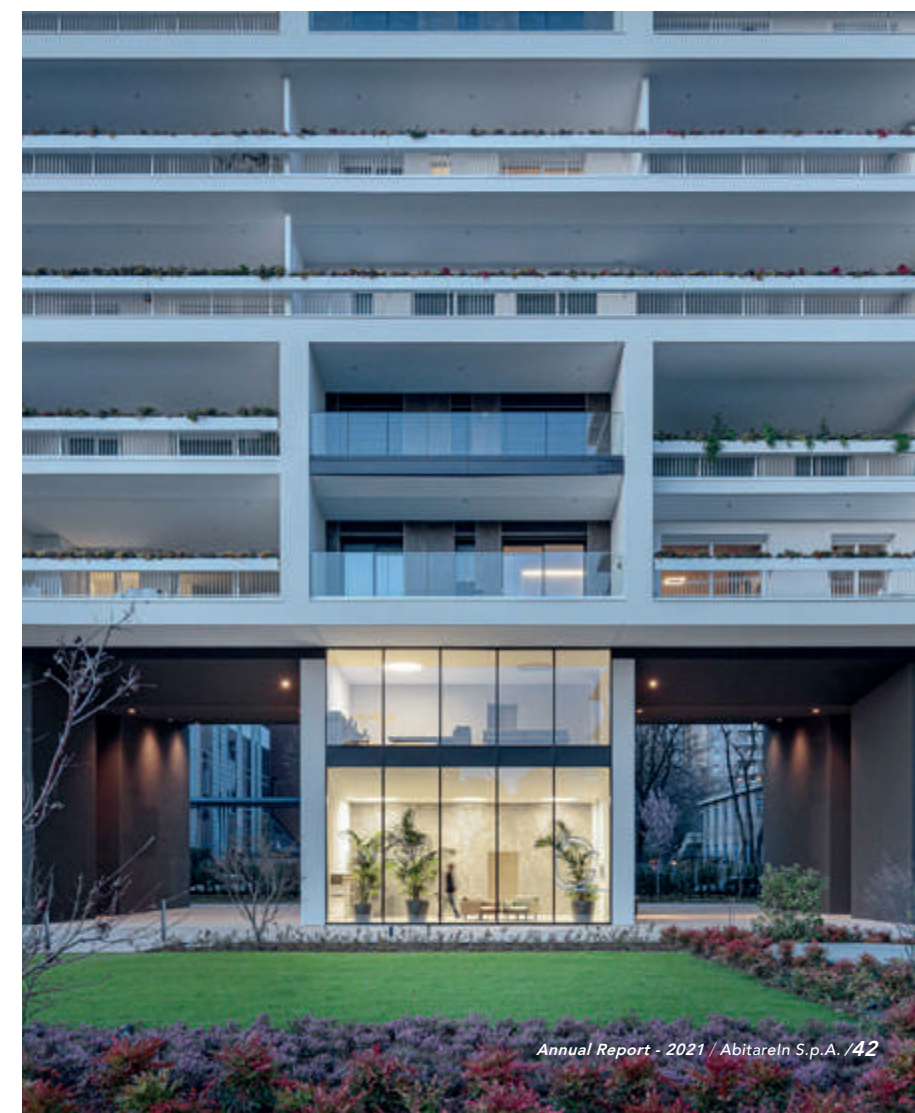
Location: Abitare in Maggiolina
Quartiere: Maggiolina
Milano





C

Location: Abitare in Maggiolina
Quartiere: Maggiolina
Milano





MILANO CITY VILLAGE: IL PRESENTE CHE RICUCE PASSATO E FUTURO ARCHITETTONICO *firmato Abitare In®*

Un edificio abbandonato, un confine invalicabile. Ombre lunghe si proiettano sulla strada vuota. Spazi dentro la città ma fuori dalla percezione collettiva. 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 se 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.

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.

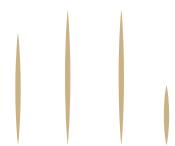


Location: Milano City Village
Zona: Viale Umbria
Milano
(virtual photo)



C

Location: cantiere Milano City Village
Zona: Viale Umbria
Milano
(Dicembre 2021)



TRILOGY TOWERS: GOLD, DIAMOND E PLATINUM. TRE NOMI EVOCATIVI PER IL COMPLESSO ARCHITETTONICO IN ZONA PORTELLO *firmato* Abitare In®

A partire dalla materia grezza di un vuoto urbano un nuovo gioiello prende forma.

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. Raffinati 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.

“Non c'è nessun
posto come
la propria casa.”

Lyman Frank Baum, scrittore



Location: Trilogy Towers Milano
Quartiere: Portello
Milano
(virtual photo)



Location: cantiere Trilogy Towers Milano
Quartiere: Portello
Milano
(Novembre 2021)



PALAZZO NAVIGLIO: L'EVOLUZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ *firmata* Abitare In®

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.

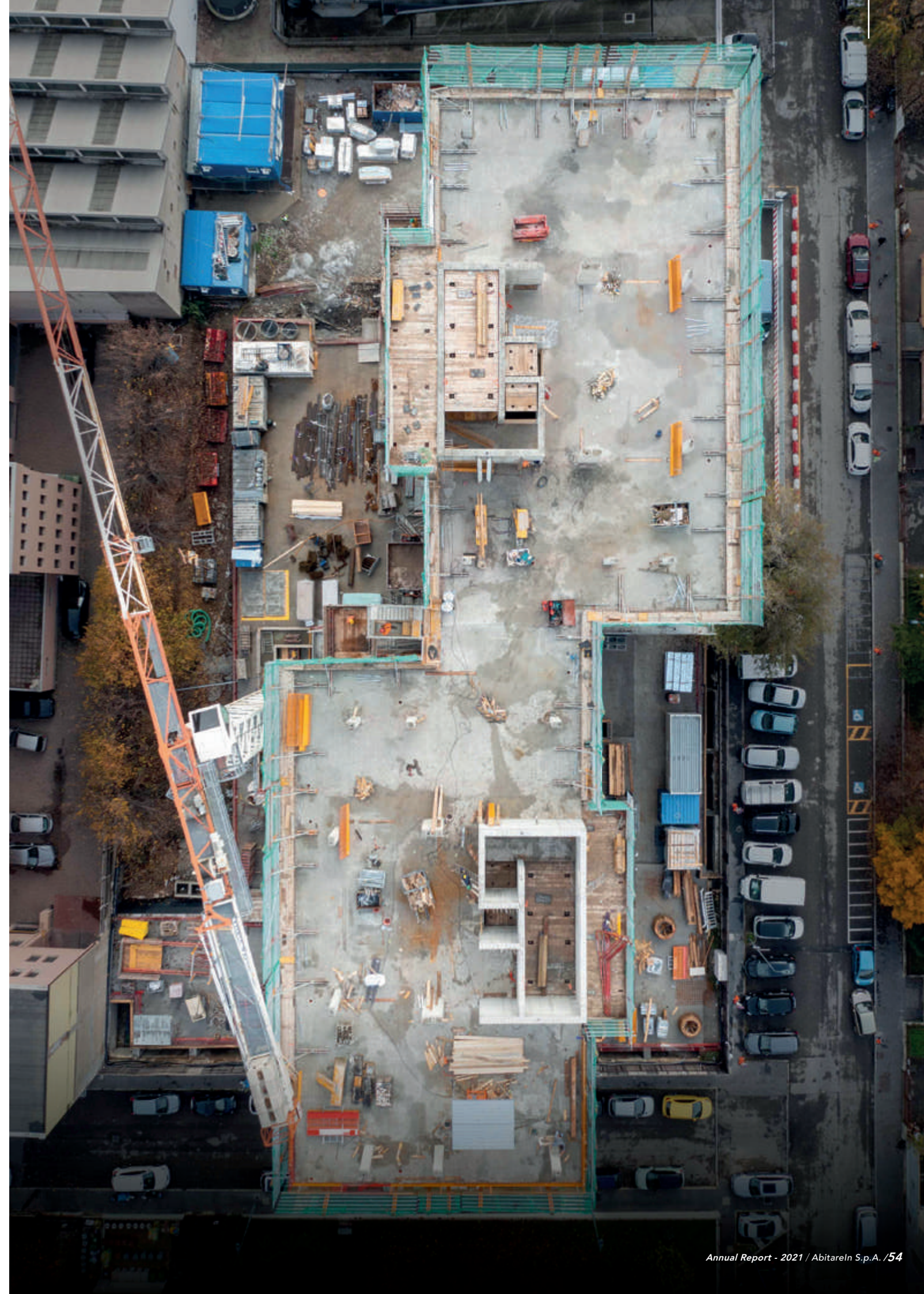
Dalla Natura per la Natura.

TECNOLOGIA PER L'AMBIENTE

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*.



Location: Palazzo Naviglio
Quartiere: Giambellino
Milano
(virtual photo)



105

SAVONA 105: UNA NUOVA ELEGANZA DA ABITARE *firmata* Abitare In®

*Quando la ricerca del bello ha un nome, si chiama Savona 105.
Un progetto residenziale che si nutre del fermento del contesto per sintetizzarlo
in forme eleganti e dettagli iconici.*

La chiamano “rigenerazione creativa”: un processo che dona nuova vita a una materia dismessa e abbandonata attraverso la cultura, l'arte e il design. Per sottrazione si giunge fino a scoprire l'essenza degli spazi, reinterpretati in chiave contemporanea.

Questa la nuova natura di zona Tortona a Milano, quartiere protagonista di una rinascita collettiva culturale nel segno della creatività dell'arte e della moda. Un linguaggio simbolico che parla anche Savona 105, nuovo complesso residenziale che si unisce al coro della rigenerazione.

Elegante, distinto, unico, semplice e simbolico sono le parole scelte per rappresentare lo spirito di Savona 105. È un progetto “maturo”, consapevole di ciò che è e di ciò che vuole comunicare, senza cadere negli eccessi.

La composizione architettonica valorizza le forme ed esalta i dettagli fini e delicati, quasi silenziosi e difficili da imitare.

Le geometrie equilibrate fanno da supporto a dettagli preziosi, generati semplicemente scegliendo sfumature diverse per la tinta dell'intonaco o lavorando la superficie con finiture materiche tono su tono per generare vibrazioni dinamiche. Sono dettagli che passano quasi inosservati se non all'occhio più attento: è nei particolari nascosti che si cela la più fine eleganza. L'atmosfera avvolgente dell'edificio accompagna un'esperienza di benessere quotidiano, concepita per soddisfare le più moderne esigenze dell'abitare metropolitano.

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.



Location: Savona 105
Quartiere: Tortona
Milano
(virtual photo)

QUALITÀ ED ELEGANZA

Oltre al valore funzionale, la casa possiede un alto significato simbolico: è lo spazio entro cui si svolge la vita privata, la sfera intima della propria interiorità. È il luogo dove possiamo essere noi stessi, dove assecondare la rappresentazione dei nostri sogni. È dove affonda le radici la nostra qualità della vita, da cui muove la ricerca della felicità.

Un appartamento è il racconto di chi lo abita. Protagonisti: le persone, con i loro gusti, sogni e ambizioni. Scenografie: gli ambienti della casa che interpretano la loro personalità. Savona 105 racconta storie di eleganza senza tempo, di essenzialità preziosa e di vivere bene. Le distribuzioni funzionali assecondano spostamenti e movimenti, l'ampia ariosità e luminosità dei locali inonda gli spazi di energia positiva, le profonde logge all'aperto sono un invito a godere dello spazio esterno come un naturale prolungamento del salotto interno. Ogni linea di Savona 105 è frutto di un pensiero profondo su ciò che è in grado di rispondere alle necessità dell'abitare quotidiano e, allo stesso tempo, garantisce condizioni al contorno di sobria raffinatezza. Il mood proposto ripercorre la palette cromatica della facciata e trae lo stile dalle linee pure e dalle direttrici che,



Location: Savona 105
Quartiere: Tortona
Milano
(virtual photo - interni)



in modo silenzioso ma mai banale, rendono unica tutta la composizione. Superfici dalle finiture materiche e tattili danno carattere all'ambiente, senza imporsi in modo invadente, ma valorizzando i dettagli dello spazio. Il rigore lascia lo spazio al calore della presenza umana e dei segni della vita quotidiana: la potenza espressiva di Savona 105 si manifesta proprio qui, nel suo essere un tacito protagonista sullo sfondo dell'abitare.

Anche in questo progetto Abitare In ha condensato tutta la propria ricerca in ambito interior, declinata sia nelle logiche distributive e spaziali che in quelle di design. Ancora una volta il risultato è sorprendente per la capacità di comunicare al pubblico finale un modo di vivere la casa in grado di canalizzare energie, risorse, bisogni e desideri verso un unico obiettivo: godere della migliore esperienza abitativa in casa propria. Per Abitare In vivere bene è la chiave fondamentale per poter raggiungere il benessere psicofisico. Tradotto: la felicità.



OLIMPIA GARDEN: LA TUA CASA NEL VERDE A DUE PASSI DAL CENTRO

Con un parco verde privato, a pochi passi dalla fermata della metropolitana linea 3, Olimpia Garden è il progetto residenziale 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.

Diversamente dal format standard AbitareIn, il cd. "build to order" mediante demolizione e ricostruzione, il progetto Olimpia Garden è realizzato su un complesso immobiliare già costruito, attualmente in fase di completamento.

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.

Vista la differente tipologia di prodotto rispetto allo standard AbitareIn, il progetto Olimpia Garden è stato commercializzato mediante sistemi più tradizionali, che non prevedono campagne promozionali organizzate ad eventi.



Location: Olimpia Garden
Quartiere: Corvetto
Milano
(virtual photo)





Uno scenario tranquillo e amabile dove riscoprire il piacere di svegliarsi ogni mattina circondati dalla natura e dove trascorrere piacevoli momenti di relax all'aria aperta nel giardino o sul tuo terrazzo.

Il luogo dove ritrovare la propria intimità, dove rifugiarsi dopo una giornata di lavoro, dove sentire il calore della famiglia, in cui poter essere liberamente se stessi.

*Un'occasione unica
per abitare il futuro*

Tra centro e quartiere

Location: Olimpia Garden
Quartiere: Corvetto
Milano
(virtual photo)



Un'oasi di pace e tranquillità al riparo dal caos cittadino, senza per questo rinunciare all'iper-connessione data dai numerosi mezzi di trasporto a poca distanza dalla residenza. Laboratori creativi, hub di servizi, polo sportivo: respira l'aria frizzante di un contesto in evoluzione.



PORTA NAVIGLIO GRANDE: UNA NUOVA STORIA DA ABITARE *firmata* Abitare In®

Una nuova esperienza dell'abitare contemporaneo.

Porta Naviglio Grande entra a far parte delle grandi eccellenze italiane in termini architettonici e del design. Il contesto storico dei Navigli accoglie il complesso residenziale che sorge ove giaceva la società manifatturiera Richard-Ginori, icona nella produzione delle porcellane e ancora oggi simbolo di eleganza e del design Made in Italy.

Dall'incontro tra due eccellenze italiane, quella geometrica del design architettonico e quella evocativa della ceramica d'autore, prende forma un progetto che è identitario, moderno e simbolico, composto da tre edifici: due torri, unite alla base, e un edificio in linea.

La verticalità delle facciate viene perforata da terrazze: intimi e protetti outdoor, esclusivi salotti sulla città risaltati da cornici lineari contemporanee, esempi della cura dei dettagli.

Oggi più che mai riconosciamo l'importanza e il privilegio di poter vivere all'aperto godendo dei benefici di aria e sole. Per questo il progetto mette al centro il tema del benessere psicofisico generato dal contatto con la natura. Il parco, cuore comune e anima verde rigogliosa all'interno del complesso residenziale, costituisce il fil rouge dell'azione progettuale: un rifugio dal caos cittadino che permette un'immersione totale nella tranquillità. Essenze arboree alte e cespugli rigogliosi sono intervallati da luoghi per la sosta e il riposo in cui contemplare la tranquillità, leggere un libro e passeggiare.



Location: Porta Naviglio Grande
Quartiere: San Cristoforo sul Naviglio
Milano
(virtual photo)

UNA CASA, IL TUO RIFLESSO

Ispirazione e personalità prendono forma nell'ambiente domestico.

Abitare In predispone strumenti per coinvolgere l'utente fin dalle prime fasi progettuali permettendo la scelta tra tipologie, living e sistemi d'arredo differenti. Il Taylor Made Home, sistema esclusivo di personalizzazione, offre la possibilità di valutare e scegliere possibili distribuzioni interne e finiture per soddisfare specifici bisogni, necessità e gusti. Uno spazio cucito su misura per accogliere perfettamente i suoi abitanti. Gli appartamenti si costituiscono di ambienti interni peculiari che si dilatano verso le logge esterne, coperte e arredabili. Le superfici sono definite da materiali di qualità scelti appositamente per Porta Naviglio Grande: dalla versatilità della ceramica, per chi sposa la praticità, alle note calde del legno, per gli amanti dell'eleganza senza tempo. Così, funzionalità ed estetica si modellano per soddisfare esigenze personali creando ambienti domestici in cui ogni spazio rivendica il suo valore.



Location: Porta Naviglio Grande
Quartiere: San Cristoforo sul Naviglio
Milano
(virtual photo)



*“Il bello
è lo splendore
del vero.”*

Platone



THE UNITS NUOVI RACCONTI DA ABITARE

Una contemporanea villa urbana, dal carattere confortevole ed elegante, racchiude un'esclusiva collezione di appartamenti: luoghi di rigenerazione quotidiana e punti di partenza per vivere la città.

Nasce una nuova collezione di appartamenti urbani in stile contemporaneo con spazi confortevoli, adatti alla dinamica vita cittadina. The Units incarna lo spirito innovativo di Milano.

“Il mio motto di vita? Comprare un'opera d'arte al giorno.”

Peggy Guggenheim



Location: The Units
Quartiere: Piazzale Accursio
Milano
(virtual photo)



SINTONIA DI CONTRASTI

La texture compatta della pietra e del legno incornicia gli spazi dell'abitare condiviso e privato, connessi fra loro tramite camminamenti e risalite, resi leggeri dalla combinazione di vetro e maniglie in acciaio.

C

*Location: The Units
Quartiere: Piazzale Accursio
Milano
(virtual photo - dettaglio loggia)*

BELLEZZA DURATURA

L'estetica delle facciate è resa impeccabile grazie alla scelta del Twix®, nato dalle fibre naturali del legno e trattato esternamente per resistere ai processi d'alterazione naturali, ambientali o chimici.

C

*Location: The Units
Quartiere: Piazzale Accursio
Milano
(virtual photo)*





LAMBRATE TWIN PALACE DALLE TRACCIE DEL PASSATO A UN NUOVO RACCONTO

Memoria e Innovazione

Nata sul solco storico dell'azienda Angelo Bombelli, la residenza dà una nuova identità al corner urbano legato al passato produttivo milanese, ma proiettato alla contemporaneità e alla rigenerazione.

Parapetti e brise-soleil plasmano le facciate più esposte alla luce, esaltando un forte valore estetico e materico: il metallo e il legno, snelli ed eleganti, sono omaggio alla cultura industriale e segno di modernità.

Le nuance dagli echi industriali sono impreziosite da finiture effetto oro e tonalità calde. Il rigore è vivacizzato da dettagli cromatici che evidenziano le componenti architettoniche, come logge e finestre.

Il risparmio energetico, il benessere e la salubrità sono ottenuti nel rispetto dell'ambiente. Proteggendo ed esaltando la natura, Lambrate Twin Palace avrà cura dei suoi abitanti e di una porzione di città.



Location: Lambrate Twin Palace
Quartiere: Lambrate
Milano
(virtual photo)

“Dove si crea un’opera, dove si
continua un sogno...”

Hermann Hesse



Location: Lambrate Twin Palace
Quartiere: Lambrate
Milano
(virtual photo)





LOGGE E ROOFTOP

A tutti gli appartamenti è riservato un ambiente esterno, ben illuminato e arioso, in continuità con la zona giorno. Qui potrai rilassarti in ogni momento, lontano dalla frenesia cittadina.

Luogo perfetto per chi predilige ampi spazi all'aria aperta dove condividere tempo e occasioni speciali: la terrazza privata, con tripla esposizione, offre un affascinante grandangolo su Milano



*Location: Lambrate Twin Palace
Quartiere: Lambrate
Milano*

(virtual photo - dettaglio loggia)

PARCO E OPERA D'ARTE

Il giardino di Lambrate Twin Palace sarà una gradevole oasi verde con sedute ombreggiate, alti alberi e arbusti aromatici circondata da una corte porticata per gli spazi della community.

Nello spazio d'accoglienza, la scultura "Il Partente" stupirà residenti e ospiti. È un omaggio all'artista Giampaolo Talani affezionato al tema del movimento, del sogno e del viaggio.



*Location: The Units
Quartiere: Lambrate
Milano*

(virtual photo- dettaglio ingresso)



*Stilisti
Urbani*

Made in Milano

LETTERA AI SOCI

Cari Soci,

L'approvazione del bilancio 2021 arriva alla conclusione di un anno eccezionalmente ricco di importanti traguardi raggiunti, nonostante il perdurare di alcune conseguenze della pandemia.

I primi mesi dell'anno ci hanno visti concludere il passaggio al mercato Euronext STAR Milan, il segmento per i titoli ad alti requisiti di Borsa Italiana, un segno tangibile del livello di maturità raggiunto dalla Nostra Società in un periodo così breve. La quotazione sul mercato principale era uno degli obiettivi strategici che ci siamo dati fin dalla nascita della nostra Società e in meno di 5 anni l'abbiamo portato a termine grazie ad un percorso di crescita esponenziale. In meno di 5 anni abbiamo raggiunto una posizione di leadership nella Nostra Città, con risultati di gran lunga superiori alle previsioni della prima quotazione e con nuove prospettive di crescita ancora più sfidanti.

Il passaggio al Mercato Principale ha rappresentato per AbitareIn un importante trampolino, che ci ha consentito di confrontarci e suscitare l'interesse di una più ampia platea di investitori, con importanti risvolti anche sul titolo - che nell'ultimo anno ha registrato performance eccezionali - come testimoniato anche dal successo dell'operazione di ABB conclusa alla fine di ottobre, che ha visto l'ingresso nella compagine sociale della Nostra Società di importanti investitori internazionali.

Ma non solo, durante quest'anno abbiamo proseguito senza sosta la nostra attività di scouting di nuove aree ed abbiamo ulteriormente incrementato la nostra pipeline di sviluppo, sottoscrivendo accordi per l'acquisto di 7 nuove aree, corrispondenti a oltre 800 nuovi appartamenti tipo per oltre 300 mln di ricavi ai prezzi attuali di vendita.

Ribadiamo sempre che la pipeline è il principale indicatore dello stato di salute di società come la Nostra, il principale elemento di garanzia di stabilità e continuità di risultati. Oggi, con una pipeline di oltre 3.300 appartamenti in sviluppo, suddivisa in 22 differenti progetti, siamo il principale sviluppatore residenziale della città di Milano, consapevoli che ciò significa anche essere i principali responsabili della sua rigenerazione urbana.

Siamo inoltre molto orgogliosi di un altro importante risultato raggiunto nel corso del 2021: quest'anno abbiamo approvato il nostro primo Bilancio di Sostenibilità, per dare maggiore concretezza e misurabilità al nostro impegno.

La sostenibilità del nostro operato ci sta molto a cuore e siamo costantemente operativi per migliorare le nostre performance anche in tal senso, consci che un business che possa definirsi maturo non può limitarsi ad essere economicamente profittevole, ma deve puntare a lasciare un'impronta positiva nel mondo in cui opera. E un'importante conferma di essere sulla strada giusta è arrivata già a ottobre di quest'anno, quando AbitareIn è stata selezionata tra le prime 100 eccellenze italiane in tema sostenibilità nella classifica stilata da Credit Suisse e KON Group in collaborazione con Forbes.

Ultima novità, ma non in termini di importanza: dopo due anni di studi e investimenti per perfezionare questo nuovo modello di business, abbiamo da poco annunciato la quotazione di Homizy, la società del

Gruppo AbitareIn dedicata allo sviluppo di immobili per la messa a reddito nella formula del co-living per giovani lavoratori, sul mercato Euronext Growth, Segmento Professionale. In questi due anni, Homizy ha avviato le attività per la realizzazione delle prime due operazioni, che vedranno la realizzazione complessivamente di poco meno di 600 stanze in circa 150 appartamenti in condivisione.

Il progetto nasce come opportunità di sfruttare il significativo incremento del valore degli immobili, grazie non solo alla crescita del mercato ma anche all'effetto della riqualificazione di diverse zone della città di Milano - che ha peraltro una capacità di attrattiva di giovani lavoratori in costante crescita e una domanda di abitazioni per questo target ancora molto trascurata e spesso non a portata della loro capacità di spesa - ed è stato pensato e migliorato per inserirsi sempre di più all'interno di quel percorso di transizione ecologica che sta coinvolgendo il settore immobiliare.

La quotazione di Homizy rappresenta non solo il raggiungimento di un obiettivo strategico e il mantenimento di una promessa fatta sin dalla sua nascita, ma dimostra altresì il livello di autonomia ormai raggiunto da questa nuova linea di business, che si appresta a confrontarsi con il mercato e a rendere esplicito un importante valore ancora inespresso, con l'obiettivo di raggiungere in breve tempo una posizione di leadership.

Luigi & Marco



*Abitare In è come un sarto...
che confeziona abiti su misura.*

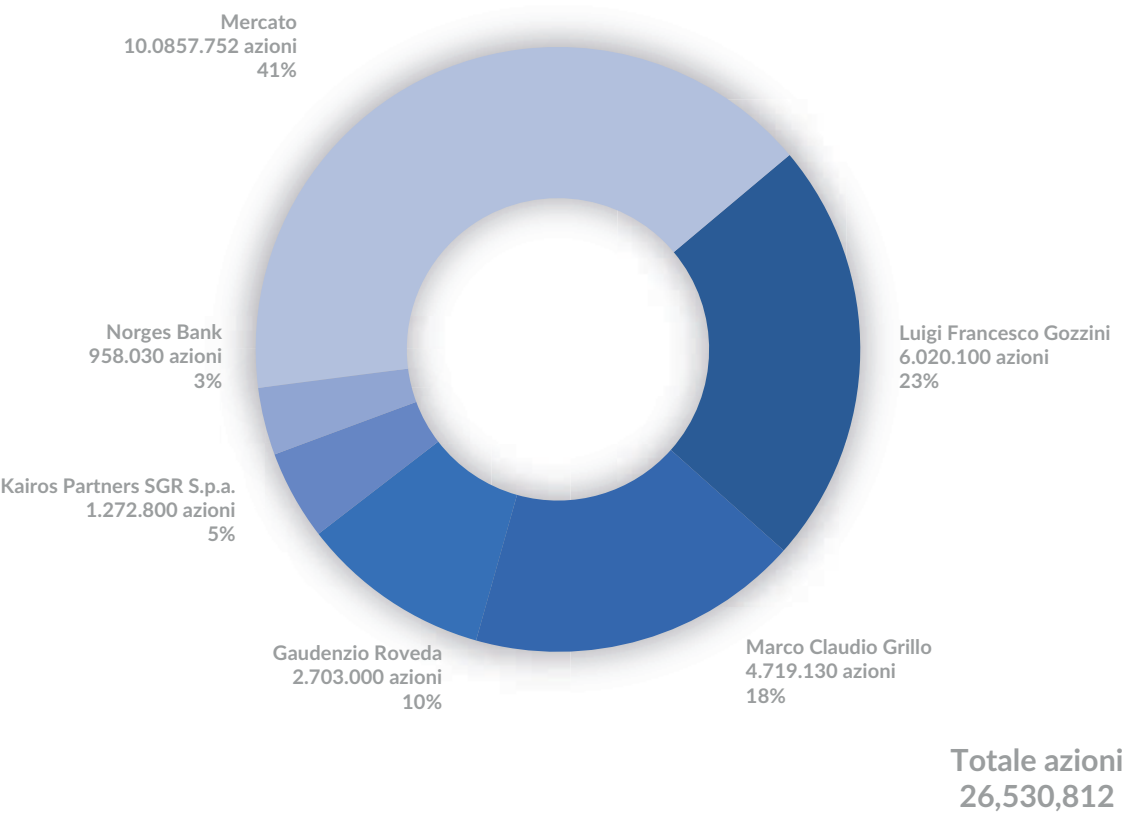
LUIGI, FONDATORE

*Instauriamo un rapporto di
sinergia e fiducia con il cliente*

MARCO, FONDATORE

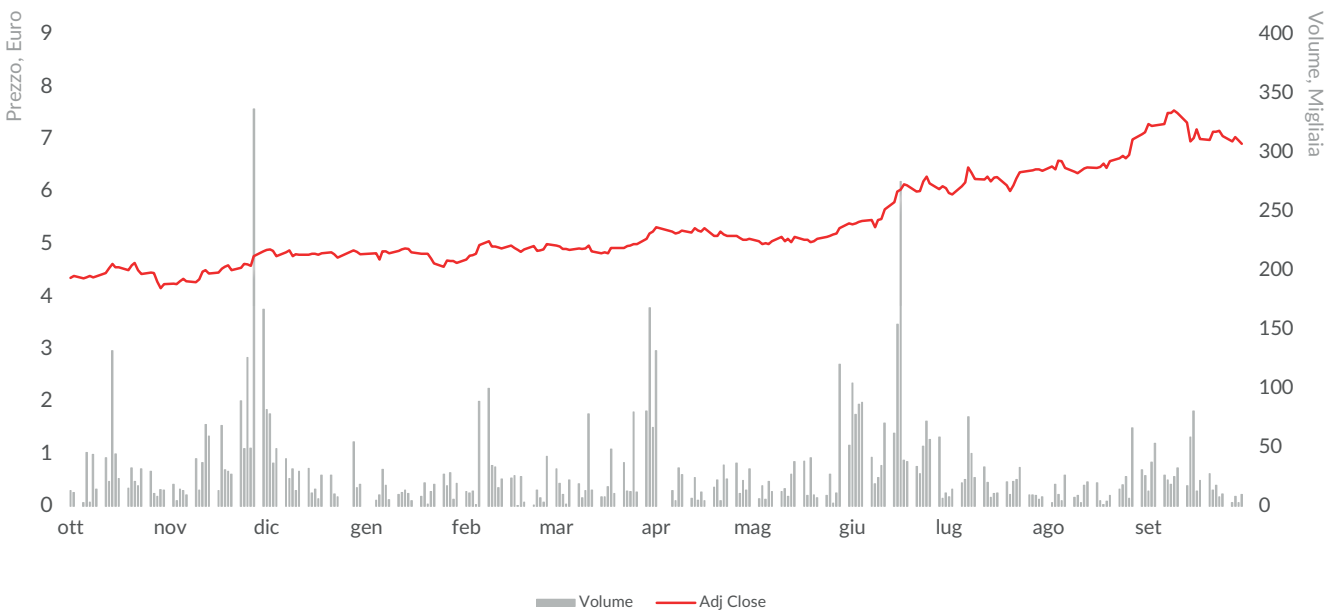
L'AZIONARIATO

Al 3 dicembre 2021 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 Abitare In S.p.A. è la seguente:



IL TITOLO

Abitare In S.p.A. è quotata sul mercato Euronext Milan, segmento Euronext STAR. Di seguito si riporta il grafico sull'andamento del titolo e i volumi scambiati dal 1° ottobre 2010 al 30 settembre 2021.



ANDAMENTO GESTIONALE DEL GRUPPO DELL'ESERCIZIO CHE CHIUDE AL 30 SETTEMBRE 2021

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	30.09.2021	% sui ricavi della gestione caratteristica	30.09.2020	% sui ricavi della gestione caratteristica
Ricavi dalla vendita di immobili	50.436.019	40,41%	41.368.522	56,61%
Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti	20.653.707	16,55%	8.527.320	11,67%
Variazione delle rimanenze acquisto complessi immobiliari	49.698.315	39,82%	20.600.000	28,19%
Altri ricavi	4.029.629	3,23%	2.580.491	3,53%
TOTALE GESTIONE CARATTERISTICA	124.817.670	100,00%	73.076.333	100,00%
Costi di produzione	102.527.755	-81,89%	59.245.407	-81,07%
VALORE AGGIUNTO	22.289.915	18,11%	13.830.926	18,93%
Costo del lavoro	2.108.140	-1,68%	3.589.598	-4,91%
Altri costi operativi	1.882.118	-1,50%	1.392.872	-1,91%
Ebitda	18.299.657	14,92%	8.848.456	12,11%
Ebitda adjusted (1)	21.226.614	14,92%	10.069.890	13,78%
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	1.436.023	-1,15%	753.747	-1,03%
Ebit	16.863.634	13,78%	8.094.709	11,08%
Ebit adjusted (1)	19.790.591	13,78%	9.316.143	12,75%
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	(160.745)	-0,13%	3.115.969	4,26%
Ebt	16.702.889	13,65%	11.210.678	15,34%
Ebt adjusted (1)	19.629.846	13,65%	12.432.112	17,01%
Imposte sul reddito	(4.540.687)	-3,62%	(2.028.550)	-2,78%
Utile (perdita) dell'esercizio	12.162.202	10,02%	9.182.128	12,57%

¹ Nell'esercizio al 30 settembre 2021, rettificato in aumento dei costi (pari a Euro 0,5 milioni) derivanti dal processo di translisting della azioni della Società sul mercato MTA, segmento STAR e dei costi figurativi (pari a Euro 2,4 milioni) derivanti dall'applicazione dell'ifrs2 relativamente all'assegnazione di Stock Grant. Nell'esercizio al 30 settembre 2020, rettificato in aumento dei costi figurativi (pari a Euro 1,2 milioni) derivanti dall'applicazione dell'IFRS2 relativamente all'assegnazione di Stock Grant.

- L'esercizio chiuso al 30 settembre 2021 ha registrato RICAVI CONSOLIDATI pari a € 124,8 mln, derivanti da:
- (i) ricavi da vendite per € 50,4 mln (41,4 mln al 30.09.2020), derivanti dalle consegne dell'ultima parte del progetto Abitare In Maggiolina e delle prime 104 unità del progetto Olimpia Garden
 - (ii) variazione rimanenze per avanzamento lavori delle iniziative immobiliari, per un ammontare pari a € 20,7 mln, al netto dallo scarico di magazzino legato alla conclusione dei lavori e alle conseguenti consegne ai clienti dei progetti ultimati.
L'avanzamento della produzione è pari a € 48,3 mln (€ 38,8 al 30.09.2020). Proseguono i lavori di costruzione sui cantieri di Milano City Village, Trilogy Towers, Palazzo Naviglio e Olimpia Garden (oggi ultimata) e i lavori preparatori di Lambrate Twin Palace, Cadolini Ex Plasmon, Porta Romana, Naviglio Grande.
 - (iii) variazione delle rimanenze per acquisto di nuove aree, per un importo pari a € 49,7 mln (€ 20,6 mln al 30.09.2020);
 - (iv) altri ricavi concernenti la gestione caratteristica per € 4 mln (€ 2,6 mln al 30.09.2020) derivanti principalmente dalle attività svolte per Homizy.

- L'EBT ADJ CONSOLIDATO è pari a € 19,6 mln, influenzato in aumento da:
- € 0,54 mln per i “costi di quotazione” per il passaggio al mercato Euronext Milan, segmento Euronext STAR Milan,
 - € 2,37 mln per costi figurativi derivanti dall'applicazione dell'IFRS 2 relativamente alle Stock Grant destinate al management.

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

Impieghi	30.09.2021	30.09.2020
Immobilizzazioni immateriali	1.673.958	1.264.746
Immobilizzazioni materiali	8.980.198	6.460.385
Partecipazioni in altre imprese	4.370.694	2.296.000
Altre attività non correnti	1.172.151	883.154
Altre attività correnti	18.343.212	16.675.220
Magazzino	209.663.389	139.058.289
Altre passività correnti e non correnti	(96.267.664)	(82.145.300)
CAPITALE INVESTITO NETTO	147.935.938	84.492.494
Disponibilità liquide	(13.778.285)	(35.480.995)
Debiti finanziari correnti	16.710.663	14.905.876
Debiti finanziari non correnti	72.167.050	46.724.134
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	75.099.428	26.149.015
Capitale sociale	129.677	129.677
Riserve e utili (perdite) a nuovo	60.515.075	49.016.598
Utile (perdita) d'esercizio	12.191.758	9.197.205
PATRIMONIO NETTO	72.836.510	58.343.480
FONTI DI FINANZIAMENTO	147.935.938	84.492.495

Posizione finanziaria netta

Posizione Finanziaria Netta consolidata			
	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2020
	Valori in unità di Euro		
			Variazione
A. Disponibilità liquide	13.778.285	35.480.996	(21.702.711)
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-	-
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	13.778.285	35.480.996	(21.702.711)
E Debito finanziario corrente	16.362.833	14.837.465	1.525.368
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	347.830	68.411	279.419
G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	16.710.663	14.905.876	1.804.787
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)	2.932.378	(20.575.120)	23.507.498
I. Debito finanziario non corrente	71.639.614	46.114.405	25.525.209
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	527.436	609.729	(82.293)
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	72.167.050	46.724.134	25.442.916
M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	75.099.428	26.149.014	48.950.414

LA POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA è pari a € 75,1 mln (€ 26,1 mln al 30.09.2020) in aumento di € 49 mln rispetto al 30 settembre 2020, a fronte di investimenti complessivi per € 98,0 mln, di cui € 49,7 mln per acquisto nuove aree e € 48,3 mln per lavorazioni su ordini (avanzamento dei cantieri). Pertanto, al netto degli investimenti per l'acquisto di nuove aree, la PFN consolidata sarebbe stata pari a € 25,4 mln.

Composizione debiti finanziari verso banche

Tipologia finanziamento (Euro/000)	Società Utilizzatrice	Entro un anno	Oltre un anno entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale debito
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	433	546	-	979
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	951	4.220	-	5.171
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	-	4.482	-	4.482
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	18	4.954	-	4.972
Mutuo ipotecario	Abitare In Development 3 S.r.l.	185	982	1.234	2.402
Mutuo chirografario	Abitare In Development 4 S.r.l.	15	4.685	-	4.700
Finanziamento	Abitare In Development 5 S.r.l.	31	8.196	-	8.226
Mutuo fondiario	Abitare In Development 7 S.r.l.	4.967	-	-	4.967
Mutuo fondiario	Savona 105 S.r.l.	70	5.085	5.547	10.701
Mutuo fondiario	Porta Naviglio Grande S.r.l (ex Mica S.r.l.)	-	2.990	-	2.990
Mutuo fondiario	TheUnits S.r.l. (ex Alibranda S.r.l.)	-	138	354	492
Mutuo fondiario	Milano City Village S.r.l.	93	11.466	4.986	16.545
Mutuo fondiario	Trilogy Towers S.r.l.	3	1.111	396	1.510
Mutuo fondiario	Palazzo Naviglio S.r.l.	11	1.576	2.988	4.575
Apertura di credito con garanzia fondiaria	Milano Progetti S.r.l.	9.510	-	-	9.510
Mutuo ipotecario	MyCity S.r.l.	76	971	1.439	2.486
Mutuo fondiario	Lambrate Twin Palace S.r.l. (ex Milano Living S.r.l.)	-	358	2.936	3.294
TOTALE		16.363	51.760	19.880	88.002

Si segnala che i mutui fondiari concessi dagli istituti di credito ammontano complessivamente a Euro 172 milioni, di cui utilizzati Euro 45 milioni.

La voce altri debiti finanziaria è composta principalmente dal debito finanziario verso la società di leasing finalizzato all'acquisto dell'immobile sito in Via Amadeo, 57 per un importo pari a Euro 417 migliaia, dal debito finanziario per il contratto di leasing leasback, relativo a macchine d'ufficio, sottoscritto con BNL pari a Euro 88 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 147 migliaia e debito finanziario in capo alla controllata Accursio Srl verso la precedente proprietà per un importo pari a Euro 200 migliaia.

Indici		
INDICI DI STRUTTURA	30.09.2021	30.09.2020
Quoziente primario di struttura PN / IMMOBILIZZAZIONI	4,44	5,35
Quoziente secondario di struttura PN + PASSIVITA' CONSOLIDATE / IMMOBILIZZAZIONI	13,32	13,54
INDICI PATRIMONIALI E FINANZIARI	30.09.2021	30.09.2020
Leverage CAPITALE INVESTITO / PN	3,54	3,46
Elasticità degli impieghi ATTIVO CIRCOLANTE / CAPITALE INVESTITO	93,68%	94,61%
Quoziente di indebitamento complessivo MEZZI DI TERZI / PN	3,54	3,46
INDICI DI REDDITIVITA'	30.09.2021	30.09.2020
ROD ONERI FIN. / DEBITI ONEROSI	2,63%	3,37%
ROD* ONERI FIN. / DEBITI ONEROSI	1,90%	2,44%
ROS RISULTATO OPERATIVO / RICAVI NETTI	13,51%	11,08%
ROI RISULTATO OPERATIVO / CAPITALE INVESTITO	6,53%	4,00%
ROE RISULTATO ESERCIZIO / PN	16,82%	15,74%

*Al netto delle commissioni

Descrizione dei principali rischi ed incertezze a cu 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 dell'epidemia da Covid-19

Il persistere dell'epidemia legata alla diffusione della sindrome respiratoria SARS-CoV-2 e della relativa patologia COVID-19 ha avuto e potrà continuare ad avere un impatto negativo rilevante sull'operatività e sui risultati del Gruppo e dell'intero mercato in cui questo opera. Peraltro, la diffusione del COVID-19 o di altre 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. 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. L'attuale 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, condizioni economiche e modalità concordate con Abitare In, ovvero venissero assoggettati a procedure concorsuali o a fallimento, Abitare In 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 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

Rischi connessi all'attività del Gruppo

Il Format Abitare In, 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. Le risorse finanziarie che il Gruppo ha reperito attraverso la quotazione al mercato Euronext Growth Milan (già AIM Italia/ Mercato Alternativo del Capitale) e successivamente sul mercato Euronext STAR Milan, unitamente a quelle generate dall'attività sociale, soprattutto delle società partecipate, potrebbero non essere in grado di garantire l'esatta esecuzione delle

operazioni sociali e l'effettuazione degli investimenti previsti.

Rischio di credito

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

Rischio di mercato

Le società del Gruppo 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 ridurne 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 Abitare In ha investito nello sviluppo di una struttura di Customer Care efficiente e costantemente presente e su un CRM (Salesforce) che consenta la pronta gestione di ogni criticità.

Inoltre, dal punto di vista della pianificazione economica, 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 implichino 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 Abitare In in tutte le fasi che vanno dalla progettazione alla realizzazione dei progetti immobiliari e, soprattutto, grazie all'uso e all'implementazione del sistema BIM (Building Information Modeling), la Società è costantemente in grado di conoscere l'effettivo stato di avanzamento dei lavori di ciascun cantiere e di intervenire quindi prontamente nella gestione di eventuali criticità.

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

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

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

PRINCIPALI ATTIVITÀ ED EVENTI NEL PERIODO DEL GRUPPO E RISULTATO D'ESERCIZIO DI ABITARE IN S.P.A.

Durante il periodo di riferimento il Gruppo è stato operativo su diversi fronti.

Innanzitutto è proseguita e si è conclusa nell'esercizio l'attività di consegna degli appartamenti del progetto Abitare In Maggiolina e la contestuale estinzione del relativo mutuo fondiario.

Inoltre, durante l'esercizio di riferimento il Gruppo ha proseguito nell'attività di scouting e acquisto di nuove aree , portando le dimensioni della Pipeline – al netto dello scarico dovuto alla consegna del progetto Abitare In Maggiolina - a un totale di 308.000 mq commerciali. Nello specifico, oltre ad aver sottoscritto i contratti definitivi di 4 aree già oggetto di accordo preliminare nelle zone di Lambrate e Navigli (unitamente alla sottoscrizione dei relativi mutui fondiari per la realizzazione dei lavori), sono entrate nella Pipeline 7 nuove aree, nelle zone di Corvetto, Scalo Porta Romana, Ortica, Rubattino (già rogitata), Greco, Accursio e Bisceglie. Sempre nel periodo di riferimento il Gruppo ha avviato la commercializzazione di 4 nuovi progetti (o lotti di progetti): Porta Naviglio Grande, Savona 105, Lambrate Twin Palace e The Units, tutti commercializzati esclusivamente tramite la piattaforma di e-commerce.

Sono inoltre proseguiti i lavori edili di demolizione e costruzione sui diversi cantieri operativi e tutte le attività di progettazione e ottenimento degli iter autorizzativi degli altri progetti in Pipeline.

Il periodo di riferimento ha visto altresì la conclusione dell'iter per il translisting delle azioni della Società sul mercato Euronext STAR Milan. In particolare, nel mese di dicembre 2020 l'assemblea dei soci ha approvato il progetto per il passaggio al mercato principale, che si è concluso con l'avvio delle negoziazioni il 1 marzo di quest'anno.

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). Infine, l'Assemblea ha deliberato un aumento gratuito del capitale, ai sensi dell'art. 2349 comma 1 c.c., per massimi nominali Euro 5.100 corrispondenti a massime n. 1.020.000 azioni, strumentale all'attuazione del Piano (tenendo conto anche del frazionamento di cui sopra).

Nel corso dell'esercizio la Società ha altresì approvato e pubblicato il primo Bilancio di Sostenibilità, al fine di dare maggiore concretezza e misurabilità al proprio impegno in ambito ESG.

Durante l'esercizio di riferimento il Gruppo ha inoltre proseguito nell'attività di Ricerca e Sviluppo per l'implementazione di sempre migliori e innovative soluzioni tecnologiche da impiegare in ogni fase del processo produttivo. Oltre al perfezionamento della piattaforma di e-commerce, implementata con la possibilità di effettuare pagamenti direttamente dal sito e alla realizzazione di un “home-configurator” per la personalizzazione delle unità immobiliari direttamente online, la Società ha proseguito nello studio e nella realizzazione di sistemi informativi per la gestione di tutte le fasi progettuali.

RISULTATO D'ESERCIZIO DI ABITARE IN S.P.A.

Il bilancio d'esercizio della Società chiude con un risultato operativo negativo di 2,1 milioni di euro rispetto ad un risultato operativo negativo nell'esercizio precedente pari a 0,7 milioni di Euro. Si evidenzia che il risultato operativo include i costi relativi al piano di stock grant pari a 2,4 milioni di Euro (1,2 milioni di euro al 30 settembre 2020). L'ebt è positivo e pari a 6,5 milioni di Euro (0,9 milioni di Euro al 30 settembre 2020). Tale risultato è da imputarsi principalmente all'iscrizione di dividendi distribuiti dalla controllata Abitare In Maggiolina Srl pari a 6,1 milioni di Euro e dalla rivalutazione della Partecipazione in Tecma Solution S.p.A. per un importo pari a 2,1 milioni di Euro. L'utile netto si attesta a 6,8 milioni di Euro (0,6 milioni di euro al 30 settembre 2020). Dal punto di vista patrimoniale, il patrimonio netto è pari a 48,2 milioni di euro rispetto a 39,2 milioni di euro nell'esercizio precedente. La variazione è imputabile al risultato d'esercizio pari a 6,8 milioni di euro e dalla iscrizione della riserva stock grant pari a 2,4 milioni di euro. La posizione finanziaria netta al 30 settembre 2021 è pari a 23,3 milioni di euro rispetto a 13,5 milioni di euro al 30 settembre 2020. La posizione finanziaria a breve è migliorata di 3,5 milioni di euro per effetto della riduzione di liquidità di 5 milioni di euro, del rimborso del finanziamento bancario di 7,4 milioni e dall'incremento della parte corrente delle altre passività finanziarie pari 3,9 milioni. La posizione finanziaria non corrente è peggiorata per 8,3 milioni di euro e riflette l'accensione di nuovi finanziamenti bancari.

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

EVENTI SUCCESSIVI AL 30 SETTEMBRE 2021

Il Gruppo ha altresì proseguito nelle attività sui cantieri operativi nonché nelle attività propedeutiche all'ottenimento dei titoli autorizzativi sulle aree facenti parte della Pipeline, che si ricorda consistere in più di 300.000 mq commerciali distribuiti in 22 progetti situati in zone strategiche della città.

Inoltre, alla fine di ottobre è stata avviata una prima fase teaser della commercializzazione del progetto Palazzo Sintesy, sito nel quartiere Rubattino a Milano. Palazzo Sintesy è un progetto della linea “Prime Edition”, che prevede la realizzazione di circa 100 appartamenti tipo.

Nel mese di ottobre (precisamente tra il 22 e il 23 di ottobre) la Società ha visto l'ingresso nella propria compagine sociale di importanti operatori internazionali. Tale ingresso è stato possibile grazie ad una procedura di ABB (Accelerated Bookbuilding) appositamente riservata alla sottoscrizione da parte esclusivamente di investitori esteri. La procedura si è chiusa con la raccolta di € 4 milioni di capitale e l'emissione di 595.432 azioni ordinarie.

Un altro importantissimo risultato raggiunto a seguito della chiusura dell'esercizio, a conferma dell'attenzione che AbitareIn presta alla sostenibilità del proprio business, è che all'inizio del mese di ottobre la Società è stata selezionata tra le prime 100 eccellenze italiane in tema sostenibilità nella classifica stilata da Credit Suisse e KON Group in collaborazione con Forbes.

Infine, in data 10 novembre 2021, la Società ha comunicato al mercato l'approvazione da parte del CdA della controllata Homizy S.p.A. del progetto di quotazione della stessa sul mercato Euronext Growth Milan, segmento professionale. Homizy S.p.A. ha già avviato le attività per le prime due operazioni: si tratta di due progetti situati ad est del quartiere di Città Studi a Milano, che prevedono la realizzazione complessiva di poco meno di 600 camere in circa 150 appartamenti in condivisione. I due progetti sono realizzati mediante il recupero di due edifici esistenti, riducendo così al massimo l'impiego di risorse.

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 management intende inoltre adottare una strategia di commercializzazione delle nuove operazioni che prevede la riduzione delle tempistiche che intercorrono tra la vendita e la consegna delle unità immobiliari, al fine di trarre il maggior beneficio possibile dal costante incremento dei prezzi di vendita (ad oggi, sui progetti del Gruppo, arrivato fino al 10%), pur senza incrementare il livello di rischio del business. Tale scelta strategica potrà comportare nel breve periodo un incremento del fabbisogno di cassa, in considerazione della posticipazione dell'incasso di caparre e anticipi dai clienti. Sul fronte dei costi di costruzione, il mercato sta oggi assistendo ad un generale aumento degli stessi e risulta ancora di difficile valutazione l'evoluzione di tale fenomeno. Per fare fronte a questa circostanza, la Società ha comunque già messo a punto diverse strategie: innanzitutto, un'attenta pianificazione, agevolata anche dalla possibilità di gestire in modo “opportunistico” la partenza dei diversi cantieri, possibile grazie alle dimensioni e alla versatilità della pipeline. Inoltre, la Società ha concluso con diversi fornitori degli accordi diretti pluriennali a livello di Gruppo, al fine di sterilizzare eventuali futuri incrementi. Infine, è stata altresì prevista l'introduzione, all'interno dei contratti con i clienti, di una clausola di cd. “adeguamento prezzo”, che consente di modificare il prezzo di vendita degli appartamenti già oggetto di contratto preliminare sulla base dell'indice dei costi di costruzione rilasciato da ISTAT.

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 Abitare In 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 2021.

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

Nel corso dell'anno si è proseguito nell'attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma CRM, piattaforma gestionale per l'integrazione tra Revit e Salesforce, piattaforma e-commerce. L'investimento complessivo sostenuto nel periodo di riferimento ammonta a Euro 423 migliaia

CENNI GENERALI SUI PRINCIPALI CONTENZIOSI IN ESSERE

Alla Data del Prospetto Informativo, la Società non ha appostato a bilancio un fondo rischi a copertura delle eventuali passività derivanti dai procedimenti descritti di seguito.

Richiesta dell'Agenzia delle Entrate

Per i contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali la base imponibile alla quale commisurare l'imposta di registro dovuta è rappresentata dal "valore del bene o diritto alla data dell'atto" (Art. 43 del DPR 131/86); come valore, ai sensi dell'art. 51 comma 1 del DPR 131/86 "si assume come valore, salvo il disposto dei commi successivi, quello dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto"; l'art. 51 comma 2 del DPR 131/86 precisa che, "per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari e per quelli che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse, si intende per valore il valore venale in comune commercio. Ciò implica che al momento della registrazione dell'atto, mancando l'indicazione separata del valore del bene e del corrispettivo pattuito, l'imposta venga corrisposta su quest'ultima. Successivamente l'Agenzia delle Entrate, con le modalità previste dall'art. 51 comma 4, verifica che il corrispettivo indicato in atto rifletta effettivamente il valore venale in comune commercio del complesso bene ceduto.

In data 30 gennaio 2019, Milano City Village ha ricevuto richiesta (questionario n. Q00022/2019) da parte dell'Agenzia delle Entrate di fornire documentazione integrativa con riferimento all'atto di compravendita del complesso immobiliare ubicato in Milano, via Tacito n. 14 al fine di verificare che il corrispettivo indicato in atto rifletta effettivamente il valore venale in comune commercio del complesso bene ceduto. La Società provvedeva, pertanto, a fornire all'Ente impositore la documentazione richiesta.

Successivamente, in data 24 settembre 2020, Milano City Village ha ricevuto (nell'ambito del medesimo procedimento instaurato a seguito della ricezione del succitato questionario) da parte dell'Agenzia delle Entrate invito al contraddittorio n. I00052/2020; a seguito della ricezione di tale invito, è stato ritualmente instaurato il contraddittorio con l'Ente impositore. In data 6 novembre 2020, a seguito dell'incontro tenutosi in data 20 ottobre 2020, la Società provvedeva ad inviare all'Ente impositore un elaborato peritale in ordine alle caratteristiche dell'intervento di bonifica e risanamento ambientale eseguito sull'area in questione allo scopo di avvalorare la correttezza del corrispettivo di compravendita dell'area medesima. Con la trasmissione di tale elaborato, la Società richiedeva un nuovo incontro al fine di poter raccogliere ogni eventuale osservazione dell'Agenzia delle Entrate in ordine al contenuto dell'elaborato e fornire ogni ulteriore informazione necessaria per la definizione della vicenda. Alla Data del Prospetto Informativo, tale ultima comunicazione è rimasta priva di riscontro.

In caso di soccombenza in tale contraddittorio, Milano City Village potrebbe essere obbligata a versare un importo pari al 2%, oltre sanzioni e interessi, del maggior valore di compravendita eventualmente accertato. L'Emittente considera il pagamento di tale importo un onere remoto.

Tali atti (il questionario del 30 gennaio 2019 e l'invito al contraddittorio del 24 settembre 2020) costituiscono atti prodromici all'accertamento dell'eventuale maggior imposta dovuta da Milano City Village.

Procedimento con Comune di Milano

Con avvisi di accertamento notificati ad Abitare In 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 Commissione Provinciale Tributaria di Milano, a seguito del ricorso presentato da Abitare In Maggiolina, ha dichiarato cessata la materia del contendere rispetto ai periodi di imposta 2017, 2018 e confermato la pretesa tributaria per il 2016. Queste sono le risultanze della sentenza emessa dalla Commissione Provinciale Tributaria di Milano la quale ha provveduto al deposito del solo dispositivo; Abitare In Maggiolina, attende la pubblicazione delle motivazioni della sentenza per valutare la proposizione di un mezzo di gravame.

In caso di soccombenza in tale contenzioso, Abitare In Maggiolina potrebbe essere obbligata a versare un importo di circa Euro 79.190,00. L'Emittente considera il pagamento di tale importo un onere probabile pertanto è stato stanziata una passività di pari ammontare.

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 Abitare In 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

Il Gruppo Abitare In non detiene azioni proprie.

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI 2021

ai sensi dell'articolo 123-bis TUF

modello di amministrazione e
controllo tradizionale

Abitare In S.p.A.
www.abitareinspa.com
 esercizio al 30 settembre 2021

approvata dal Consiglio di Amministrazione del 3 dicembre 2021

da presentare all'Assemblea degli Azionisti del 21 gennaio 2022

INDICE

GLOSSARIO	94
1. PROFILO E SISTEMA DI GOVERNO SOCIETARIO DELL'EMITTENTE	96
1.1 Profilo	96
1.2 Sistema di governo societario	96
2. INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123-bis, comma 1, TUF)	97
2.1 Struttura del capitale sociale (ex art. 123-bis, comma 1, lettera a) TUF	97
2.2 Restrizioni al trasferimento di titoli (ex art. 123-bis, comma 1, lettera b) TUF	97
2.3 Partecipazioni rilevanti nel capitale (ex art. 123-bis, comma 1, lettera c) TUF	97
2.4 Titoli che conferiscono diritti speciali (ex art. 123-bis, comma 1, lettera d) TUF	97
2.5 Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera e) TUF	97
2.6 Restrizioni al diritto di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera f) TUF	97
2.7 Accordi tra azionisti (ex art. 123-bis, comma 1, lettera g) TUF	97
2.8 Clausole di change of control (ex art. 123-bis, comma 1, lettera h) TUF)	97
e disposizioni statutarie in materia di OPA	98
2.9 Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie (ex art. 123-bis, comma 1, lettera m) TUF)	98
2.10 Attività di direzione e coordinamento (ex art. 2497 e ss. del Codice Civile)	98
3. COMPLIANCE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a), TUF)	99
4. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	99
4.1 Nomina e sostituzione (ex art. 123-bis, comma 1, lettera l), TUF)	101
4.2 Composizione (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)	101
4.3 Ruolo del consiglio di amministrazione (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)	103
4.4 Organi delegati	105
4.5 Altri consiglieri esecutivi	107
4.6 Amministratori indipendenti	107
5. TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE	107
6. COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)	108
7. COMITATO PER LE NOMINE	108
8. COMITATO PER LA REMUNERAZIONE	108
9. REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI	109
10. COMITATO CONTROLLO E RISCHI	109
11. SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI	109
11.1 Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi	110
11.2 Responsabile della funzione di Internal Audit	110
11.3 Modello organizzativo ex Decreto 23	111
11.4 Società di revisione	111
11.5 Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari	111
11.6 Coordinamento tra i soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e gestione dei rischi	111
12. INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE	111
13. NOMINA DEI SINDACI	113
14. COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COLLEGIO SINDACALE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)	114
15. RAPPORTI CON GLI AZIONISTI	116
16. ASSEMBLEE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera c), TUF)	116
17. ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO	117
18. CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO	117
TABELLA 1: informazioni sugli assetti proprietari	118
TABELLA 2: Struttura del Consiglio di Amministrazione e dei comitati	119
TABELLA 3: Struttura del Collegio Sindacale	120
ALLEGATO A - Elenco delle cariche, in essere, ricoperte dai membri del Consiglio di Amministrazione	121
ALLEGATO B - Elenco delle cariche, in essere, ricoperte dai membri effettivi del Collegio Sindacale	122

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.

Codice/Codice di Autodisciplina: indica il Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato nel luglio 2018 dal Comitato per la Corporate Governance e promosso da Borsa Italiana, ABI, Ania, Assogestioni, Assonime e Confindustria.

Codice di Corporate Governance:Indica il Codice di Corporate Governance delle società quotate adottato in data 31 gennaio 2020 dal Comitato per la Corporate Governance delle società quotate e promosso da Borsa Italiana, ABI, Ania, Assogestioni, Assonime e Confindustria. Le società che adottano il Codice di Corporate Governance lo applicano a partire dal primo esercizio che inizia successivamente al 31 dicembre 2020, informandone il mercato nella relazione sul governo societario da pubblicarsi nel corso del 2022.

Cod. civ./c.c.:indica il codice civile.

Comitato Controllo e Rischi: 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 3 dicembre 2021, 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 Abitare In: indica Abitare In S.p.A., con sede legale in Milano, via degli Olivetani 10/12.

Esercizio: indica l'esercizio sociale chiuso al 30 settembre 2021, a cui si riferisce la Relazione.

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 Abitare In: 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 4.1 della presente Relazione.

Lista di Maggioranza per il Collegio: ha il significato di cui al paragrafo 13 della presente Relazione.

Lista di Minoranza: ha il significato di cui al paragrafo 4.1 della presente Relazione.

Modello 231: indica il modello di organizzazione, gestione e controllo di cui al paragrafo 11.3 della presente Relazione.

Organismo di Vigilanza: ha il significato di cui al paragrafo 11.3 della presente Relazione.

Procedura per le Operazioni con Parti Correlate: ha il significato di cui al paragrafo 1.2 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.

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.

Sindaco di Minoranza: ha il significato di cui al paragrafo 13 della presente Relazione.

Sindaco Supplente di Minoranza: ha il significato di cui al paragrafo 13 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.

INTRODUZIONE

La presente Relazione, approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società il 3 dicembre 2021, intende illustrare il sistema di governo societario adottato da Abitare In 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 E SISTEMA DI GOVERNO SOCIETARIO DELL'EMITTENTE

1.1 Profilo

Nata nel 2015, Abitare In è specializzata 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 e, infine, la commercializzazione degli stessi. L'Emittente 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.

1.2 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.

È 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.

Il Consiglio di Amministrazione ha istituito al proprio interno il Comitato per la Remunerazione, composto da tre amministratori indipendenti. Mentre, per i motivi indicati ai paragrafi 7 e 10 della presente Relazione, il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto necessario procedere alla costituzione al proprio interno di un Comitato per le Nomine e di un Comitato Controllo e Rischi.

Inoltre, in data 13 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione ha approvato una procedura relativa alle operazioni con parti correlate della Società, in vigore dal primo giorno di negoziazioni sul mercato Euronext Milan (la "Procedura per le Operazioni con Parti Correlate").

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.

2. INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123-bis, comma 1, TUF)

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.

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

L'intero capitale sociale di Abitare In 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'Assemblea straordinaria ha deliberato:

- (a) in data 20 dicembre 2016 di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, entro il termine ultimo del 20 dicembre 2021, per massimi nominali Euro 5.000.000, comprensivi di sovrapprezzo;
- (b) in data 17 luglio 2017 di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, entro il termine ultimo del 17 luglio 2022, per massimi nominali Euro 16.000.000, comprensivi di sovrapprezzo;
- (c) in data 30 maggio 2018 di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, entro il termine ultimo del 30 maggio 2023, per massimi nominali Euro 30.000.000, comprensivi di sovrapprezzo.

Gli aumenti di capitale di cui alle precedenti lettere (a), (b) e (c) (gli "Aumenti di Capitale") prevedono tutti l'emissione di azioni ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche di quelle già in circolazione con godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 comma 5 c.c., da collocarsi presso gli Investitori Qualificati, in regime di esenzione di cui all'articolo 34-ter, comma 1, lettera b) del Regolamento Emittenti Consob (con espressa esclusione di qualsivoglia forma di offerta al pubblico di cui agli artt. 94 e segg. TUF e avvalendosi del regime di esenzione di cui all'art.34-ter del Regolamento Emittenti Consob). Alla Data della Relazione i suddetti Aumenti di Capitale sono stati eseguiti e sottoscritti in più tranches per complessivi Euro 33.897.926.

Alla luce di quanto precede, l'attuale capitale sociale di Abitare In, interamente sottoscritto e versato, è pari ad Euro 132.654,06 ed è suddiviso in n. 26.530.812 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 inoltre 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.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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.

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

La Società non ha adottato alcun sistema di partecipazione azionaria dei dipendenti.

2.6 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.

2.7 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.

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

- contratto di mutuo fondiario sottoscritto da Milano City Village con BPM S.p.A. per un importo di massimi Euro 50.000.000;
- contratto di mutuo fondiario sottoscritto da Trilogy Towers con BPER Banca S.p.A. per un importo complessivo di Euro 19.700.000;
- mutuo chirografario sottoscritto da Abitare In Development 4 con Banca di Credito Cooperativo di Milano – Società Cooperativa per un importo complessivo di Euro 4.700.000;
- contratto di mutuo sottoscritto da Savona 105 S.r.l. con BPM S.p.A. per un importo complessivo di Euro 37.500.000;
- contratto di mutuo sottoscritto da Abitare In, 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;
- contratto di mutuo sottoscritto da Lambrate Twin Palace con Banca di Credito Cooperativo di Milano – Società Cooperativa per un importo complessivo di Euro 18.100.000,00 (diciottomilionicentomila/00).
- contratto di mutuo sottoscritto da Abitare In Development 5 con BPM S.p.A per un importo complessivo di Euro 8.300.000,00 (ottomilionitrecentomila/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.

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

2.9.1. Aumenti di capitale

Alla Data della Relazione, non sussistono 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.

2.9.2. Azioni proprie

Alla Data della Relazione, l'Assemblea della Società non ha autorizzato programmi di acquisto di azioni proprie e la Società non ha in portafoglio azioni proprie.

2.10 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..

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

Abitare In 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.

Alla Data della Relazione non sono state identificate società “controllate aventi rilevanza strategica”.

4. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

4.1 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 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

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

4.2.1. Componenti del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione in carica dell'Emittente è composto da 6 membri, è stato nominato dall'Assemblea ordinaria del 23 dicembre 2020 con il meccanismo del voto di lista.

Essendo stata presentata un'unica lista da Luigi Francesco Gozzini 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.

Il Consiglio di Amministrazione attuale rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio d'esercizio al 30 settembre 2023.

Gli amministratori in carica alla Data della Relazione sono indicati nella Tabella 2 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 degli amministratori).

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, Abitare In.

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 Abitare In.

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 Abitare In 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 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.

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

4.2.2. Politiche di diversità

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.

Tale decisione tiene conto 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 non ha pertanto ritenuto necessaria l'adozione di politiche e/o prassi in materia di diversità in relazione alla composizione degli organi di amministrazione, gestione e controllo relativamente ad aspetti quali età, composizione di genere e percorso formativo e professionale.

4.2.3 Cumulo massimo agli 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.

4.2.4 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.

4.3 Ruolo del consiglio di amministrazione (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Ai sensi dell'art. 19 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione si riunisce, anche fuori dalla sede sociale purché in Italia, ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno, nonché quando ne sia fatta domanda da almeno due dei suoi membri. In caso di assenza o impedimento del Presidente, il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Vicepresidente, se nominato, ovvero, in mancanza di quest'ultimo, dall'Amministratore Delegato più anziano. Il potere di convocare il Consiglio di Amministrazione spetta altresì, ai sensi dell'art. 151 TUF, al Collegio Sindacale o anche individualmente a ciascun sindaco effettivo. La convocazione del Consiglio di Amministrazione è effettuata con avviso inviato mediante posta, telegramma, telefax o posta elettronica almeno 3 giorni prima della riunione, ovvero, in caso di urgenza, almeno 24 ore prima della riunione. Sono comunque valide le riunioni consiliari, altrimenti convocate, qualora partecipino tutti i consiglieri e i sindaci effettivi in carica.

Ai sensi dell'art. 19 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione delibera validamente, in forma collegiale, con la presenza effettiva della maggioranza dei suoi membri in carica e a maggioranza assoluta dei voti dei presenti. Qualora il numero dei consiglieri in carica sia pari, il voto del Presidente è da considerarsi prevalente in caso di parità. Il voto prevalente del Presidente non opera in caso di votazioni che abbiano ad oggetto materie non delegabili dal Consiglio di Amministrazione, le operazioni con parti correlate, nonché le materie previste dall'art. 18.4 dello Statuto (di seguito indicate). Le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione sono fatte constare da verbale sottoscritto dal Presidente e dal segretario; detto verbale, anche se redatto per atto pubblico, deve essere trascritto senza indugio nel libro delle decisioni degli amministratori.

La presidenza della riunione consiliare è assunta dal Presidente o, in caso di sua assenza o impedimento, dal Vicepresidente, se nominato, ovvero, in caso di sua assenza o impedimento, dall'Amministratore Delegato, ovvero, in caso sua assenza o impedimento, dal consigliere designato con il voto della maggioranza dei consiglieri presenti.

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 n. 11 del Codice di Corporate Governance, ha adottato il proprio regolamento allo scopo di definire le regole di 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.

La tempestività e completezza dell'informativa pre-consiliare è assicurata dal Presidente 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.

Nel corso dell'esercizio, il Consiglio di Amministrazione si è riunito 20 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 95%; Eleonora Reni per il 100% (dalla prima nomina avvenuta in data 23 dicembre 2020); Mario Benito Mazzoleni per il 95%; Giuseppe Vegas per il 95%; Nicla Picchi per il 100% (dalla prima nomina avvenuta il 23 dicembre 2020). Le riunioni del Consiglio hanno avuto una durata media di circa 1 ore.

Alle riunioni del Consiglio di Amministrazione partecipano ove necessario o su richiesta del Presidente o di uno o più amministratori soggetti esterni al Consiglio, in particolare i dirigenti con responsabilità strategiche, 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 5, inclusa la seduta del 3 dicembre 2021 di approvazione della Relazione.

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

- (f) stipulazione o modifica di contratti di finanziamento per importi pari o superiori ad Euro 1.000.000,00;
- (g) richiesta di emissione di fideiussioni, 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:

- (a) l'esame e l'approvazione del piano industriale della Società e del Gruppo, 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;
- (b) il monitoraggio periodico dell'attuazione del piano industriale e la valutazione del generale andamento della gestione, tramite il confronto periodico dei risultati conseguiti con quelli programmati;
- (c) 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;
- (d) la definizione del sistema di governo societario della Società e la struttura del Gruppo e la valutazione dell'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della stessa e delle controllate aventi rilevanza strategica, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- (e) le deliberazioni in merito alle operazioni della Società e delle sue controllate caratterizzate da 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;
- (f) 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;
- (g) la valutazione periodica circa l'efficacia della propria attività e il contributo portato dalle sue singole componenti, attraverso procedure formalizzate di cui sovrintende l'attuazione.

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 è 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 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 della presente Relazione). Mentre, per i motivi indicati ai paragrafi 7 e 10 della presente Relazione, il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto necessario procedere alla costituzione al proprio interno di un Comitato per le Nomine e di un Comitato Controllo e Rischi;
- approvato una Procedura per le Operazioni con Parti Correlate (cfr. paragrafo 12);
- istituito le funzioni aziendali di preposto al controllo interno e investor relations e conseguentemente nominato i preposti a tali funzioni (cfr. paragrafi 11 e 15 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 11 e 15 della presente Relazione);
- procedura di registro delle persone che hanno accesso ad informazioni privilegiate (cfr. paragrafo 5 della presente Relazione);
- procedura di Internal Dealing (cfr. paragrafo 5 della presente Relazione);
- istituito un Modello 231 ai sensi del Decreto 231 (cfr. paragrafo 11.3 della presente Relazione); e
- costituito un Organismo di Vigilanza (cfr. paragrafo 11.3 della presente Relazione).

Ai sensi dell'art. 22 dello Statuto, la rappresentanza legale della Società spetta al Presidente del Consiglio di Amministrazione, ai consiglieri delegati o al Presidente dell'eventuale comitato esecutivo, se nominati e nei limiti dei poteri di gestione loro attribuiti. La rappresentanza della Società spetta anche al direttore generale, ai direttori, agli institori e ai procuratori, nei limiti dei poteri loro conferiti nell'atto di nomina.

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

4.4 Organi delegati

4.4.1 Presidente e Amministratore Delegato

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 s tragiudiziale 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 f atture, 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

4.4.2 Comitato esecutivo

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

4.4.3 Informativa al Consiglio

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.

4.5 Altri consiglieri esecutivi

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

4.6 Amministratori indipendenti

Il Consiglio di Amministrazione è composto da 3 amministratori indipendenti su 6. Gli amministratori indipendenti Mario Benito Mazzoleni, Giuseppe Vegas e Nicla Picchi sono stati nominati dall'Assemblea dei soci della Società del 23 dicembre 2020.

L'indipendenza dei suddetti consiglieri, 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 dell'Emittente in data 13 gennaio 2021.

I requisiti di indipendenza degli amministratori saranno comunque oggetto di valutazione da parte del Consiglio durante il corso del mandato al ricorrere di circostanze rilevanti ai fini dell'indipendenza e comunque con cadenza almeno annuale.

4.7 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, con la funzione di rappresentare 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.

5. TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE

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 (ii) 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)

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. Mentre, per i motivi indicati ai paragrafi 7 e 10 della presente Relazione, il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto necessario procedere alla costituzione al proprio interno di un Comitato per le Nomine e di un Comitato Controllo e Rischi.

Si segnala altresì che, in conformità a quanto previsto 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 12 della presente Relazione).

7. COMITATO PER LE 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. COMITATO PER LA REMUNERAZIONE

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 non esecutivi, due dei quali indipendenti.

8.1 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 1 volta. 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

8.2 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 am-

ministratori 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. REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

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.abitareinspa.com, sezione “Corporate Governance”, e con le altre modalità previste dalla normativa vigente.

10. COMITATO CONTROLLO E RISCHI

Il Consiglio di Amministrazione non ritiene necessario procedere alla costituzione al proprio interno di un Comitato Controllo e Rischi, come raccomandato dall’art. 3, Raccomandazione 16, del Codice di Corporate Governance, riservando espressamente al Consiglio di Amministrazione nel suo plenum i compiti assegnati a quest’ultimo dal Codice di Corporate Governance. Ciò principalmente in considerazione del fatto che gli amministratori indipendenti rappresentano la metà dell’organo amministrativo.

11. SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI

Il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi è costituito dall’insieme delle regole, procedure e strutture organizzative finalizzate ad una effettiva ed efficace identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi, al fine di contribuire al successo sostenibile della Società.

Il Consiglio di Amministrazione definisce le linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi in coerenza con le strategie della Società e ne valuta annualmente l’adeguatezza e l’efficacia.

Il Consiglio definisce i principi che riguardano il coordinamento e i flussi informativi tra i diversi soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi al fine di massimizzare l’efficienza del sistema stesso, ridurre le duplicazioni di attività e garantire un efficace svolgimento dei compiti propri dell’organo di controllo.

Nell’ambito di quanto definito dal Consiglio di Amministrazione con le linee di indirizzo, i responsabili di ciascuna direzione hanno la responsabilità di disegnare, gestire e monitorare l’efficace funzionamento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Gli elementi strutturali dell’ambiente di controllo interno sono costituiti: (i) dal sistema di poteri e deleghe, in linea con le responsabilità assegnate; (ii) dalle procedure operative aziendali; (iii) dai sistemi informativi che supportano sia le attività gestionali e produttive, sia i processi contabili e finanziari. Sul fronte della compliance, l’Emittente si è dotato di un Modello 231 ex Decreto 231.

Gli strumenti di controllo sopra descritti sono monitorati dal management della Società e, in via indipendente, dalla funzione di internal audit.

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.

Con riferimento specifico ai processi attinenti la produzione dell’informativa finanziaria, le figure coinvolte sono: il Consiglio di Amministrazione, il chief executive officer, il responsabile della funzione di internal audit, e il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

In data 5 luglio 2021, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il piano di lavoro predisposto dal responsabile della funzione di internal audit, sentito l’organo di controllo e il chief executive officer.

In data 13 gennaio 2021 il Consiglio di Amministrazione, su con parere favorevole del Collegio Sindacale, ha inoltre approvato un apposito memorandum sul sistema di controllo di gestione e reporting della Società (cfr. paragrafo 4.3 della presente Relazione)

11.1 Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi

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:

- (a) 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;
- (b) 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;
- (c) 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 e rischi (ove istituito) e al presidente del Collegio Sindacale;
- (d) riferire tempestivamente al comitato controllo e rischi (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.

11.2 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 e Rischi (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 dall'organo di amministrazione ed ha accesso diretto a tutte le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico.

11.3 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 27 gennaio 2020, il Consiglio di Amministrazione ha confermato Angelo Marano (Presidente), Giuseppe Leporace e Federico Schneble quali membri dell'Organismo di Vigilanza per tre esercizi e quindi fino all'assemblea chiamata ad approvare il bilancio di esercizio al 2022. L'Organismo di Vigilanza risulta in possesso di autonomi poteri di iniziativa e di controllo così come previsto dal D. Lgs. 231/2001.

L'Organismo di Vigilanza, nel corso dell'esercizio si è riunito 4 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.

In particolare, con l'entrata in vigore del D.L. 26 ottobre 2019, n. 124, che ha introdotto ulteriori fattispecie di reato tributario nella categoria del reato presupposto, la Società ha provveduto, in data 11 settembre 2020, ad aggiornare il Modello 231.

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 www.abitareinspa.com.

11.4 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.

11.5 Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

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 alla redazione dei documenti contabili societari 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.

11.6 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 4.3 della presente Relazione) al cui interno sono altresì disciplinate le modalità di coordinamento tra vari i soggetti coinvolti nel sistema di controllo.

12.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.

Prima dell'approvazione delle operazioni con parti correlate 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 tutti gli amministratori indipendenti di volta in volta in carica, fermo restando che nel caso in cui non fosse possibile costituire un comitato parti correlate in composizione collegiale, anche a mente di una eventuale correlazione, il comitato parti correlate si riterrà validamente costituito con la sola presenza del solo amministratore indipendente e con l'intervento di uno dei presidi equivalenti previsti dalla Procedura per le Operazioni con Parti Correlate adottata della Società: (i) il presidente del Collegio Sindacale a condizione che lo stesso non sia, rispetto alla specifica operazione, parte correlata; ovvero (ii) il sindaco effettivo più anziano, a condizione che non sia, rispetto alla specifica operazione, parte correlata; ovvero (iii) ad un esperto indipendente individuato dal Consiglio di Amministrazione tra soggetti di riconosciuta professionalità e competenza sulle materie di interesse, di cui vengano valutate l'indipendenza e l'assenza di conflitti di interesse.

Al fine di consentire al comitato parti correlate di rilasciare il parere motivato, l'amministratore delegato fornirà con congruo anticipo al comitato parti correlate informazioni complete e 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, l'oggetto, il corrispettivo previsto e gli altri principali termini e condizioni dell'operazione, la tempistica prevista, le motivazioni sottostanti l'operazione e gli eventuali rischi per la Società ed eventualmente per le sue controllate, nonché, nel caso di operazioni definite standard o equivalenti a quelle di mercato, oggettivi elementi di riscontro al riguardo.

Il comitato deve rendere il proprio parere prima dell'approvazione definitiva dell'operazione con parti correlate 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'operazione 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.

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.

12.1 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 per le Operazioni con Parti Correlate, sull'interesse della Società al compimento dell'Operazione nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Al fine di consentire al Comitato per le Operazioni con Parti Correlate di rilasciare un parere motivato in materia:

(i) la Funzione Responsabile deve fornire con congruo anticipo alla Segreteria Societaria informazioni complete e adeguate in merito all'Operazione con Parti Correlate. In particolare, tali informazioni dovranno riguardare la natura della correlazione, i principali termini e condizioni dell'Operazione, la tempistica, le motivazioni sottostanti l'Operazione nonché gli eventuali rischi per la Società e le sue controllate. La Segreteria Societaria provvede a trasmettere tali informazioni al Comitato; e

(ii) qualora il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate lo ritenga necessario od opportuno può avvalersi della consulenza di uno o più esperti indipendenti di propria scelta. Nella scelta degli esperti si ricorre a soggetti di riconosciuta professionalità e competenza sulle materie di interesse, di cui è valutata l'indipendenza e l'assenza di conflitti di interesse.

Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate deve rilasciare in tempo utile per l'approvazione dell'Operazione con Parti Correlate il proprio parere e deve fornire tempestivamente all'organo competente a decidere l'approvazione dell'Operazione con Parti Correlate un'adeguata informativa in merito all'istruttoria condotta sull'Operazione da approvare. Tale informativa deve riguardare almeno la natura della correlazione, i termini e le condizioni dell'Operazione, la tempistica, il procedimento valutativo seguito e le motivazioni sottostanti l'Operazione nonché gli eventuali

rischi per la Società e le sue controllate. Il Comitato deve inoltre trasmettere all'organo competente a decidere l'Operazione anche gli altri eventuali pareri rilasciati in relazione all'Operazione.

13. NOMINA DEI SINDACI

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 deve 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:

- (a) 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");
- (b) 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;
- (c) 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.

14. COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COLLEGIO SINDACALE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Il Collegio Sindacale dell'Emittente, 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 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. Nel corso dell'Esercizio, il Collegio Sindacale in carica si è riunito n. 6 volte. Le riunioni del Collegio Sindacale hanno avuto una durata media di 1,33 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. 6 riunioni [di cui n. 1 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. Si segnala 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 che è entrato in vigore alla data di inizio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan. Pertanto, tali norme si applicheranno solo a partire dal prossimo rinnovo del Collegio Sindacale.

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 (cfr. paragrafo 4.2.2 della presente Relazione).

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).

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 dell'organo di amministrazione circa natura, termini, origine e portata del proprio interesse.

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.

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

15. RAPPORTI CON GLI AZIONISTI

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.

16. ASSEMBLEE (ex art. 123-bis, 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 30 novembre 2020, 23 dicembre 2020 e 31 maggio 2021, con l'intervento di tutti gli Amministratori della Società (Picchi e Reni a partire dalla loro prima nomina) e 2 Sindaci all'Assemblea del 30 novembre 2020 e 3 Sindaci alle Assemblee del 23 dicembre 2020 e 31 maggio 2021.

17. ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO

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

18. CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO

Non sono intervenuti cambiamenti successivi alla chiusura dell'esercizio.

TABELLA 1: informazioni sugli assetti proprietari

Struttura del Capitale Sociale				
	N° Azioni	% rispetto al c.s.	Quotato (indicare i mercati) / non quotato	Diritti ed Obblighi
Azioni Ordinarie	26.530.812	100%	Euronext Milan – segmento Euronext STAR Milan – gestito da Borsa Italiana S.p.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			
Dichiarante	Azionista diretto	Quota % su capitale ordinario	Quota % su capitale votante
Luigi Francesco Gozzini	-	22,69%	22,69%
Marco Claudio Grillo	-	17,79%	17,79%
-Gaudenzio Roveda	-	10,26%-	10,26%-

TABELLA 2: Struttura del Consiglio di Amministrazione e dei comitati

Consiglio di Amministrazione													Comitato per la Remunerazione	
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina *	In carica da	In carica fino a	Lista **	Esecutivi	Non esecutivi	Indip. da Codice	Indip. da TUF	N. altri incarichi ***	(*)	(*)	(**)
Presidente e AD	Luigi Francesco Gozzini	1967	19.11.2015	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M	X				15	20/20		
AD ♦ •	Marco Claudio Grillo	1968	19.11.2015	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M	X				12	19/20		
Amm.re	Eleonora Reni	1988	23.12.2020	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M		X			0	14/14		
Amm.re o	Mario Benito Mazzoleni	1957	17.12.2015	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M		X	X	X	7	19/20	1/1	M
Amm.re	Giuseppe Vegas	1951	29.01.2020	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M		X	X	X	4	20/20	1/1	M
Amm.re	Nicla Picchi	1960	23.12.2020	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M		X	X	X	2	14/14	1/1	P
Numero riunioni svolte durante l'Esercizio di riferimento			Consiglio di Amministrazione: 20				Comitato per la Remunerazione: 1							

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.
- ♦ Questo simbolo indica il principale responsabile della gestione dell'emittente (Chief Executive Officer o CEO).
- 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 indicata la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore (“M”: lista di maggioranza; “m”: lista di minoranza; “CdA”: lista presentata dal CdA).

*** In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative 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 rispettivamente del CdA e 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 3: Struttura del Collegio Sindacale

Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina*	In carica da	In carica fino a	Lista **	Indip. da 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	6/6	22
Sindaco effettivo	Marco Dorizzi	1961	19.11.2015	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M	X	6/6	15
Sindaco effettivo	Matteo Ceravolo	1974	19.11.2015	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M	X	6/6	13
Sindaco supplente	Fanny Butera	1962	23.12.2020	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M	X	0/6	8
Sindaco supplente	Mariateresa Giangrieco	1974	23.12.2020	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M	X	0/6	3
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 amministratore o sindaco ricoperte dagli attuali amministratori della Società.

Nome e cognome	Società	Carica
Luigi Francesco Gozzini	<i>Richard S.r.l.</i>	<i>Amministratore Delegato</i>
	<i>Immobiliare T5 S.r.l.</i>	<i>Presidente del Consiglio di Amministrazione</i>
	<i>TH S.r.l.</i>	<i>Amministratore Unico</i>
	<i>Milano Progetti</i>	<i>Amministratore unico</i>
	<i>Abitare Development 3 S.r.l.</i>	<i>Amministratore Unico</i>
	<i>MyCity</i>	<i>Amministratore Unico</i>
	<i>Palazzo Naviglio</i>	<i>Amministratore Unico</i>
	<i>Milano Living S.r.l.</i>	<i>Amministratore Unico</i>
	<i>Abitare Development 4 S.r.l.</i>	<i>Amministratore Unico</i>
	<i>Abitare Development 6 S.r.l.</i>	<i>Amministratore Unico</i>
	<i>Abitare Development 8 S.r.l.</i>	<i>Amministratore Unico</i>
	<i>Smartcity S.r.l.</i>	<i>Amministratore Unico</i>
	<i>Housenow S.r.l.</i>	<i>Amministratore Unico</i>
Marco Claudio Grillo	<i>Alibranda S.r.l.</i>	<i>Amministratore Unico</i>
	<i>Deametra S.r.l.</i>	<i>Amministratore Unico</i>
	<i>Tecma Solutions S.p.A.</i>	<i>Consigliere</i>
	<i>Abitare In Maggiolina S.r.l.</i>	<i>Amministratore Unico</i>
	<i>Milano City Village S.r.l.</i>	<i>Amministratore Unico</i>
	<i>Trilogy Towers</i>	<i>Amministratore Unico</i>
	<i>Homizy S.p.A.</i>	<i>Presidente del Consiglio di Amministrazione</i>
	<i>Mivivi S.r.l.</i>	<i>Amministratore Unico</i>
	<i>Abitare In Development 5 S.r.l.</i>	<i>Amministratore Unico</i>
	<i>AID 7</i>	<i>Amministratore Unico</i>
	<i>Mica S.r.l.</i>	<i>Amministratore Unico</i>
	<i>Hommi S.r.l.</i>	<i>Amministratore Unico</i>
	<i>Volaplana S.r.l.</i>	<i>Amministratore Unico</i>
	<i>City Zeden S.r.l.</i>	<i>Amministratore Unico</i>

Mario Benito Mazzoleni	Matchplat S.r.l.	Consigliere
	Zadei Clinic S.r.l.	Amministratore Delegato
	Gruppo fonderia di Torbole	Consigliere
	Rejoint S.r.l.	Consigliere
	SOCIALIS - Centro studi in imprese cooperative, sociali ed enti non profit – impresa sociale	Consigliere
	Peter Pan no profit S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione/Socio
	Cinzia Saleri Sapa Ospitaletto	Consigliere

Giuseppe Vegas	Arisk S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione/Socio
	Officine CST S.p.A.	Vicepresidente del Consiglio di Amministrazione
	Finanzia Popolare S.S.	Socio Amministratore

Nicla Picchi	Lexolution S.r.l.	Socio e consigliere
	Picchi Angelini & Associati Studio Legale	Socio e consigliere
	Immobiliare Elle S.r.l.	Socio
	UnipolSai S.p.A.	Consigliere
	Sabaf S.p.A.	Consigliere
	Copan S.p.A.	Sindaco

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
	NPL RE VALUE SRL	Consigliere
	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
	AEVV Impianti S.r.l.	Sindaco Effettivo
	Candy Hoover Group S.r.l.	Sindaco Effettivo
	Gias S.r.l.	Sindaco Effettivo
	Haier Europe Appliances Solutions S.p.A.	Sindaco Effettivo
	I.P.A. Industria Porcellane S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Mplus Cosmetics S.r.l.	Sindaco Effettivo
	Zerowatt Hoover S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Talent Garden S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Talent Garden Med S.r.l.	Sindaco Effettivo

	Bunz Raccolta S.p.A.	Sindaco Supplente
	COMM3000 S.p.A.	Sindaco Supplente
	Immobiliare Falco S.p.A.	Sindaco Supplente
	Servovalve 1967 S.p.A.	Sindaco Supplente

Marco Dorizzi	Taf Abrasivi S.p.A.	Sindaco Supplente
	Candy Hoover Group S.r.l.	Sindaco Effettivo
	Homizy S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Zerowatt Hoover 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
	GIAS S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale
	Torno S.p.A. in liquidazione	Sindaco Effettivo
	Ulisse Due S.r.l. in liquidazione	Sindaco Effettivo
	Ellisse S.r.l.	Revisore dei conti
	Altea S.p.A.	Sindaco Supplente
	Compagnia dei Beni Stabili S.r.l.	Sindaco Supplente/Socio

Matteo Ceravolo	Haier Europe Appliance Solutions S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Pigreco Corporate Finance S.r.l.	Amministratore/Socio
	Foodness S.p.A.	Amministratore
	Red Tractor S.r.l	Amministratore
	Blue Financial Cominication 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
	TCH S.r.l.	Sindaco Effettivo
	Beauty S.r.l.	Liquidatore
	Cogeme Set in liquidazione	Sindaco Effettivo
	First Sicav S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Antress S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Homizy S.p.A.	Sindaco Effettivo

RELAZIONE FINANZIARIA

consolidata

AL 30 SETTEMBRE 2021

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

	Nota	30.09.2021	Di cui parti correlate	30.09.2020	Di cui parti correlate
Attività materiali	1	8.980.197		6.460.386	
Attività immateriali	2	1.673.955		1.264.744	
Partecipazioni in altre imprese	3	4.370.694		2.296.000	
Attività per imposte anticipate	4	1.172.151		883.153	
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI		16.196.997		10.904.283	
Magazzino	5	209.663.389		139.058.289	
Crediti commerciali	6	293.443		585.837	
Altre attività correnti	7	12.105.347		14.386.768	
Attività per imposte correnti	8	5.944.427		1.702.618	
Disponibilità liquide	9	13.778.285		35.480.995	
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI		241.784.891		191.214.507	
TOTALE ATTIVITÀ		257.981.888		202.118.790	
Capitale sociale		129.677		129.677	
Riserve		39.494.362		37.163.534	
Utili/(perdite) a nuovo		20.552.052		11.354.847	
Utile/(perdita) d'esercizio		12.191.758		9.197.205	
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		72.367.849		57.845.263	
Utile e riserve di terzi		468.661		498.217	
PATRIMONIO NETTO	10	72.836.510		58.343.480	
Passività finanziarie non correnti	11	72.167.050		39.224.134	
Benefici a dipendenti	12	325.142		246.904	
Altre passività non correnti	13	284.793	252.759	481.445	201.445
Caparre e acconti da clienti	14	65.452.039		45.256.329	
Passività per imposte differite	4	6.466.158		4.058.460	
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI		144.695.182		89.267.272	
Passività finanziarie correnti	11	16.710.663		22.405.876	
Debiti commerciali	15	11.704.006	52.032	12.499.970	25.360
Altre passività correnti	16	8.805.177	671.021	5.621.730	570.607
Caparre e acconti da clienti	14	2.414.355		12.131.074	
Passività per imposte correnti	17	815.995		1.849.389	
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI		40.450.196		54.508.039	
TOTALE PASSIVITÀ		185.145.378		143.775.310	
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		257.981.888		202.118.790	

Prospetto di Conto Economico consolidato

	Nota	30.09.2021	Di cui parti correlate	30.09.2020	Di cui parti correlate
Ricavi delle vendite	18.1	50.436.019		41.368.522	
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	18.2	49.698.315		20.600.000	
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	18.3	20.653.707		8.527.320	
Altri ricavi	18.4	4.029.629		2.580.491	
TOTALE RICAVI	18	124.817.670		73.076.333	
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la vendita		49.698.315		20.600.000	
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la messa a reddito		2.250.000		-	
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		84.066		151.142	
Costi per Servizi	19.1	50.284.678	3.209.812	38.375.241	680.201
Noleggi ed altri		210.695		119.023	
Costi di produzione		50.579.439		38.645.406	
Costi per il personale	19.2	2.108.140	200.000	3.589.598	200.000
Ammortamenti	19.3	959.476		709.682	
Svalutazioni e accantonamenti	19.4	476.547	52.547	44.066	44.066
Altri costi operativi	19.5	1.882.119		1.392.872	
TOTALE COSTI OPERATIVI	19	107.954.036		64.981.624	
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		16.863.634		8.094.709	
Proventi finanziari	20	2.175.876		5.192.375	
Oneri finanziari	20	(2.336.621)		(2.076.406)	
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)		16.702.889		11.210.678	
Imposte	21	(4.540.687)		(2.028.550)	
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO		12.162.202		9.182.128	
Di cui:					
Risultato netto di competenza di terzi		(29.556)		(15.077)	
Risultato netto di competenza del Gruppo		12.191.758		9.197.205	

Risultato per azione	22	0,47	0,35
Risultato per azione diluito	22	0,47	0,35

Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

	Nota	30.09.2021	30.09.2020
Utile (perdita) dell'esercizio		12.162.202	9.182.128
Altre componenti di conto economico complessivo			
Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio			
Benefici ai dipendenti		(29.135)	(49.357)
Effetto fiscale		6.993	11.845
Totale		(22.142)	(37.512)
Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio			
Attività finanziarie AFS		(32.034)	
Effetto fiscale		7.689	
Totale		(24.345)	-
Totale variazione riserva oci		(48.690)	-
Risultato del periodo complessivo		12.091.370	9.144.616
Risultato per azione	22	0,47	0,35
Risultato per azione diluito	22	0,47	0,35

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva soprapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva OCI	Utili a nuovo esercizi precedenti	Utile d'esercizio	Totale	Pn di terzi	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2020	129.677	36.886.372	39.651	-	282.731	(45.220)	11.354.847	9.197.205	57.845.263	498.217	58.343.480
Risultato d'esecizio								12.191.758	12.191.758	(29.556)	12.162.202
Valutazione attuariale TFR						(22.142)			(22.142)		(22.142)
Valutazione derivati copertura						(24.345)			(24.345)		(24.345)
Stock grant plan				2.379.457					2.379.457		2.379.457
Variazione perimetro di consolidamento					(2.142)				(2.142)		(2.142)
Destinazione risultato d'esercizio							9.197.205	(9.197.205)	-		-
Patrimonio netto 30 settembre 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

Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)

	30.09.2021	30.09.2020
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	12.162.202	9.182.128
Imposte sul reddito	4.540.687	1.597.592
Proventi finanziari	(2.175.876)	(5.192.375)
Oneri finanziari	2.336.590	2.078.290
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di azienda	-	-
Accantonamenti netti	157.292	426.341
Accantonamento stock grant	2.379.457	1.221.434
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	959.476	709.681
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	20.359.828	10.023.091
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(70.605.100)	(29.124.422)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	(795.964)	5.684.694
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(440.289)	(499.322)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	10.642.557	18.899.360
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(2.686.157)	(1.750.169)
Imposte pagate	(1.648.517)	(250.724)
Utilizzo dei fondi	(339.386)	(10.394)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	(45.513.028)	2.972.114
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	(181.530)	(363.525)
Dismissioni di attività materiali	-	-
Investimenti immobiliari	(2.681.154)	-
Investimenti in attività immateriali	(1.027.960)	(686.906)
Dismissioni di attività immateriali	-	-
Investimenti in altre partecipazioni	(2.974)	-
Cessione di azienda al netto delle disponibilità liquide	-	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)	(3.893.618)	(1.050.431)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	48.258.787	27.971.111
Rimborso finanziamenti bancari	(20.855.936)	(20.683.510)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	301.085	55.973
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	-	156.760
Aumento capitale a pagamento	-	4.368.223
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	27.703.936	11.868.557
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	(21.702.710)	13.790.240
Disponibilità liquide di inizio periodo	35.480.995	21.690.755
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 settembre	(21.702.710)	13.790.240
Disponibilità liquide di fine periodo	13.778.285	35.480.995

NOTE ESPLICATIVE ALLA RELAZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA

Principi contabili di riferimento e criteri di valutazione

Principi generali

Il bilancio consolidato per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2021 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 Abitare In per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2021 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 3 dicembre 2021.

Prospetti di Bilancio

Il bilancio consolidato del Gruppo Abitare In al 30 settembre 2021 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 al 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
Abitare In Development 3 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Development 4 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Development 5 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Development 6 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Development 7 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Maggiolina S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	100.000	100%
Homizy S.p.A.	Milano, via degli Olivetani 10/12	97.250	88,44%
Hommi S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	88,44%*
Housenow S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	88,44%*
Lambrate Twin Palace S.r.l. (ex Milano Living 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%
Milano Progetti 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. (ex Mica 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 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
TheUnits S.r.l. (ex Alibranda 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%

*: Possedute all'88,44% da Abitare In S.p.A. tramite Homizy S.p.A.
Rispetto all'esercizio precedente sono entrate nel periodo di consolidamento le seguenti società:

Società	Sede	Capitale sociale	% di possesso
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%
Creare S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Deametra S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Immaginare S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Richard S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	1.000.000	100%**

** : Posseduta al 100% da Abitare In S.p.A. tramite Abitare In Development 4 S.r.l.
Le controllate redigono i propri bilanci intermedi in accordo con le norme applicabili in Italia ed i Principi Contabili Italiani ed è stato pertanto necessario effettuare un processo di conversione da tali principi contabili agli IFRS per allinearli ai principi contabili di Gruppo.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Riconoscimento dei ricavi e Rimanenze

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

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

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

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

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

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

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

Nei casi a) e b) le rimanenze vengono iscritte al minore tra il costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e il presumibile valore di realizzo, desumibile dall'andamento del mercato. I prodotti in corso di lavorazione sono stati iscritti sulla base delle spese sostenute nell'esercizio. Le, eventuali, perdite su commesse vengono imputate a conto economico nell'esercizio in cui le stesse divengono note. La variazione delle rimanenze, a seconda del fatto che il relativo sviluppo immobiliare sia iniziato o meno, trova iscrizione nel Conto Economico rispettivamente nella voce “Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree” ovvero nella voce “Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori”.

Nel caso c) le rimanenze sono valutate utilizzando il metodo della percentuale di completamento in relazione ai costi di costruzione (modello basato sugli input), iscrivendo, per le unità immobiliari promesse in vendita (i.e. per le quali il promissario acquirente ha sottoscritto il relativo contratto preliminare), una parte del margine previsto a completamento dello sviluppo immobiliare. Le modifiche contrattuali, ovvero le eventuali mutate circostanze che integrano le pattuizioni originarie(es. rettifiche prezzo dovute alla personalizzazione delle unità immobiliari promesse in vendita), vengono imputate a rettifica dei ricavi e, quindi, del relativo margine di commessa, nel momento in cui le stesse sono approvate dai promissari acquirenti. Inoltre quando è probabile che i costi totali di commessa siano superiori rispetto ai ricavi contrattuali, viene iscritta a Conto Economico una perdita attesa. La relativa variazione è iscritta a Conto Economico nella voce “Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori”.

Nel caso d), alla data in cui il contratto definitivo di compravendita esplica i suoi effetti giuridici, vengono rilevati a Conto Economico i ricavi di compravendita nella voce “Ricavi delle vendite e delle prestazioni” 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	Aliquota di ammortamento
Immobili	3%
Impianti e macchinari	30%
Mobili e arredi	10%
Altri beni	20%

Immobilizzazioni immateriali

Tali elementi sono rilevati inizialmente al costo di acquisto e/o di produzione, comprensivo delle spese direttamente attribuibili per predisporre l’attività al suo utilizzo nel luogo e nella condizione necessaria affinché essi siano in grado di funzionare nel modo atteso dalla direzione aziendale. Gli eventuali interessi passivi maturati durante e per lo sviluppo delle altre attività immateriali sono rilevati direttamente a conto economico. Nel costo di produzione non sono compresi i costi di ricerca i quali sono rilevati direttamente a conto economico nel periodo in cui vengono sostenuti. Viceversa, possono essere capitalizzati i costi di sviluppo sempreché rispettino tutte le seguenti condizioni: i) il progetto è chiaramente identificato ed i costi ad esso riferiti sono identificabili e misurabili in maniera attendibile; ii) è dimostrata la fattibilità tecnica del progetto; iii) è dimostrata l'intenzione di completare il progetto e di vendere i beni immateriali generati dal progetto; iv) esiste un mercato potenziale o, in caso di uso interno, è dimostrata l'utilità dell’immobilizzazione immateriale per la produzione dei beni immateriali generati dal progetto; v) sono disponibili le risorse tecniche e finanziarie necessarie per il completamento del progetto.

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

Le principali aliquote economico tecniche utilizzate sono le seguenti:

Categoria	Aliquota 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.

Aggregazioni di imprese

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

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

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

Crediti commerciali ed altri crediti

I crediti, la cui scadenza rientra nei normali termini commerciali o che maturano interessi a valori di mercato, non sono attualizzati e sono iscritti al valore nominale. I crediti ceduti pro soluto sono rimossi dalla situazione patrimoniale-finanziaria in quanto tutti i rischi ed i benefici connessi a tali crediti sono sostanzialmente trasferiti al cessionario.

L'iscrizione dei crediti verso clienti rivenienti in via esclusiva dalla prestazione di servizi è connessa con il momento in cui la prestazione del servizio è ultimata, cioè con il momento in cui sorge il diritto alla ricezione del corrispettivo. Le attività finanziarie diverse dai crediti verso clienti sono iscritte alla data di regolamento. All'atto della rilevazione iniziale, le attività finanziarie accolte in tale categoria sono valutate al costo, inteso come il Fair Value dello strumento, comprensivo dei costi o proventi di transizione direttamente attribuibili. I crediti con scadenza superiore ad un anno, infruttiferi o sui quali maturano interessi inferiori al mercato, sono attualizzati utilizzando i tassi di remunerazione offerti da strumenti, che per caratteristiche tecniche e per profilo di rischio/rendimento, sono comparabili. Le attività finanziarie accolte in tale voce sono valutate successivamente alla prima iscrizione secondo il metodo del costo ammortizzato. Il valore di iscrizione iniziale è, pertanto, rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse interno effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato). I crediti commerciali, viceversa, sono valutati al costo storico e non sono soggetti al processo di ammortamento vista la loro breve scadenza. Qualora vi sia una obiettiva evidenza di indicatori di riduzioni di valore, l'attività viene ridotta in misura tale da risultare pari al valore scontato dei flussi ottenibili in futuro. Le perdite di valore sono rilevate a conto economico. Se nei periodi successivi vengono meno le motivazioni delle precedenti svalutazioni, il valore delle attività viene ripristinato fino a concorrenza del valore che sarebbe derivato dall'applicazione del costo ammortizzato qualora non fosse stata effettuata la svalutazione.

Perdita di valore

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

Disponibilità liquide

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

PATRIMONIO NETTO

Capitale sociale

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

Riserve

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

Riserve da utili(perdite) esercizi precedenti

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

Pagamenti basati su azioni

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

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 aggiornata ed eventuali variazioni di fair value sono riconosciute all'interno delle Altre componenti del conto economico complessivo. Eventuali svalutazioni per perdite durevoli di valore, interessi attivi e utili o perdite per differenze cambio sono rilevate nell'Utile o perdita d'esercizio.

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

Sono classificate in tale categoria tutte le attività finanziarie che non soddisfano le condizioni, in termini di business model o di caratteristiche dei flussi di cassa, per la valutazione al costo ammortizzato o al fair value con impatto sul Conto economico complessivo. Trattasi principalmente di strumenti derivati; in tale categoria sono inclusi anche gli strumenti di capitale quotati e non quotati, che il Gruppo non ha irrevocabilmente deciso di classificare come FVOCI al riconoscimento iniziale od in sede di transizione. Le attività appartenenti a questa categoria sono classificate tra le attività correnti o non correnti a seconda della loro scadenza e iscritte al fair value al momento della loro rilevazione iniziale. In sede di misurazione successiva, gli utili e le perdite derivanti dalle variazioni di fair value sono contabilizzati nel conto economico consolidato nel periodo in cui sono rilevati.

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.

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 attualizzati quando l'effetto è significativo.

Imposte

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

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

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

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

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

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.
- 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 2020

Il 29 marzo 2018, lo IASB ha pubblicato un emendamento al “References to the Conceptual Framework in IFRS Standards”. L'emendamento è stato omologato il 29 novembre 2019 ed è efficace per i periodi che iniziano il 1° gennaio 2020 o successivamente. Era comunque consentita un'applicazione anticipata. Il Conceptual Framework definisce i concetti fondamentali per l'informativa finanziaria e guida il Consiglio nello sviluppo degli standard IFRS. Il documento aiuta a garantire che gli Standard siano concettualmente coerenti e che transazioni simili siano trattate allo stesso modo, in modo da fornire informazioni utili a investitori, finanziatori e altri creditori. Il Conceptual Framework supporta le aziende nello sviluppo di principi contabili quando nessuno standard IFRS è applicabile ad una particolare transazione e, più in generale, aiuta le parti interessate a comprendere ed interpretare gli Standard. L'adozione di detto emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato al 30 settembre 2021.

Il 31 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento “Definition of Material (Amendments to IAS 1 and IAS 8)”. Il documento ha introdotto una modifica nella definizione di “rilevante” contenuta nei principi IAS 1 – Presentation of Financial Statements e IAS 8 – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors. Tale emendamento ha l'obiettivo di rendere più specifica la definizione di “rilevante” e introdotto il concetto di “obscured information” accanto ai concetti di informazione omessa o errata già presenti nei due principi oggetto di modifica. L'emendamento chiarisce che un'informazione è “obscured” qualora sia stata descritta in modo tale da produrre per i primari lettori di un bilancio un effetto simile a quello che si sarebbe prodotto qualora tale informazione fosse stata omessa o errata. Le modifiche introdotte sono state omologate in data 29 novembre 2019 e si applicano a tutte le transazioni successive al 1° gennaio 2020. L'adozione di detta modifica non ha comportato effetti sul bilancio consolidato al 30 settembre 2021.

Il 26 settembre 2019 lo IASB, ha pubblicato l'emendamento denominato “Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: Interest Rate Benchmark Reform”. Lo stesso modifica l'IFRS 9 – Financial Instruments e lo IAS 39 - Financial Instruments: Recognition and Measurement oltre che l'IFRS 7 - Financial Instruments: Disclosures. In particolare, l'emendamento modifica alcuni dei requisiti richiesti per l'applicazione dell'hedge accounting, prevedendo deroghe temporanee agli stessi, al fine di mitigare l'impatto derivante dall'incertezza della riforma dell'IBOR sui flussi di cassa futuri. L'emendamento impone inoltre alle società di fornire in bilancio ulteriori informazioni in merito alle loro relazioni di copertura che sono direttamente interessate dalle incertezze generate dalla riforma e a cui applicano le suddette deroghe. L'emendamento è stato omologato il 15 gennaio 2020 e non ha comportato effetti sul bilancio consolidato al 30 settembre 2021.

Il 21 aprile 2020 è stata omologata una modifica al principio contabile internazionale IFRS3 - Business combinations. La modifica riguarda la definizione di “business” e aiuta le entità a determinare se un'acquisizione effettuata è un “business” o un gruppo di attività. In base alla nuova definizione un “business” è: “un gruppo integrato di attività e di asset che può essere indirizzato e gestito per lo scopo di fornire beni o servizi ai clienti, generando reddito da investimenti (come dividendi o interessi) o generando altri redditi dalle attività ordinarie. Le modifiche chiariscono anche che, per essere considerato un business, un'acquisizione deve includere un input e un processo sostanziale che insieme contribuiscono alla capacità di creare un output”. Le società devono applicare le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2020 o successivamente. L'adozione di dette modifiche non ha comportato effetti sul bilancio consolidato al 30 settembre 2021. Il 28 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Covid-19 Related Rent Concessions (Amendment to IFRS 16)”. Il documento prevede per i locatari la facoltà di contabilizzare le riduzioni dei canoni connesse al Covid-19 senza dover valutare, tramite l'analisi dei contratti, se è rispettata la definizione di lease modification dell'IFRS 16. Pertanto i locatari che applicano tale facoltà potranno contabilizzare gli effetti delle riduzioni dei canoni di affitto direttamente a conto economico alla data di efficacia della riduzione. L'emendamento è stato omologato il 9 ottobre 2020 con applicazione ai bilanci aventi inizio al 1° giugno 2020 e possibilità di adozione anticipata al 1° gennaio 2020. Poiché il Gruppo opera principalmente come locatore l'introduzione del nuovo emendamento non ha comportato alcun effetto sul bilancio consolidato al 30 settembre 2021

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 31 dicembre 2020, si segnala quanto riportato nel seguito.

Nel mese di maggio 2020 è stato pubblicato il documento “Emendamento all'IFRS 4 Contratti assicurativi - Differimento dell'IFRS 9” che proroga la scadenza dell'esenzione temporanea dall'applicazione dell'IFRS 9 fino al 2023 al fine di allineare la data di entrata in vigore dell'IFRS 9 al nuovo IFRS 17 – Contratti assicurativi e rimediare così alle conseguenze contabili temporanee che potrebbero verificarsi nel caso di entrata in vigore dei due principi in date differenti. La data di applicazione è prevista dal 1° gennaio 2021.

Nel mese di agosto 2020 lo IASB ha pubblicato, alla luce della riforma sui tassi di interesse interbancari quale l'IBOR, il documento “Emendamenti all'IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 Riforma del benchmark dei tassi di interesse - Fase 2” che modifica i principi IAS 39, IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9 e IFRS 16. L'emendamento si inserisce all'interno del processo di riforma dei tassi interbancari che prevede una transizione a nuovi tassi di riferimento (Alternative reference rates). Lo IASB ha dunque ridefinito gli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse al fine di tenere conto delle conseguenze della riforma sull'informativa finanziaria. L'emendamento dovrà essere applicato al più tardi a partire dalla data di inizio del primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2021 o successivamente.

Gli eventuali impatti sul bilancio consolidato di Gruppo derivanti dai menzionati emendamenti sono tuttora in corso di valutazione.

ALTRE INFORMAZIONI

Rapporti con la Pubblica Amministrazione
A titolo informativo, si segnala peraltro che, nell'ambito delle agevolazioni introdotte per contrastare gli effetti economici e finanziari derivanti dalle misure di contenimento dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, nel corso dell'esercizio sono stati riconosciuti:
- Euro 45 migliaia come contributi a fondo perduto operatori economici ai sensi del DL 41/2021 Sostegni;
- Euro 45 migliaia come contributi a fondo perduto operatori economici ai sensi del DL 73/2021 Sostegni bis.

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 2021 e al 30 settembre 2020.

	30.09.2021	30.09.2020	Variazione
Immobili	5.416.105	5.556.952	(140.847)
Impianti e Macchinari	18.661	12.223	6.438
Attrezzatura Generica	15.411	16.193	(782)
Altri Beni Materiali	848.867	875.018	(26.150)
Immob. In corso e acconti materiali	2.681.154	-	2.681.154
Totale	8.980.197	6.460.386	2.519.813

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Materiali per il periodo chiuso al 30 settembre 2021 e al 30 settembre 2020, 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	5.926.095	23.117	19.050	1.118.983	-	7.087.245
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(369.142)	(10.895)	(2.858)	(243.965)	-	(626.859)
Valore di bilancio	5.556.953	12.223	16.193	875.018	-	6.460.386
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	36.052	14.800	672	152.118	2.681.154	2.884.796
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	(176.899)	(8.362)	(1.454)	(156.156)	-	(342.871)
Totale variazioni	(140.847)	6.438	(782)	(26.151)	2.681.154	2.519.812
Valore di fine esercizio						
Costo	5.962.147	37.917	19.722	1.271.101	2.681.154	9.972.041
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(546.041)	(19.256)	(4.311)	(422.234)	-	(991.843)
Valore di bilancio	5.416.105	18.661	15.411	848.867	2.681.154	8.980.197

La voce “immobilizzazioni in corso” si è incrementata principalmente per effetto dei costi sostenuti per la realizzazione degli immobili destinati alla locazione nella forma del co-living in capo alle controllate Smartcity S.r.l. e Deametra S.r.l. rispettivamente per un importo pari a Euro 2.493 migliaia e Euro 188 migliaia.

La voce “altre immobilizzazioni materiali” si è incrementata principalmente per effetto dei costi sostenuti principalmente per il riallestimento dello show room di viale Umbria 32 per un importo complessivo pari a Euro 98 migliaia.

Nota 2. Attività Immateriali

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Attività Immateriali al 30 settembre 2021 e al 30 settembre 2020.

	30.09.2021	30.09.2020	Variazione
Costi di sviluppo	1.011.508	992.224	19.284
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	844	8.657	(7.812)
Immobilizzazioni in corso e acconti	504	25.704	(25.200)
Altre immobilizzazioni immateriali	661.098	238.159	422.939
Totale	1.673.955	1.264.744	409.211

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Immateriali per il periodo chiuso al 30 settembre 2021 e al 30 settembre 2020, esposti per singola categoria di attività.

	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	1.616.316	24.382	25.704	371.863	2.038.265
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(624.092)	(15.725)	-	(133.704)	(773.521)
Valore di bilancio	992.224	8.657	25.704	238.159	1.264.743
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	423.226	-	-	602.590	1.025.816
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	(25.200)	25.200	-
Ammortamento dell'esercizio	(403.941)	(7.812)	-	(204.851)	(616.604)
Totale variazioni	19.284	(7.812)	(25.200)	422.939	409.211
Valore di fine esercizio					
Costo	2.039.541	24.382	504	999.653	3.064.080
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.028.033)	(23.538)	-	(338.555)	(1.390.125)
Valore di bilancio	1.011.508	844	504	661.098	1.673.955

L'incremento dei costi di sviluppo e delle altre immobilizzazioni immateriali è da imputarsi, per un importo pari a Euro 834 migliaia all'investimento effettuato dal Gruppo relativamente all'attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma CRM, piattaforma gestionale per l'integrazione tra Revit e Salesforce, piattaforma e-commerce. 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 in oggetto immobilizzazioni immateriali include il diritto d'uso dell'immobile locato ed in uso al Presidente del Consiglio di Amministrazione per un importo netto contabile pari a Euro 148 migliaia.

Nota 3. 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 4.368 migliaia di Euro.

Il valore di iscrizione si è incrementato di 2.071 migliaia di Euro per effetto della rivalutazione generata dall'allineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2021 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 2021 pari a 7,6 Euro per azione.

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

Nota 4. Attività e Passività per imposte differite

Il saldo netto tra le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite al 30 settembre 2021 è così composto.

	30.09.2021	30.09.2020	Variazione
Attività per imposte anticipate	1.172.151	883.153	398.663
Debiti per imposte differite passive	(6.466.158)	(4.058.460)	(2.407.698)
Posizione netta	(5.294.007)	(3.175.307)	(2.009.035)

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:

	30.09.2020	Iscritte a conto economico	Iscritte a Patrimonio netto	30.09.2021
ACE	-	8.740		8.740
Compenso amministratori	83.520	77.040		160.560
Bonus dipendenti non erogati	67.200	47.904		115.104
Valutazione lavori in corso secondo IFRS 15	(5.190.191)	(2.717.788)		(7.907.979)
Leasing secondo IAS 17	(7.994)	(12.125)		(20.119)
Benefici dipendenti secondo IAS 19	18.619	(880)	6.993	24.732
Eliminazione costi pluriennali secondo IAS 38	301.017	(116.678)		184.340
Valutazione derivati copertura	-		7.689	7.689
Perdite fiscali in capo alla controllata Richard Srl	-	2.928		2.928
Rettifica magazzino per mark-up intercompany	1.552.522	577.477		2.129.998
arrotondamenti		(11)		
Totale	(3.175.307)	(2.133.393)	14.682	(5.294.007)

Nota 5. Magazzino

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Rimanenze al 30 settembre 2021 e al 30 settembre 2020.

	30.09.2021	30.09.2020	Variazione
Sviluppi Immobiliari in corso	189.836.692	108.258.981	81.577.711
Acconti rimanenze	3.043.421	3.850.342	(806.921)
Prodotti finiti	16.783.276	26.948.966	(10.165.690)
Totale	209.663.389	139.058.289	70.605.100

	Acconti rimanenze	Sviluppi immobiliari in corso	Prodotti finiti
Abitare In Development 4 Srl	556.885	-	-
Abitare In Development 5 Srl	-	10.664.741	-
Abitare In Development 6 Srl	174.636	-	-
Abitare In Development 7 Srl	-	-	16.495.835
Abitare In Maggiolina Srl	-	3.649.971	287.441
Accursio S.r.l.	684.667	-	-
City Zeden S.r.l.	129.316	-	-
Immaginare Srl	65.787	-	-
Lambrate Twin Palace Srl (ex Milano Living Srl)	-	6.890.764	-
Milano City Village Srl	-	48.812.762	-
Milano Progetti Srl	-	23.309.289	-
Mivivi Srl	277.261	-	-
MyCity Srl	-	4.793.323	-
Palazzo Naviglio Srl	-	16.424.113	-
Porta Naviglio Grande (ex Mica Srl)	-	13.507.022	-
Richard Srl	-	9.041.968	-
Savona 105 Srl	-	30.371.127	-
TheUnits Srl (ex Alibranda Srl)	1.036.709	-	-
Trilogy Towers Srl	-	22.371.612	-
Volaplana Srl	118.160	-	-
Totale	3.043.421	189.836.692	16.783.276

La voce “Prodotti finiti” si riferisce prevalentemente agli appartamenti ultimati in capo alla controllata Abitare In Development 7 S.r.l. La voce “Sviluppi immobiliari in corso” si riferisce a progetti in essere e non ancora terminati al 30 settembre 2021 e include i costi sostenuti per l'acquisizione di Immobili da sviluppare per un ammontare complessivo pari a Euro 99.892 migliaia. La durata del ciclo produttivo che caratterizza il settore di riferimento del Gruppo Abitare In è influenzata da vari fattori quali l'iter autorizzativo e in generale i rapporti con la pubblica amministrazione, particolari richieste di personalizzazione dei clienti e la pianificazione dei lavori. Per tale motivo non è determinabile con precisione l'ammontare dei progetti che si realizzeranno entro 12 mesi. La voce in oggetto è costituita principalmente al magazzino in capo alla controllata Milano City Village per Euro 48.813 migliaia, Milano Progetti S.r.l per Euro 23.309 migliaia, Abitare In Development 5 S.r.l. per Euro 10.665 migliaia, Savona 105 S.r.l. per Euro 30.371 migliaia,Trilogy Towers S.r.l. per Euro 22.372 migliaia, Palazzo Naviglio S.r.l. per Euro 16.424 migliaia, Porta Naviglio Grande S.r.l. (ex Mica S.r.l.) per Euro 13.507 migliaia, Richard S.r.l. per Euro 9.042 migliaia e My City S.r.l. per Euro 4.793 migliaia. Gli acconti magazzino si riferiscono a costi sospesi connessi ad aree per le quali è stato stipulato un contratto preliminare.

Nota 6. Crediti Commerciali

I crediti commerciali ammontano ad Euro 293 migliaia rispetto ad Euro 586 migliaia al termine dell'esercizio precedente. I crediti in oggetto sono iscritti al netto del fondo svalutazione crediti. Non sussistono crediti scaduti.

Nota 7. Altre attività correnti

La voce Altre attività correnti ammonta ad Euro 12.105 migliaia rispetto ad Euro 14.387 migliaia al termine dell'esercizio precedente.

	30.09.2021	30.09.2020	Variazione
Acconti/caparre acquisti complessi immobiliari	6.820.672	9.499.729	(2.679.057)
Ratei e risconti attivi	3.972.466	4.228.278	(255.812)
Altre attività correnti	1.312.209	658.761	653.448
Altre attività correnti	12.105.347	14.386.768	(2.281.421)

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

- versamento di Euro 662 migliaia per l'acquisto pro soluto da Banco BPM, del credito vantato verso Immobiliare Tacito, pari a nominali Euro 11.000 migliaia; il credito è assistito da ipoteca sull'immobile sito in Milano, viale Tacito, nelle vicinanze di altri due complessi di proprietà delle controllate Milano City Village S.r.l. e Milano Progetti S.r.l.;
- versamento di Euro 1.000 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona sud dello scalo di Porta Romana. Il perfezionamento è subordinato al conseguimento della convenzione attuativa del piano urbanistico. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto della partecipazione totalitaria è pari a Euro 16.000 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contatto definitivo;
- versamento di Euro 1.075 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Accursio. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 11.000 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contatto definitivo;
- versamento di Euro 1.628 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 450 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Corvetto. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 3.000 migliaia. Entro la data del 30 giugno 2021 verrà corrisposta la somma di Euro 150 migliaia a titolo di ulteriore caparra confirmatoria. L'acquisto verrà perfezionato entro il 30 giugno 2022 e il saldo del prezzo sarà corrisposto alla sottoscrizione del contratto definitivo;
- versamento di Euro 750 migliaia quale caparra confirmatoria per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, via Tucidide. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 12.500 migliaia. Il saldo del prezzo verrà corrisposto alla data della sottoscrizione del contratto definitivo che verrà perfezionato entro il 31 dicembre 2022;
- versamento di Euro 500 migliaia quale caparra confirmatoria per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Bisceglie. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 5.000 migliaia. Il saldo del prezzo verrà corrisposto alla data della sottoscrizione del contratto definitivo che verrà perfezionato entro il 30 giugno 2022;
- versamento di Euro 756 migliaia quale caparra confirmatoria per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Greco Pirelli. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 7.560 migliaia. Il saldo del prezzo verrà corrisposto alla data della sottoscrizione del contratto definitivo che verrà perfezionato entro agosto 2022;

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 1.232 migliaia;
- risconti dei costi di fideiussione pluriennali per Euro 2.253 migliaia;

La voce “Altre attività correnti, è costituita principalmente dal credito in capo alla controllata Abitare In Maggiolina S.r.l. pari ad Euro 725 migliaia maturati nei confronti dei fornitori a titolo di rimborsi contrattuali.

Nota 8. Attività per imposte correnti

Le attività per imposte correnti pari a Euro 5.944 migliaia, sono principalmente rappresentate dal credito IVA pari a Euro 5.887 migliaia.

Nota 9. Disponibilità liquide

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce disponibilità liquide al 30 settembre 2021 e al 30 settembre 2020.

	30.09.2021	30.09.2020	Variazione
Depositi bancari e postali	13.776.538	35.181.847	(21.405.309)
Denaro e valori in cassa	1.747	299.148	(297.401)
Disponibilità liquide	13.778.285	35.480.995	(21.702.711)

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 2021 sono libere da vincoli o restrizioni all'utilizzo.

Nota 10. 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 2021.

	Risultato	Patrimonio netto
Abitare In SpA	6.760.145	48.262.174
Risultato delle controllate	12.885.852	12.885.852
Dividendi Infragruppo	(6.100.000)	
Profitti intragruppo compresi nel valore delle rimanenze al netto dell'effetto fiscale	(1.492.414)	(5.504.490)
Altre variazioni	108.619	24.914
Differenza tra valore di carico e loro patrimonio netto	-	17.168.061
Patrimonio netto e risultato d'esercizio come riportati nel bilancio consolidato	12.162.202	72.836.510

Patrimonio netto e risultato d'esercizio di spettanza di terzi	(29.556)	468.661
---	-----------------	----------------

Patrimonio netto e risultato d'esercizio di spettanza del Gruppo	12.191.758	72.367.849
---	-------------------	-------------------

Riserva oci

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di Euro 92 migliaia (negativo per Euro 45 migliaia al 30 settembre 2020) e comprende:
· gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico, relativi alle riserva da cash flow hedge sui derivati di copertura di Abitare In S.p.A. e Porta Naviglio Grande S.r.l., che evidenziano un valore negativo pari a Euro 24 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 evidenziano un valore negativo pari a Euro 67 migliaia (negativo per Euro 45 migliaia al 30 settembre 2020).

Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a Euro 469 migliaia (Euro 498 migliaia al 30 settembre 2020) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza delle controllate Homizy S.p.A., 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 oltretché 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).

Nota 11. Passività finanziarie correnti e non correnti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce passività finanziarie non correnti al 30 settembre 2021 ed al 30 settembre 2020.

	30.09.2021			30.09.2020			Variazione
	quota non corrente	quota corrente	Totale	quota non corrente	quota corrente	Totale	
Finanziamenti bancari a medio-lungo termine	71.639.614	16.362.832	88.002.446	38.614.405	22.337.465	60.951.870	27.050.576
Finanziamenti bancari a breve termine	-	-	-	-	-	-	-
Altri debiti finanziari	527.436	347.830	875.267	609.729	68.411	678.140	197.127
Totale	72.167.050	16.710.663	88.877.713	39.224.134	22.405.876	61.630.010	27.247.703

Di seguito viene riportata una sensitivity analysis che è stata determinata sulla base dell'esposizione alla data del 30 settembre 2021 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 2021

Variazione dei tassi		Sensitivity sui tassi (Euro migliaia)	
(+)	(-)	(+)	(-)
+50 BP	-50 BP	440	(440)
+100 BP	-100 BP	880	(880)
+200 BP	-200 BP	1.760	(1.760)
+300 BP	-300 BP	2.640	(2.640)

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

tipologia finanziamento (Euro/000)	Società Utilizzatrice	Importo erogato / deliberato*	Data sottoscrizione	Data scadenza	Debito entro l'esercizio	Debito oltre l'esercizio	Totale Debito	Ipoteca su immobili/ garanzie	Covenant
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	1.300	16.07.2019	31.12.2023	433	546	979	n/a	No
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	5.200	23.09.2020	23.09.2025	951	4.220	5.171	n/a	Si
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	4.500	20.05.2021	31.05.2025	-	4.482	4.482	n/a	Si
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	5.000	29.07.2021	29.07.2023	18	4.954	4.972	n/a	No
Mutuo ipotecario	Abitare In Development 3 S.r.l.	3.000	22.06.2018	30.06.2033	185	2.217	2.402	6.000	No
Mutuo chirografario	Abitare In Development 4 S.r.l.	4.700	26.11.2020	26.11.2022	15	4.685	4.700	Pegno su quote AID4	No
Finanziamento	Abitare In Development 5 S.r.l.	8.300	02.08.2021	02.08.2023	31	8.197	8.226	16.600	No
Mutuo fondiario	Abitare In Development 7 S.r.l.	17.000	28.05.2020	31.05.2022	4.967	-	4.967	34.000	No
Mutuo fondiario	Savona 105 S.r.l.	37.500	03.12.2020	31.12.2030	70	10.631	10.701	75.000	Si
Mutuo fondiario	Porta Naviglio Grande S.r.l. (ex Mica S.r.l.)	11.802	14.01.2021	14.12.2025	-	2.990	2.990	23.604	Si
Mutuo fondiario	TheUnits S.r.l. (ex Alibranda S.r.l.)	3.100	15.02.2021	28.02.2038	-	492	492	6.200	No
Mutuo fondiario	Milano City Village S.r.l.	50.000	31.07.2018	31.12.2028	93	16.452	16.545	100.000	Si
Mutuo fondiario	Trilogy Towers S.r.l.	19.700	28.02.2019	28.02.2029	3	1.506	1.510	39.400	Si
Mutuo fondiario	Palazzo Naviglio S.r.l.	14.950	18.02.2020	17.02.2035	11	4.564	4.575	29.900	No
Apertura di credito con garanzia fondiaria	Milano Progetti S.r.l.	10.500	28.12.2020	31.07.2022	9.510	-	9.510	21.000	No
Mutuo ipotecario	MyCity S.r.l.	2.500	17.05.2019	31.05.2034	76	2.410	2.486	5.000	No
Mutuo fondiario	Lambrate Twin Palace S.r.l. (ex Milano Living S.r.l.)	18.100	25.05.2021	31.03.2049	-	3.294	3.294	36.200	No
Totale					16.363	71.640	88.002		

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

Finanziamento	Periodicità e data ultimo calcolo	Parametro	Limite	Parametro alla data dell'ultima rilevazione
Abitare In S.p.A. (BPER)	Anno fiscale (30/09/2021)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	≤ 1,75	1,04
Abitare In S.p.A. (BPER)	Anno fiscale (30/09/2021)	indebitamento finanziario netto bilancio d'esercizio/patrimonio netto bilancio d'esercizio	≤ 0,75	0,48
Abitare In S.p.A. (BCC)	Anno fiscale (30/09/2021)	Indebitamento Finanziario Netto consolidato/Ebitda consolidato Adj.	≤ 3,75	3,54
Abitare In S.p.A. (BCC)	Anno fiscale (30/09/2021)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	≤ 1,75	1,04
Savona 105 S.r.l.	Anno solare (31/12/2020)	Loan to Cost	≤ 69,5%	59,19%
Porta Naviglio Grande S.r.l.	Anno fiscale (30/09/2021)	Loan to Cost/Loan to Value	≤ 63%/45%	41,34%
Milano City Village S.r.l.	Anno fiscale (30/09/2021)	Loan to Cost	≤ 62,4%	47,36%
Trilogy Towers S.r.l.	Anno solare (31/12/2020)	Loan to Cost/Loan to Value	≤ 63%/70%	23,70%

Alla data del 30 settembre 2021 i covenants finanziari risultano integralmente rispettati.

La voce altri debiti finanziaria è composta principalmente dal debito finanziario verso la società di leasing finalizzato all’acquisto dell’immobile sito in Via Amadeo, 57 per un importo pari a Euro 417 migliaia, dal debito finanziario per il contratto di leasing leasback, relativo a macchine d’ufficio, sottoscritto con BNL pari a Euro 88 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 147 migliaia e debito finanziario in capo alla controllata Accursio Srl verso la precedente proprietà per un importo pari a Euro 200 migliaia.

Come richiesto dallo IAS 7 par. 44^a-44E si fornisce nel seguito una tabella di riepilogo della movimentazione delle passività che derivano dall’attività di finanziamento:

	Variazioni derivanti da flussi monetari			Variazioni derivanti da flussi non monetari		30.09.2021
	30.09.2020	Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	60.951.870	27.402.850	54.851	-	(407.125)	88.002.446
Altre passività finanziarie	678.140	181.663	-	-	15.464	875.267
Totale	61.630.010	27.584.513	54.851	-	(391.661)	88.877.713

Nota 12. Benefici ai dipendenti

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

	30.09.2021	30.09.2020
Tasso annuo di inflazione	1,00%	1,00%
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	0,70%	0,60%
Tasso annuo di incremento delle retribuzioni	2,50%	2,50%

I benefici a favore dei dipendenti risultano così movimentati nel corso dell’esercizio:

Saldo al 30 settembre 2020	246.904
Oneri finanziari	1.302
Anticipi e liquidazioni	(59.386)
Accantonamento del fondo	104.745
Utile / (Perdite) attuariali	31.577
Saldo al 30 settembre 2021	325.142

Nota 13. Altre passività non correnti

Al 30 settembre 2021 la voce “Altre passività non correnti” è composta dal fondo per il trattamento di fine mandato per un importo pari a Euro 253 migliaia, e dal fondo rischi pari a Euro 32 migliaia, afferente al mark to market negativo dei derivati di copertura cash flow hedge stipulati da Abitare In S.p.A. e dalla controllata Porta Naviglio Grande S.r.l. La movimentazione del Fondo per trattamento di fine mandato degli amministratori è la seguente:

Saldo al 30 settembre 2020	201.445
Oneri finanziari	1.209
Anticipi e liquidazioni	-
Accantonamento del fondo	52.547
Utile / (Perdite) attuariali	(2.442)
Saldo al 30 settembre 2021	252.759

Nota 14. Caparre e acconti clienti

La voce acconti è composta da anticipi e caparre incassate a fronte dei contratti stipulati per la cessione delle unità immobiliari in corso di costruzione. In particolare il debito per caparre e acconti non corrente, pari a Euro 65.452 migliaia è in capo alle controllate Milano City Village S.r.l., Trilogy Towers S.r.l, Palazzo Naviglio S.r.l., Porta Naviglio Grande S.r.l., Savona 105 S.r.l. e Abitare In Development 5 S.r.l. rispettivamente per un ammontare pari a Euro 25.175 migliaia, Euro 16.550 migliaia, Euro 7.466 migliaia, Euro 5.174 migliaia, Euro 9.900 migliaia ed Euro 186 migliaia. Inoltre la voce in oggetto è comprensiva della caparra di Euro 1.000 migliaia versata alla controllata Milano Progetti S.r.l. dal Gruppo Korian Italia a seguito della stipula dell’accordo preliminare per la cessione, a quest’ultimo, di una porzione del complesso immobiliare posseduta dalla controllata. Il debito per caparre e acconti corrente, pari a Euro 2.414 migliaia è interamente in capo alla controllata Abitare In Development 7 S.r.l.

Nota 15. Debiti commerciali

I debiti commerciali sono pari ad Euro 11.704 migliaia (Euro 12.500 migliaia al 30 settembre 2020) 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 16. Altre passività correnti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Altre passività correnti al 30 settembre 2021 ed al 30 settembre 2020.

	30.09.2021	30.09.2020	Variazione
Oneri di urbanizzazione	3.013.786	2.047.495	966.291
Altri debiti	5.547.302	2.989.495	2.557.807
Ratei e risconti passivi	192.454	532.682	(340.229)
Debiti verso Istituti Previdenziali	51.636	52.058	(422)
Altre attività correnti	8.805.177	5.621.730	3.183.447

I debiti derivanti dalla rateizzazione degli oneri di urbanizzazione in capo alle controllate Maggiolina S.r.l., Trilogy Towers S.r.l. e Porta Naviglio Grande S.r.l. ammontano rispettivamente a Euro 367 migliaia, Euro 1.902 migliaia ed Euro 745 migliaia.

La voce altri debiti è principalmente costituita dal:

- Debito per ritenuta a garanzia verso la società appaltatrice cui è stata affidata la costruzione degli immobili in capo alle controllate Abitare in Maggiolina S.r.l., Milano City Village S.r.l., Abitare In Development 7 S.r.l., Palazzo Naviglio S.r.l. e Trilogy Towers S.r.l. per un ammontare complessivo pari ad Euro 3.514 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. e Lambrate Twin Palace S.r.l. per un ammontare complessivo pari ad Euro 27 migliaia;
- Debito per un importo complessivo pari ad Euro 79 migliaia dovuto a seguito dell’esito dell’accertamento IMU del 2016 di cui si fornisce informazioni nella relazione sulla gestione;
- Fondo rischi corrente per un importo pari ad Euro 424 migliaia afferente lo stanziamento bonus verso i dipendenti;
- Debiti verso amministratori per compenso maturato non corrisposto per un importo pari a Euro 671 migliaia.

Nota 17. Passività per imposte correnti

La voce Passività per imposte correnti è composta principalmente dal debito verso l'erario per IRES pari ad Euro 193 migliaia, dal debito verso l'erario per IRAP pari ad Euro 344 migliaia e debiti per IMU pari ad Euro 186 migliaia.

NOTE ALLE PRINCIPALI VOCI DI CONTO ECONOMICO

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

Il valore complessivo dei ricavi è passato da Euro 73.076 migliaia al 30 settembre 2020 a Euro 124.818 migliaia al 30 settembre 2021. Tale andamento è da imputarsi principalmente all'incremento della voce Ricavi delle vendite e prestazioni per Euro 9.067 migliaia, della voce variazione delle rimanenze per l'acquisto di nuove aree per Euro 29.098 migliaia e della voce variazione delle rimanenze per avanzamento lavori per Euro 12.126 migliaia.

Nota 18.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni pari a Euro 50.436 migliaia al 30 settembre 2021 si riferiscono principalmente alla vendita di unità abitative effettuata dalla società Abitare In Maggiolina S.r.l. per un importo complessivo pari ad Euro 25.328 e dalla società Abitare In Development 7 S.r.l. per un importo complessivo pari ad Euro 25.108 migliaia

Nota 18.2 Variazione delle rimanenze per l'acquisto di nuove aree

Al 30 settembre 2021 la voce in oggetto include i costi sostenuti per l'acquisto del complesso immobiliare per opera delle controllate TheUnits S.r.l. (ex Alibranda S.r.l.), Abitare In Development 5 S.r.l., Savona 105 S.r.l., Porta Naviglio Grande S.r.l. (ex Mica S.r.l.), Lambrate Twin Palace S.r.l. (ex Milano Living S.r.l.), Trilogy Towers S.r.l., Richard S.r.l. e Milano Progetti S.r.l. per un ammontare rispettivamente a Euro 800 migliaia, Euro 10.350 migliaia, Euro 18.500 migliaia, Euro 6.530 migliaia, Euro 5.300 migliaia, Euro 133 migliaia Euro 7.835 migliaia ed Euro 250 migliaia.

Nota 18.3 Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori

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

	30.09.2021	30.09.2020
Abitare In Development 4 Srl	75.970	552.983
Abitare In Development 5 Srl	249.309	-
Abitare In Development 6 Srl	37.136	49.052
Abitare In Development 7 Srl	(4.582.863)	5.299.771
Abitare In Maggiolia Srl	(23.011.553)	(19.856.408)
Accursio Srl	192.237	-
City Zeden Srl	129.316	-
Homizy SpA	-	2.916
Immaginare Srl	65.787	-
Lambrate Twin Palace Srl (ex Milano Living Srl)	1.544.141	46.623
Milano City Village Srl	13.230.628	6.058.958
Milano Progetti Srl	1.945.286	3.273.777
Mivivi Srl	18.213	186.144
My City Srl	310.759	151.555
Palazzo Naviglio Srl	4.903.594	6.390.332
Porta Naviglio Grande Srl (ex Mica Srl)	6.584.095	392.810
Richard Srl	1.193.776	-
Savona 105 Srl	9.676.806	1.995.841
Smartcity Srl	-	117.578
The Units Srl (ex Alibranda Srl)	215.057	21.652
Trilogy Towers Srl	7.757.853	3.843.736
Volaplana Srl	118.160	-
Totale	20.653.707	8.527.320

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

Nota 18.4 Altri ricavi operativi

Gli altri ricavi operativi pari a Euro 4.030 migliaia al 30 settembre 2021 sono principalmente costituiti dai costi sospesi inerenti agli investimenti in immobili destinati alla locazione nella forma del co-living in capo alle controllate Smartcity S.r.l. e Deametra S.r.l. rispettivamente per un importo pari a Euro 2.417 migliaia (di cui Euro 2.250 migliaia per acquisto nuova area) e Euro 188 migliaia, dai ricavi maturati nei confronti dei fornitori a titolo di rimborsi contrattuali per un importo pari a Euro 633 migliaia, dalla quota di pertinenza dell'esercizio del credito d'imposta per attività di R&S pari a Euro 60 migliaia e dai contributi in conto esercizio per Euro 94 migliaia.

Nota 19. Costi operativi

Al 30 settembre 2021 la voce in oggetto include:

- costi sostenuti per l'acquisto del complesso immobiliare destinati alla vendita delle controllate TheUnits S.r.l. (ex Alibranda S.r.l.), Abitare In Development 5 S.r.l., Savona 105 S.r.l., Porta Naviglio Grande S.r.l. (ex Mica S.r.l.), Lambrate Twin Palace S.r.l. (ex Milano Living S.r.l.), Trilogy Towers S.r.l., Richard S.r.l. e Milano Progetti S.r.l. per un ammontare rispettivamente a Euro 800 migliaia, Euro 10.350 migliaia, Euro 18.500 migliaia, Euro 6.530 migliaia, Euro 5.300 migliaia, Euro 133 migliaia, Euro 7.835 migliaia ed Euro 250 migliaia;
- costo sostenuto per l'acquisto di immobili destinati alla locazione nella forma del co-living in capo alla controllata Smartcity S.r.l. per un importo pari a Euro 2.250 migliaia.

Nota 19.1 Costi per servizi

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

	30.09.2021	30.09.2020	Variazione
Consulenze legali, notarili e amministrative	1.165.030	503.721	661.309
Consulenze tecniche	1.929.251	540.393	1.388.858
Progettazione e D.L.	3.518.915	3.775.854	(256.939)
Costi di costruzione	25.227.544	18.119.074	7.108.470
Bonifiche	1.278.519	2.395.658	(1.117.139)
Demolizione	1.295.963	2.611.359	(1.315.396)
Oneri di costruzione	3.581.994	3.093.150	488.844
Compenso amministratori	3.130.191	617.414	2.512.777
Compenso Sindaci, società di revisione e OdV	410.438	114.555	295.883
Marketing e pubblicità	953.833	697.750	256.083
Costo arredo	1.218.130	2.052.136	(834.006)
Provvigioni a intermediari	877.902	580.906	296.996
Polizze fidejussorie	640.134	652.117	(11.983)
Assicurazioni	350.104	208.972	141.132
Utenze	103.979	115.953	(11.974)
Altri	4.602.751	2.296.228	2.306.523
Totale	50.284.678	38.375.241	11.909.438

Al 30 settembre 2021 la voce compensi Amministratori comprende i costi inerenti al piano di stock grant pari ad un ammontare di Euro 2.380 migliaia

Nota 19.2 Costi per il personale

Di seguito viene riportato il dettaglio dei costi del personale:

	30.09.2021	30.09.2020	Variazione
Salari e stipendi	1.501.192	3.022.122	(1.520.930)
Oneri sociali	489.762	450.374	39.388
TFR	104.745	102.275	2.470
Altri costi	12.440	14.827	(2.387)
Totale costi del personale	2.108.140	3.589.598	(1.481.458)

Si evidenzia che il costo del personale al 30 settembre 2020 include i costi relativi al piano di stock grant i cui beneficiari sono i dipendenti per un controvalore pari a Euro 1.221 migliaia.

Organico

Il numero medio e puntuale dei dipendenti per categoria, relativamente agli esercizi chiusi al 30 settembre 2021 e al 30 settembre 2020, è riportato nella tabella seguente:

	30.09.2021		30.09.2020	
	Media	Puntuale	Media	Puntuale
Dirigenti	2	2	2	2
Impiegati	37	37	32	32
Totale	39	39	34	34

Nota 19.3 Ammortamenti

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

	30.09.2021	30.09.2020	Variazione
Amm.ti attività immateriali	616.604	411.520	205.084
Amm.ti attività materiali	342.872	298.162	44.709
Totale ammortamenti	959.476	709.682	249.794

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

Nota 19.4 Svalutazione e accantonamenti

La voce “Svalutazione e accantonamenti” è composta dall'accantonamento relativo al trattamento di fine mandato ri-conosciuto agli amministratori per un importo pari a Euro 53 migliaia e dall'accantonamento del bonus dipendenti per un ammontare pari a Euro 424 migliaia.

Nota 19.5 Altri costi operativi

Gli altri costi operativi ammontano a Euro 1.882 migliaia e includono principalmente imposte indirette per Euro 1.073 migliaia (di cui IMU per 851 migliaia di Euro), penalità contrattuali Euro 169 e per la parte residua dagli abbonamenti e le quote associative e le perdite subite a vario titolo.

Nota 20. Oneri e Proventi finanziari

Al 30 settembre 2021 i proventi finanziari ammontano ad Euro 2.176 migliaia e si riferiscono principalmente alla rivalutazione al fair value della partecipazione in Tecma Solution S.p.A. per un importo pari a Euro 2.072 migliaia; Gli oneri finanziari ammontano ad Euro 2.337 migliaia ed Euro 2.076 migliaia, rispettivamente per gli esercizi chiusi al 30 settembre 2021 e al 30 settembre 2020. Tale variazione è da imputarsi principalmente all'incremento dell'indebitamento finanziario medio verso gli istituti di credito. Tali attività finanziarie sono classificate come Attività finanziarie valutate al fair value con contropartita nel Conto economico (FVTPL) secondo il principio IFRS 9

Nota 21. Imposte

Si riporta di seguito la composizione della voce imposte sul reddito al 30 settembre 2021 ed al 30 settembre 2020.

	30.09.2021	30.09.2020	Variazione
correnti	2.407.304	1.999.257	408.047
differite	2.133.393	29.293	2.104.100
Imposte	4.540.697	2.028.550	2.512.147

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	%	2021	2020
Risultato ante imposte		16.702.889	11.210.678
Onere fiscale teorico %	24%	4.008.693	2.690.563
Variazioni in aumento:			
IMU		743.360	514.173
Compensi non pagati e bonus dipendenti		876.741	628.000
Altre variazioni in aumento		834.070	315.086
Totale		2.454.171	1.457.259
Variazioni in diminuzione:			
Compensi pagati e bonus dipendenti		350.400	-
rivalutazioni		2.071.720	955.000
Deduzione per perdite pregresse, ACE, IRAP e contributi		279.068	887.847
Variazioni per scritture ias consolidato		8.055.462	2.739.885
Altre variazioni in diminuzione		451.781	409.132
Totale		11.208.431	4.991.864
Imponibile IRES		7.948.629	7.676.073
IRES di competenza dell'esercizio		1.907.671	1.842.258

IRAP		2021	2020
Differenza tra proventi e costi rilevanti ai fini IRAP		22.184.768	15.569.682
Onere fiscale teorico %	3,90%	865.206	607.218
Variazioni in aumento:			
Costo collaboratori e amministratori		695.645	677.813
IMU		766.595	514.173
Altre variazioni in aumento		766.211	589.621
Totale		2.228.451	1.781.607
Variazioni in diminuzione			
Contributi in conto esercizio		144.337	92.105
Deduzioni per cuneo fiscale		2.202.107	1.798.255
Variazioni per scritture ias consolidato		8.055.462	2.739.885
Altre variazioni in diminuzione		620.327	155.617
Totale		11.022.233	4.785.862
Imponibile IRAP		13.390.986	12.565.427
IRAP di competenza dell'esercizio*		*499.633	**157.000

* al netto dell'importo di cui al DL 34/2020 pari a Euro 61.113

** al netto dell'importo di cui al DL 34/2020 pari a Euro 364.824

Nota 22. 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 2021 ed al 30 settembre 2020.

	30.09.2021	30.09.2020	Variazione
Risultato netto di gruppo (Euro)	12.162.202	9.182.128	2.980.074
N° di azioni in circolazione	25.939.380	25.939.380	-
Numero di potenziali azioni ordinarie			-
Numero medio azioni in circolazione ai fini del calcolo utile diluito	25.939.380	25.939.380	-
Risultato per Azione (Euro)	0,47	0,35	0,11
Risultato diluito per azione (Euro)	0,47	0,35	0,11

	30.09.2021	30.09.2020	Variazione
Risultato netto di gruppo da conto economico complessivo (Euro)	12.091.370	9.144.616	2.946.754
N° di azioni in circolazione	25.939.380	25.939.380	-
Numero di potenziali azioni ordinarie			-
Numero medio azioni in circolazione ai fini del calcolo utile diluito	25.939.380	25.939.380	-
Risultato per Azione (Euro)	0,47	0,35	0,11
Risultato diluito per azione (Euro)	0,47	0,35	0,11

Nota 23. 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
Abitare In Development 3 S.r.l.	1.235.916	60.962	88.107	-	284.007	22.851
Abitare In Development 4 S.r.l.	4.508.735	245.009	924.248	-	-	58.365
Abitare In Development 5 S.r.l.	2.544.586	169.410	9.276	-	-	10.507
Abitare In Development 6 S.r.l.	1.229.555	1.700	4.723	-	-	4.947
Abitare In Development 7 S.r.l.	85.692	778.394	2.260.409	-	596.304	-
Abitare In Maggiolina S.r.l.	-	91.142	423.614	5.039.224	-	131.248
Accursio S.r.l.	5.004	164.700	-	-	-	32.000
City Zeden S.r.l.	828.529	5.169	-	-	-	1.772
Creare S.r.l.	-	899	-	-	-	2.162
Deametra S.r.l.	968.377	1.749	8.336	-	-	4.211
Homizy S.p.A.	-	31.746	-	3.727.014	-	94.318
Hommi S.r.l.	-	1.700	-	-	-	3.687
Housenow S.r.l.	-	1.700	-	-	-	1.605
Immaginare S.r.l.	502.938	13.486	-	-	-	1.402
Lambrate Twin Palace S.r.l.	2.409.193	527.378	82.503	-	-	9.890
Milano City Village S.r.l.	6.150.539	7.006	86.376	-	741.803	1.053.853
Milano Progetti S.r.l.	10.080.058	2.020.658	173.871	-	-	409.265
Mivivi S.r.l.	1.817.543	108.279	52.414	-	-	4.821
MyCity S.r.l.	2.042.697	67.589	124.453	-	-	15.343
Palazzo Naviglio S.r.l.	1.517.593	1.700	9.861	-	-	371.779
Porta Naviglio Grande S.r.l.	4.848.365	2.131.885	25.680	-	69.490	1.877.709
Richard S.r.l.	39.251	23.152	-	-	-	251
Savona 105 S.r.l.	3.359.963	2.975.871	994.557	-	-	71.812
Smartcity S.r.l.	2.318.061	114.053	-	-	-	3.571
The Units S.r.l.	281.992	31.700	282.484	-	-	5.228
Trilogy Towers S.r.l.	1.737.350	64.808	2.988	-	-	408.703
Volaplana S.r.l.	520.041	12.881	-	-	-	2.610
Totale	49.031.978	9.654.726	5.553.898	8.766.238	1.691.604	4.603.910

Società	Ricavi per servizi	Altri ricavi	Interessi attivi su finanz.	Costi per servizi
Abitare In Development 3 S.r.l.	-	1.700	22.399	361.700
Abitare In Development 4 S.r.l.	-	1.700	81.927	1.700
Abitare In Development 5 S.r.l.	162.470	6.940	9.276	6.940
Abitare In Development 6 S.r.l.	-	1.700	23.615	1.700
Abitare In Development 7 S.r.l.	1.987.768	25.143	26.880	25.143
Abitare In Maggiolina S.r.l.	67.500	23.642	-	23.642
Accursio S.r.l.	-	-	4	32.000
City Zeden S.r.l.	-	5.169	5.529	5.169
Creare S.r.l.	-	899	-	1.899
Deametra S.r.l.	-	1.749	5.377	4.749
Homizy S.p.A.	30.000	1.746	-	1.746
Hommi S.r.l.	-	1.700	-	1.700
Housenow S.r.l.	-	1.700	-	1.700
Immaginare S.r.l.	-	13.486	4.938	13.486
Lambrate Twin Palace S.r.l.	514.878	12.500	24.193	12.500
Milano City Village S.r.l.	-	7.006	121.939	7.006
Milano Progetti S.r.l.	-	1.700	188.229	1.700
Mivivi S.r.l.	-	1.700	24.006	1.700
MyCity S.r.l.	-	12.900	37.328	12.900
Palazzo Naviglio S.r.l.	-	1.700	31.793	1.700
Porta Naviglio Grande S.r.l.	3.459.915	153.520	78.865	153.520
Richard S.r.l.	-	23.151	251	23.151
Savona 105 S.r.l.	2.638.370	101.948	63.750	101.948
Smartcity S.r.l.	-	1.813	14.339	1.813
The Units S.r.l.	30.000	1.700	3.992	1.700
Trilogy Towers S.r.l.	102.340	1.838	37.311	1.838
Volaplana S.r.l.	-	12.881	6.041	12.881
Totale	8.993.241	421.631	811.981	817.631

Operazione con altre parti correlate

La remunerazione totale di competenza del periodo degli amministratori, dei sindaci e dei dirigenti con responsabilità strategiche (key manager) del Gruppo è stata pari a Euro 3.462 migliaia ed è dettagliata nella tabella seguente:

	30.09.2021
Compenso amministratori	3.130.191
TFM	52.547
Compenso sindaci	79.621
Compenso dirigente con responsabilità strategiche	200.000
Totale	3.462.359

Impegni e garanzie prestate dal Gruppo

Oltre quanto già riportato nella nota 12, Abitare In 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 2021 l'ammontare complessivo del garantito è pari a Euro 104,5 milioni. Per fidejussioni promissari acquirenti delle unità immobiliari costituenti l'immobile, ai sensi della legge 210 del 2 agosto 2004 e del d. lgs. 122 del 20 giugno 2005 ed a 7,3 milioni alle fidejussioni per il pagamento rateizzato degli oneri di urbanizzazione

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 2021 sulla base del livello che riflette gli input utilizzati nella determinazione del fair value:

(In Euro)		Al 30.09.2021			
	Nota	Valore contabile	Livello 1	Livello 2	Livello 3
Attività					
Partecipazioni in altre imprese	3	4.370.694	4.370.694	-	-
Crediti commerciali	6	293.443	-	-	293.443
Altre attività correnti	7	12.105.347	-	-	12.105.347
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	9	13.778.285	13.778.285	-	-
Passività					
Passività finanziarie non correnti	11	72.167.050	72.167.050	-	-
Altre passività non correnti	13	284.793	-	-	284.793
Passività finanziarie correnti	11	16.710.663	16.710.663	-	-
Caparre e acconti clienti	14	2.414.355	-	-	2.414.355
Debiti commerciali	15	11.704.006	-	-	11.704.006
Altre passività correnti	16	8.805.177	-	-	8.805.177

Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione

Compensi alla Società di Revisione

Di seguito il dettaglio dei corrispettivi di competenza per i sei mesi chiusi al 30 settembre 2021 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€	30.09.2021
Revisione legale	147
Altri servizi	150
Totale	297

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 Abitare In 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 2021.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 Il bilancio consolidato al 30 settembre 2021:

- 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 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, 3 dicembre 2021

Luigi 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 2021



MCP/VDL/cpo - RC058152021BD0730



Tel: +39 02 58.20.10
www.bdo.it

Viale Abruzzi, 94
20131 Milano

Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 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. (il Gruppo), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 settembre 2021, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, 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 2021, 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. (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.

Bari, Bologna, Brescia, Cagliari, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino, Verona

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

Pag.1 di 4

Aspetti chiave

SVILUPPI IMMOBILIARI IN CORSO

PARAGRAFO: RICONOSCIMENTO DEI RICAVI E RIMANENZE; USO DI STIME

NOTA 5: MAGAZZINO

NOTA 18: RICAVI E VARIAZIONE LAVORI IN CORSO E PRODOTTI FINITI

Il Gruppo ha iscritto all'attivo Euro 190 milioni come "Sviluppi immobiliari in corso" all'interno della voce "Magazzino" al 30 settembre 2021.

Come descritto nel paragrafo "Riconoscimento dei ricavi e Rimanenze" all'interno dei "Criteri di Valutazione" il Gruppo contabilizza, in ottemperanza al principio contabile internazionale IFRS 15, paragrafo 35 in riferimento alle iniziative immobiliari per le quali risultano essere stati sottoscritti i contratti preliminari di compravendita immobiliare 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. La relativa variazione è iscritta a Conto Economico nella voce "Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori".

Gli amministratori ricorrono a stime per la determinazione dello Stavo Avanzamento Lavori e per i costi e ricavi al termine dell'iniziativa immobiliare.

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 dalla società per la determinazione dello stato avanzamento lavori, analizzando metodi e assunzioni utilizzate dalla Direzione;
- Verifiche fisiche dei cantieri oggetto di Iniziativa immobiliare;
- Comprensione e rilevazione dei controlli posti in essere dalla società 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 ricalcolo SAL.

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 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 2021, 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 2021 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 2021 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 2021

BDO Italia S.p.A.

Manuel Coppola
Socio

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti convocata per l'approvazione del Bilancio al 30 settembre 2021 (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.

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 3 dicembre 2021.

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 2021 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. Si evidenzia che il presente bilancio d'esercizio al 30 settembre 2021 è il primo bilancio separato IFRS preparato dalla Società. Fino al 30 settembre 2020 la Società preparava il proprio bilancio secondo i principi contabili italiani. La Società ha preparato il proprio bilancio secondo i principi contabili internazionali al 30 settembre 2021 e indicato i dati comparativi al 30 settembre 2020, 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 03.12.2021, ha approvato il progetto di bilancio al 30.09.2021 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

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio sono proseguiti le operazioni propedeutiche alla quotazione al mercato AIM Pro della società controllata Homizy S.p.A.. Si ricorda che attraverso la costituzione di Homizy S.p.A. il Gruppo Abitare In ha affacciato il mercato delle locazioni, la nuova linea strategica di business dedicata allo sviluppo di immobili che saranno messi a reddito attraverso soluzioni di co-living.

Si evidenzia che la società, stante il proprio carattere innovativo, è stata iscritta alla sezione speciale del registro imprese riservato alle c.d. "pmi innovative".

Procedura di *Impairment Test*

Nelle note illustrative al bilancio sono riportate le informazioni e gli esiti del processo valutativo condotto, segnalandosi che ad esito della procedura la Società non ha rilevato perdite durevoli di valore.

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

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 2021, 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 2021

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 per le Operazioni con Parti Correlate 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. Si evidenzia altresì che il CdA ha ritenuto non necessario procedere alla costituzione al proprio interno di un Comitato Controllo e Rischi riservando espressamente al consiglio stesso nel suo *plenum* i compiti assegnati a quest’ultimo dal Codice di Corporate Governance e ciò in considerazione del fatto che gli amministratori indipendenti rappresentano la metà dell’intero organo amministrativo.

- 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 CdA investito nel suo *plenum* della funzione prevista per il Comitato Controllo e Rischi, mediante l’ottenimento di informazioni dagli amministratori, incaricati del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, 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*;
- ha analizzato, senza riscontrare criticità, il piano pluriennale 2021-2023 redatto dal management della società, 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. Il 13 gennaio 2021 il Cda, con il parere favorevole di codesto

collegio sindacale, ha approvato un memorandum sul sistema di controllo di gestione e reporting di Abitare In;

- 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, presentato al CDA del 5 luglio 2021 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. In particolare, il piano di audit del primo anno è stato focalizzato sui due processi ritenuti prioritari: ciclo passivo e sistemi informativi. Sono state inoltre oggetto di verifica i processi di gestione della tesoreria e la gestione del personale.

Con riferimento al ciclo passivo e alla procedura acquisti l'*internal audit* ha evidenziato come siano "ancora frequenti i casi di adeguamento formale successivo al controllo in seguito al ricevimento delle fatture, per le quali in assenza di conformità ai criteri fissati si procede al blocco del pagamento in attesa della regolarizzazione secondo quanto previsto in procedura, procedendo quindi ad un'attività di regolarizzazione

successiva anche per comprendere le ragioni della mancata compliance iniziale alla procedura e l'eventuale assenza dei titoli abilitativi richiesti nelle condizioni contrattuali generali e specifiche.”. La società, evidenzia il dott. Mileto, si sta adoperando al fine di digitalizzare l'intero processo in modo tale da eliminare il ricorso ad attività manuali e rendere più automatico il comportamento del richiedente un prodotto / servizio, oltre “gestire le informazioni di procurement fin dalla fase di offerta dei fornitori contattati e rendere più formalizzate e fruibili le informazioni raccolte durante le negoziazioni e confronto dei preventivi anche per una attività di qualifica dei fornitori stessi”.

Con riferimento al tema della gestione del personale l'*internal audit* ha evidenziato che “*non ci sono osservazioni particolari eccetto organizzare in modo sistematico 2 processi rilevanti anche da un punto di vista strategico: 1) il 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 serve o potrebbe servire; 2) attenzione ai processi di turnover delle figure chiave, in modo da limitare al minimo le eventuali discontinuità organizzative seguenti l'uscita di una o più posizioni organizzative chiave. Resta da formalizzare infine una procedura di “OFF boarding”, in caso di dimissioni di personale dipendente o collaboratori, per formalizzare con un formato di check-list, l'esecuzione di tutte le attività richieste (ad es. per chiavi, badge, PC, telefono, password accesso sistemi, mandati, deleghe, ...) la gestione dell'uscita dall'organizzazione.*”.

Si evidenzia che in data 05 luglio 2021 il CdA ha approvato il piano annuale di audit predisposto dal responsabile della funzione di internal

audit dott. Cesare Mileto. Sul punto l'*internal audit* ha riferito che “*la completa adozione del modello, soprattutto su un piano formale e la realizzazione del miglioramento programmato non ha potuto realizzarsi per lo sviluppo dell'organico dell'ufficio Pianificazione Strategica ancora in fase di set up e per la focalizzazione dello stesso su temi di gestione finanziaria e realizzazione strategica: lo sviluppo completo del reporting è ancora in fase di realizzazione.*”.

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.

Ha, inoltre, preso atto che il Dirigente preposto alla redazione dei documenti societari ha confermato:

- l'adeguatezza e idoneità dei poteri e dei mezzi conferitigli dal Consiglio di Amministrazione;
- di aver avuto accesso diretto a tutte le informazioni necessarie per la produzione dei dati contabili, senza necessità di autorizzazione alcuna;
- di aver partecipato ai flussi informativi interni ai fini contabili e aver approvato tutte le relative procedure aziendali.

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 l'esistenza di adeguate norme e procedure a presidio del processo di raccolta, formazione e rappresentazione. Si evidenzia che in data 05 luglio 2021 il CdA ha approvato il primo bilancio ESG predisposto della società e relativo all'esercizio chiuso al 30.09.2020. In particolare la redazione dello stesso si configura come un esercizio di natura volontaria per la Società, la quale 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.

Il Collegio Sindacale esprime, pertanto, una valutazione di adeguatezza del processo di formazione dell'informativa non finanziaria, prodotta in forma volontaria, in funzione degli obiettivi strategici del Gruppo in ambito socio-ambientale, e ritiene non sussistano rilievi da sottoporre all'Assemblea.

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

Il 23 dicembre 2020, il CdA ha deliberato le Linee Guida concernenti il piano di remunerazione e i meccanismi di incentivazione degli

amministratori esecutivi e del dirigente con responsabilità strategiche, prevedente: (a) una componente fissa; (b) una componente variabile; (c) una componente variabile di medio lungo termine; (d) fringe benefits. Per quanto riguarda gli amministratori non esecutivi le linee guida prevedono un meccanismo fisso di remunerazione. Successivamente, in data 28 aprile 2021, il CdA della Società ha approvato la Politica di Remunerazione con riferimento ai componenti del Consiglio di Amministrazione e ai dirigenti con responsabilità strategiche della Società, già oggetto in data 23 aprile 2021 di verifica da parte del Comitato Remunerazione, nonché la determinazione dei relativi obiettivi di performance. In data 28 aprile 2021 il CdA della Società ha 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 – attualmente i 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 - attualmente il sig. Marco Scalvini. In data 31 maggio 2021 gli azionisti hanno 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.

Nel corso dell'esercizio 2020/2021 il Collegio Sindacale, ai sensi

dell'articolo 2389, comma 3 del Codice Civile, ha quindi espresso pareri favorevoli sulla remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche e del dirigente strategico.

Ulteriori pareri espressi dal Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio 2021 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 2021 la società di revisione ha svolto nei confronti del Gruppo le attività riportate nelle note al bilancio. In particolare, oltre all'attività di revisione legale, il revisore ha prestato servizi straordinari funzionali all'attività di *translisting* sul mercato MTA STAR, per un corrispettivo pari a euro 150.000,00. Il Collegio Sindacale dichiara che tali corrispettivi sono adeguati alla dimensione,

alla complessità e alle caratteristiche dei lavori svolti e che gli incarichi per servizi diversi dalla revisione non sono tali da minarne l'indipendenza.

Si segnala inoltre che BDO S.p.A. non ha fornito nel corso di tre esercizi consecutivi precedenti all'esercizio 2020/2021 alla Società ed al Gruppo servizi diversi dalla revisione legale dei conti.

Osservazioni e proposte sui richiami di informativa contenuti nella relazione della società di revisione

Si rappresenta che BDO S.p.A., in data 28 dicembre 2021, 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 2021, 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 2021, 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 2020*” 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 2021:

- si sono tenute numero 6 riunioni del Collegio Sindacale, della durata media di circa 1,33 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 20 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 1 volta con la partecipazione di numero 2 sindaci mentre il Comitato Parti Correlate non ha tenuto riunioni;
- l'OdV si è riunito n. 4 volte.

Il Collegio Sindacale ha assistito alle riunioni del Consiglio di Amministrazione.

Infine, l'Assemblea degli azionisti si è riunita numero 3 volte, con l'intervento di tutti gli amministratori, e di due sindaci nel corso dell'assemblea del 30 novembre 2020 e di tre sindaci nel corso delle assemblee del 23 dicembre 2020 e 31 maggio 2021.

L'Amministratore Delegato, Luigi Francesco Gozzini ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Cristiano Contini, hanno rilasciato, in data 3 dicembre 2021, 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 nella Relazione sulla Gestione, non si sono verificati fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

Il Collegio Sindacale esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio al 30 settembre 2021 e concorda con la proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione di destinazione del risultato d'esercizio.

Milano, lì 29/12/2021

Il Collegio Sindacale

(Dott. Ivano Passoni)



(Dott. Marco Dorizzi)



(Dott. Matteo Ceravolo)

: 

BILANCIO DI *esercizio*

AL SETTEMBRE 2021

Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria individuale

	Note	30.09.2021	Di cui parti correlate	30.09.2020	Di cui parti correlate
Attività Immateriali	1	2.591.926		2.563.874	
Attività materiali	2	1.587.095		1.622.633	
Partecipazioni in imprese controllate	3.1	5.992.658	5.992.658	4.156.658	4.156.658
Partecipazioni in altre imprese	3.2	4.370.694		2.296.000	
Attività finanziarie non correnti	4	47.231.640		32.836.127	
Imposte anticipate	5	266.425		323.903	
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI		62.040.438		43.799.195	
Crediti commerciali	6	976		1.626	
Crediti verso società controllate	7	15.548.895	15.548.895	16.550.490	16.550.490
Altre attività correnti	8	1.324.760		1.201.287	
Attività per imposte correnti	9	2.568.528		-	
Disponibilità liquide	10	1.058.799		6.180.535	
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI		20.501.958		23.933.937	
TOTALE ATTIVITA'		82.542.396		67.733.133	
Capitale sociale		129.677		129.677	
Riserve		39.216.047		36.873.560	
Risultato esercizi precedenti		2.156.305		1.590.285	
Risultato di periodo		6.760.145		566.020	
PATRIMONIO NETTO	11	48.262.174		39.159.542	
Passività finanziarie non correnti	12	15.781.035		7.490.285	
Benefici a dipendenti	13	319.931		244.124	
Altri passività non correnti	14	272.270	252.759	201.445	190.481
Debiti per imposte differite passive	5	586		-	
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI		16.373.822		7.935.854	
Passività finanziarie correnti	12	10.340.864	8.766.238	13.875.822	4.620.000
Debiti commerciali	15	1.551.940	39.552	1.059.982	25.360
Debiti verso società controllate	16	4.678.210	4.678.210	2.531.355	2.531.355
Altri debiti e passività correnti	17	1.111.167	21.000	807.425	-
Passività per imposte correnti	18	224.219		2.363.153	
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI		17.906.400		20.637.736	
TOTALE PASSIVITA'		34.280.222		28.573.591	
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		82.542.396		67.733.133	

Prospetto di Conto Economico individuale

	Note	30.09.2021	Di cui parti correlate	30.09.2020	Di cui parti correlate
Ricavi per servizi	19.1	8.993.241	8.993.241	7.671.743	7.651.743
Altri ricavi	19.2	687.903	421.631	1.013.759	856.026
TOTALE RICAVI	19	9.681.144		8.685.502	
Acquisti materie prime,semilavorati, materiali		80.967		147.010	
Servizi		7.674.773	3.552.330	4.314.311	1.625.759
Noleggi ed altri		74.222		104.642	
Costi per Servizi	20.1	7.829.962		4.565.963	
Costi per il personale	20.2	2.059.064	200.000	3.263.610	200.000
Ammortamenti	20.3	1.125.731		894.102	
Svalutazioni e accantonamenti	20.4	476.547	52.547	324.066	41.555
Altri oneri operativi	20.5	347.725		347.026	
TOTALE COSTI OPERATIVI	20	11.839.029		9.394.767	
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		(2.157.885)		(709.265)	
Proventi Finanziari	21	8.983.701	6.911.981	1.995.764	695.141
Oneri Finanziari	21	(316.672)		(427.305)	
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)		6.509.144		859.194	
Imposte	22	(251.001)		293.174	
Risultato dell'esercizio da gestione ordinaria		6.760.145		566.020	
Utile (perdita) dell'esercizio		6.760.145		566.020	

Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

	30.09.2021	30.09.2020
Utile (perdita) dell'esercizio	6.760.145	566.020
Altre componenti di conto economico complessivo		
Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio		
Benefici ai dipendenti	(29.135)	(49.357)
Effetto fiscale	6.993	11.845
Totale	(22.142)	(37.512)
Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio		
Attività finanziarie AFS	(19.511)	
Effetto fiscale	4.683	
Totale	(14.828)	-
Totale variazione riserva oci	(29.656)	-
Risultato del periodo complessivo	6.708.347	528.508

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva soprapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva OCI	Utile a nuovo esercizi precedenti	Utile d'esercizio	Totale
Patrimonio netto 30 settembre 2019	127.728	35.375.768	25.547	291.122	(7.246)	(7.708)	1.299.995	304.394	37.409.600
Risultato d'esercizio								566.020	566.020
Valutazione attuariale TFR						(37.512)			(37.512)
Stock grant plan	1.949	1.510.607		(291.122)					1.221.434
arrondamenti									-
Destinazione risultato d'esercizio			14.104				290.290	(304.394)	-
Patrimonio netto 30 settembre 2020	129.677	36.886.375	39.651	-	(7.246)	(45.220)	1.590.285	566.020	39.159.542
	Capitale sociale	Riserva soprapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva OCI	Utile a nuovo esercizi precedenti	Utile d'esercizio	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2020	129.677	36.886.375	39.651	-	(7.246)	(45.220)	1.590.285	566.020	39.159.542
Risultato d'esercizio								6.760.145	6.760.145
Valutazione attuariale TFR						(22.142)			(22.142)
Stock grant plan				2.379.457					2.379.457
Valutazione fair value derivato						(14.828)			(14.828)
arrondamenti									-
Destinazione risultato d'esercizio							566.020	(566.020)	-
Patrimonio netto 30 settembre 2021	129.677	36.886.375	39.651	2.379.457	(7.246)	(82.190)	2.156.305	6.760.145	48.262.174

Rendiconto Finanziario Individuale (metodo indiretto)

	30.09.2021	30.09.2020
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	6.760.145	566.021
Imposte sul reddito	(251.001)	293.174
Proventi finanziari	(8.983.701)	(1.995.764)
Oneri finanziari	316.672	429.193
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di azienda		
Accantonamenti netti	578.843	426.341
Accantonamento stock grant	2.379.457	1.221.434
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	1.125.731	894.102
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	1.926.146	1.834.500
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	4.046.410	1.860.080
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(4.155.404)	(1.847.801)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	(526.002)	(298.589)
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	6.556.040	278.459
Imposte pagate	(224.397)	(250.724)
Utilizzo dei fondi	(339.368)	(10.394)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	7.283.425	1.565.532
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	(150.293)	(337.231)
Dismissioni di attività materiali	-	-
Investimenti in Partecipazioni	(412.974)	(96.000)
Investimenti in attività immateriali	(967.952)	(602.256)
Dismissioni di attività immateriali	-	-
Variazioni Attività finanziarie non correnti	(15.671.513)	(4.608.675)
	-	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)	(17.202.731)	(5.644.162)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	9.240.157	5.200.000
Rimborso finanziamenti bancari	(8.348.047)	(1.710.600)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	3.905.461	(328.043)
Variazioni nette di attività finanziarie correnti		156.760
Aumento capitale a pagamento		
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	4.797.571	3.318.117
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	(5.121.735)	(760.513)
Disponibilità liquide di inizio periodo	6.180.534	6.941.047
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 settembre	(5.121.733)	(760.513)
Disponibilità liquide di fine periodo	1.058.799	6.180.534

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO D'ESERCIZIO

Informazioni societarie

Abitare In 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. Abitare In, in qualità di Capogruppo, ha inoltre predisposto il bilancio consolidato del Gruppo al 30 settembre 2021

Principi contabili di riferimento e criteri di valutazione

Principi generali

Il bilancio separato per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2021 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 2021 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 Abitare In 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 2021 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 3 dicembre 2021.

Prospetti di Bilancio

Il bilancio separato di Abitare In al 30 settembre 2021 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 Abitare In 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 determinate secondo quanto previsto dallo IAS 36. L'ammortamento è calcolato in quote costanti in base alla vita utile stimata del bene per l'impresa, che è riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove necessari, sono apportati con applicazione prospettica. Le principali aliquote economico tecniche utilizzate sono le seguenti:

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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 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.

Crediti commerciali ed altri crediti

I crediti, la cui scadenza rientra nei normali termini commerciali o che maturano interessi a valori di mercato, non sono attualizzati e sono iscritti al valore nominale. I crediti ceduti pro soluto sono rimossi dalla situazione patrimoniale-finanziaria in quanto tutti i rischi ed i benefici connessi a tali crediti sono sostanzialmente trasferiti al cessionario. L'iscrizione dei crediti verso clienti rivenienti in via esclusiva dalla prestazione di servizi è connessa con il momento in cui la prestazione del servizio è ultimata, cioè con il momento in cui sorge il diritto alla ricezione del corrispettivo. Le attività finanziarie diverse dai crediti verso clienti sono iscritte alla data di regolamento. All'atto della rilevazione iniziale, le attività finanziarie accolte in tale categoria sono valutate al costo, inteso come il Fair Value dello strumento, comprensivo dei costi o proventi di transizione direttamente attribuibili. I crediti con scadenza superiore ad un anno, infruttiferi o sui quali maturano interessi inferiori al mercato, sono attualizzati utilizzando i tassi di remunerazione offerti da strumenti, che per caratteristiche tecniche e per profilo di rischio/rendimento, sono comparabili. Le attività finanziarie accolte in tale voce sono valutate successivamente alla prima iscrizione secondo il metodo del costo ammortizzato. Il valore di iscrizione iniziale è, pertanto, rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse interno effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato). I crediti commerciali, viceversa, sono valutati al costo storico e non sono soggetti al processo di ammortamento vista la loro breve scadenza. Qualora vi sia una obiettiva evidenza di indicatori di riduzioni di valore, l'attività viene ridotta in misura tale da risultare pari al valore scontato dei flussi ottenibili in futuro. Le perdite di valore sono rilevate a conto economico. Se nei periodi successivi vengono meno le motivazioni delle precedenti svalutazioni, il valore delle attività viene ripristinato fino a concorrenza del valore che sarebbe derivato dall'applicazione del costo ammortizzato qualora non fosse stata effettuata la svalutazione.

Perdita di valore

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

Disponibilità liquide

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

PATRIMONIO NETTO

Capitale sociale

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

Riserve

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

Riserve da utili(perdite) esercizi precedenti

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

Pagamenti basati su azioni

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

Benefici ai dipendenti

Nei programmi con benefici definiti, tra i quali rientra anche il trattamento di fine rapporto dovuto ai dipendenti ai sensi dell'articolo 2120 del Codice Civile Italiano, l'ammontare del beneficio da erogare ai dipendenti è quantificabile soltanto dopo la cessazione del rapporto di lavoro, ed è legato a uno o più fattori quali l'età, gli anni di servizio e la retribuzione. Pertanto il relativo onere è imputato al conto economico di competenza in base a un calcolo attuariale. La passività iscritta nel bilancio per i piani a benefici definiti corrisponde al valore attuale dell'obbligazione alla data di bilancio. Gli obblighi per i piani a benefici definiti sono determinati annualmente da un attuario indipendente utilizzando il "projected unit credit method". Il valore attuale del piano a benefici definiti è determinato scontando i futuri flussi di cassa a un tasso d'interesse pari a quello di obbligazioni (high-quality corporate) emesse in Euro e che tenga conto della durata del relativo piano pensionistico. Gli utili e le perdite attuariali derivanti dai suddetti aggiustamenti e le variazioni delle ipotesi attuariali sono imputate nel conto economico complessivo. A partire dal 1° gennaio 2007, la cd. Legge Finanziaria 2007 e i relativi decreti attuativi hanno introdotto modificazioni rilevanti alla disciplina del TFR, tra cui la scelta del lavoratore in merito alla destinazione del proprio TFR maturando. In particolare, i nuovi flussi del TFR possono essere indirizzati dal lavoratore a forme pensionistiche prescelte oppure mantenuti in azienda. Nel caso di destinazione a forme pensionistiche esterne la società è soggetta solamente al versamento di un contributo definito al fondo prescelto, e a partire da tale data le quote di nuova maturazione hanno natura di piani a contribuzione definita e pertanto non sono assoggettate a valutazione attuariale.

Attività finanziarie

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

- attività finanziarie valutate al costo ammortizzato;
- attività al fair value con contropartita Altre componenti del conto economico complessivo (FVOCI);
- attività 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)

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. Eventuali svalutazioni per perdite durevoli di valore, interessi attivi e utili o perdite per differenze cambio sono rilevate nell'Utile o perdita d'esercizio.

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

Sono classificate in tale categoria tutte le attività finanziarie che non soddisfano le condizioni, in termini di business model o di caratteristiche dei flussi di cassa, per la valutazione al costo ammortizzato o al fair value con impatto sul Conto economico complessivo. Trattasi principalmente di strumenti derivati; in tale categoria sono inclusi anche gli strumenti di capitale quotati e non quotati, che il Gruppo non ha irrevocabilmente deciso di classificare come FVOCI al riconoscimento iniziale od in sede di transizione. Le attività appartenenti a questa categoria sono classificate tra le attività correnti o non correnti a seconda della loro scadenza e iscritte al fair value al momento della loro rilevazione iniziale. In sede di misurazione successiva, gli utili e le perdite derivanti dalle variazioni di fair value sono contabilizzati nel conto economico consolidato nel periodo in cui sono rilevati.

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.

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 attualizzati quando l'effetto è significativo.

Imposte

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

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

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

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

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

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:

- 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.
- 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.
- 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 2020

Il 29 marzo 2018, lo IASB ha pubblicato un emendamento al “References to the Conceptual Framework in IFRS Standards”. L'emendamento è stato omologato il 29 novembre 2019 ed è efficace per i periodi che iniziano il 1° gennaio 2020 o successivamente. Era comunque consentita un'applicazione anticipata. Il Conceptual Framework definisce i concetti fondamentali per l'informativa finanziaria e guida il Consiglio nello sviluppo degli standard IFRS. Il documento aiuta a garantire che gli Standard siano concettualmente coerenti e che transazioni simili siano trattate allo stesso modo, in modo da fornire informazioni utili a investitori, finanziatori e altri creditori. Il Conceptual Framework supporta le aziende nello sviluppo di principi contabili quando nessuno standard IFRS è applicabile ad una particolare transazione e, più in generale, aiuta le parti interessate a comprendere ed interpretare gli Standard. L'adozione di detto emendamento non ha comportato effetti sul bilancio d'esercizio al 30 settembre 2021.

Il 31 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento “Definition of Material (Amendments to IAS 1 and IAS 8)”. Il documento ha introdotto una modifica nella definizione di “rilevante” contenuta nei principi IAS 1 – Presentation of Financial Statements e IAS 8 – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors. Tale emendamento ha l'obiettivo di rendere più specifica la definizione di “rilevante” e introdotto il concetto di “obscured information” accanto ai concetti di informazione omessa o errata già presenti nei due principi oggetto di modifica. L'emendamento chiarisce che un'informazione è “obscured” qualora sia stata descritta in modo tale da produrre per i primari lettori di un bilancio un effetto simile a quello che si sarebbe prodotto qualora tale informazione fosse stata omessa o errata. Le modifiche introdotte sono state omologate in data 29 novembre 2019 e si applicano a tutte le transazioni successive al 1° gennaio 2020. L'adozione di detta modifica non ha comportato effetti sul bilancio d'esercizio al 30 settembre 2021.

Il 26 settembre 2019 lo IASB, ha pubblicato l'emendamento denominato “Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: Interest Rate Benchmark Reform”. Lo stesso modifica l'IFRS 9 – Financial Instruments e lo IAS 39 - Financial Instruments: Recognition and Measurement oltre che l'IFRS 7 - Financial Instruments: Disclosures. In particolare, l'emendamento modifica alcuni dei requisiti richiesti per l'applicazione dell'hedge accounting, prevedendo deroghe temporanee agli stessi, al fine di mitigare l'impatto derivante dall'incertezza della riforma dell'IBOR sui flussi di cassa futuri. L'emendamento impone inoltre alle società di fornire in bilancio ulteriori informazioni in merito alle loro relazioni di copertura che sono direttamente interessate dalle incertezze generate dalla riforma e a cui applicano le suddette deroghe. L'emendamento è stato omologato il 15 gennaio 2020 e non ha comportato effetti sul bilancio d'esercizio al 30 settembre 2021.

Il 21 aprile 2020 è stata omologata una modifica al principio contabile internazionale IFRS3 - Business combinations. La modifica riguarda la definizione di “business” e aiuta le entità a determinare se un'acquisizione effettuata è un “business” o un gruppo di attività. In base alla nuova definizione un “business” è: “un gruppo integrato di attività e di asset che può essere indirizzato e gestito per lo scopo di fornire beni o servizi ai clienti, generando reddito da investimenti (come dividendi o interessi) o generando altri redditi dalle attività ordinarie. Le modifiche chiariscono anche che, per essere considerato un business, un'acquisizione deve includere un input e un processo sostanziale che insieme contribuiscono alla capacità di creare un output”. Le società devono applicare le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2020 o successivamente. L'adozione di dette modifiche non ha comportato effetti sul bilancio d'esercizio al 30 settembre 2021.

Il 28 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Covid-19 Related Rent Concessions (Amendment to IFRS 16)”. Il documento prevede per i locatari la facoltà di contabilizzare le riduzioni dei canoni connesse al Covid-19 senza dover valutare, tramite l'analisi dei contratti, se è rispettata la definizione di lease modification dell'IFRS 16. Pertanto i locatari che applicano tale facoltà potranno contabilizzare gli effetti delle riduzioni dei canoni di affitto direttamente a conto economico alla data di efficacia della riduzione. L'emendamento è stato omologato

il 9 ottobre 2020 con applicazione ai bilanci aventi inizio al 1° giugno 2020 e possibilità di adozione anticipata al 1° gennaio 2020. Poiché il Gruppo opera principalmente come locatore l'introduzione del nuovo emendamento non ha comportato alcun effetto sul bilancio d'esercizio al 30 settembre 2021.

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 31 dicembre 2020, si segnala quanto riportato nel seguito.

Nel mese di maggio 2020 è stato pubblicato il documento “Emendamento all'IFRS 4 Contratti assicurativi - Differimento dell'IFRS 9” che proroga la scadenza dell'esenzione temporanea dall'applicazione dell'IFRS 9 fino al 2023 al fine di allineare la data di entrata in vigore dell'IFRS 9 al nuovo IFRS 17 – Contratti assicurativi e rimediare così alle conseguenze contabili temporanee che potrebbero verificarsi nel caso di entrata in vigore dei due principi in date differenti. La data di applicazione è prevista dal 1° gennaio 2021. Nel mese di agosto 2020 lo IASB ha pubblicato, alla luce della riforma sui tassi di interesse interbancari quale l'IBOR, il documento “Emendamenti all'IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 Riforma del benchmark dei tassi di interesse - Fase 2” che modifica i principi IAS 39, IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9 e IFRS 16. L'emendamento si inserisce all'interno del processo di riforma dei tassi interbancari che prevede una transizione a nuovi tassi di riferimento (Alternative reference rates). Lo IASB ha dunque ridefinito gli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse al fine di tenere conto delle conseguenze della riforma sull'informativa finanziaria. L'emendamento dovrà essere applicato al più tardi a partire dalla data di inizio del primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2021 o successivamente.

Gli eventuali impatti sul bilancio d'esercizio derivanti dai menzionati emendamenti sono tuttora in corso di valutazione.

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 2021 e al 30 settembre 2020.

	30.09.2021	30.09.2020	Variazione
Immobili	657.404	679.017	(21.613)
Impianti e Macchinari	15.609	8.923	6.686
Attrezzatura Generica	15.411	16.193	(782)
Altri Beni Materiali	898.671	918.501	(19.830)
Totale	1.587.095	1.622.634	(35.539)

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Materiali per il periodo chiuso al 30 settembre 2021 e al 30 settembre 2020, esposti per singola categoria di attività.

	Immobili	Impianti e macchinari	Attrezzatura generica	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	720.442	19.693	19.050	1.174.843	1.934.028
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(41.425)	(10.770)	(2.858)	(256.342)	(311.395)
Valore di bilancio	679.017	8.923	16.193	918.501	1.622.634
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	14.800	672	180.741	196.213
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	(21.613)	(8.113)	(1.454)	(178.458)	(209.638)
Totale variazioni	(21.613)	6.687	(782)	(19.830)	(35.538)
Valore di fine esercizio					
Costo	720.442	19.693	19.050	1.174.843	1.934.028
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(63.038)	(18.883)	(4.311)	(434.800)	(521.032)
Valore di bilancio	657.404	15.610	15.411	898.671	1.587.096

La voce “altre immobilizzazioni materiali” si è incrementata principalmente per effetto dei costi sostenuti principalmente per il riallestimento dello show room di viale Umbria 32 per un importo complessivo pari a Euro 98 migliaia.

Nota 2. Attività Immateriali

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Attività Immateriali al 30 settembre 2021 e al 30 settembre 2020.

	30.09.2021	30.09.2020	Variazione
Costi di sviluppo	881.365	904.666	(23.301)
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	392	8.173	(7.781)
Immobilizzazioni in corso e acconti	504	25.704	(25.200)
Altre immobilizzazioni immateriali	1.709.666	1.625.331	84.335
Totale	2.591.926	2.563.874	28.053

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Immateriali per il periodo chiuso al 30 settembre 2021 e al 30 settembre 2020, esposti per singola categoria di attività.

	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	1.499.304	23.817	25.704	2.433.410	3.982.235
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(594.638)	(15.644)	-	(808.079)	(1.418.361)
Valore di bilancio	904.666	8.173	25.704	1.625.331	2.563.874
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	340.741	-	-	603.405	944.146
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	(25.200)	25.200	-
Ammortamento dell'esercizio	(364.042)	(7.781)	-	(544.270)	(916.093)
Totale variazioni	(23.301)	(7.781)	(25.200)	84.335	28.053
Valore di fine esercizio					
Costo	1.840.045	23.817	504	3.062.015	4.926.381
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(958.680)	(23.425)	-	(1.352.349)	(2.334.454)
Valore di bilancio	881.365	392	504	1.709.666	2.591.927

L'incremento dei costi di sviluppo e delle altre immobilizzazioni immateriali è da imputarsi, per un importo pari a Euro 752 migliaia all'investimento effettuato dal Gruppo relativamente all'attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma CRM, piattaforma gestionale per l'integrazione tra Revit e Salesforce, piattaforma e-commerce. 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 in oggetto immobilizzazioni immateriali include:

- il diritto d'uso dell'immobile preso in locazione dalla controllata Abitare in Development 3 srl, sede operativa della società. Il valore netto contabile è pari a Euro 1.047 migliaia.
- il diritto d'uso dell'immobile locato ed in uso al Presidente del Consiglio di Amministrazione per un importo netto contabile pari a Euro 148 migliaia.

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	Saldo al 30.09.2020	Incr.(decr.) costo	Saldo al 30.09.2021
Abitare In Development 3 Srl	205.000	-	205.000
Abitare In Development 4 Srl	10.000	200.000	210.000
Abitare In Development 5 Srl	10.000	12.000	22.000
Abitare In Development 6 Srl	10.000	5.000	15.000
Abitare In Development 7 Srl	150.000	-	150.000
Abitare In Maggiolina Srl	1.981.658	-	1.981.658
Accursio Srl	-	500.000	500.000
City Zeden Srl	-	13.000	13.000
Citynow Srl	-	10.000	10.000
Creare Srl	-	10.000	10.000
Deametra Srl	-	10.000	10.000
Homizy SpA	86.000	-	86.000
Immaginare Srl	-	12.000	12.000
Lambrate Twin Palace Srl	10.000	20.000	30.000
Milano City Village Srl	622.000	130.000	752.000
Milano Progetti Srl	620.000	250.000	870.000
Mivivi Srl	10.000	7.000	17.000
MyCity Srl	22.000	30.000	52.000
Palazzo Naviglio Srl	140.000	120.000	260.000
Porta Naviglio Grande Srl	10.000	100.000	110.000
Savona 105 Srl	50.000	160.000	210.000
Smartcity Srl	10.000	13.000	23.000
TheUnits Srl	10.000	18.000	28.000
Trilogy Towers Srl	190.000	200.000	390.000
Volaplana Srl	10.000	6.000	16.000
Ziro Srl	-	10.000	10.000
Totale	4.156.658	1.836.000	5.992.658

Nel corso dell'esercizio è stata acquistata la partecipazione di Accursio S.r.l. e sono state costituite le seguenti società City Zeden S.r.l., Citynow S.r.l., Creare S.r.l., Deametra S.r.l. e Immaginare S.r.l. L'incremento delle partecipazioni delle altre società è da imputarsi alla rinuncia del finanziamento a copertura delle perdite.

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 30.09.2020	Risultato d'esercizio	Capitale sociale	Patrimonio Netto al 30.09.2021	Risultato d'esercizio	%	% diritti di voto esercitabile	Valore attribuito in bilancio costo
Abitare In Development 3 Srl	Milano	10.000	30.102	13.082	10.000	38.462	8.359	100%	100%	205.000
Abitare In Development 4 Srl	Milano	10.000	1.567	11.769	10.000	30.899	(180.870)	100%	100%	210.000
Abitare In Development 5 Srl	Milano	10.000	10.493	276	10.000	12.143	(10.350)	100%	100%	22.000
Abitare In Development 6 Srl	Milano	10.000	10.841	531	10.000	13.036	(2.805)	100%	100%	15.000
Abitare In Development 7 Srl	Milano	10.000	13.034	2.271	10.000	6.062.476	6.049.443	100%	100%	150.000
Abitare In Maggiolina Srl	Milano	100.000	9.481.381	6.303.936	100.000	4.427.352	1.045.970	100%	100%	1.981.658
Accursio Srl	Milano	10.000	5.761	(4.239)	10.000	16.373	612	100%	100%	500.000
City Zeden Srl	Milano	-	-	-	10.000	11.287	(1.713)	100%	100%	13.000
Citynow Srl	Milano	-	-	-	10.000	10.000	-	100%	100%	10.000
Creare Srl	Milano	-	-	-	10.000	10.193	193	100%	100%	10.000
Deametra Srl	Milano	-	-	-	10.000	10.578	578	100%	100%	10.000
Homizy SpA	Milano	97.250	4.488.750	(135.445)	97.250	4.178.060	(273.745)	88,44%	88,44%	86.000
Immaginare Srl	Milano	-	-	-	10.000	11.433	(567)	100%	100%	12.000
Lambrate Twin Palace Srl	Milano	10.000	11.119	548	10.000	11.656	(19.463)	100%	100%	30.000
Milano City Village Srl	Milano	10.000	21.451	5.368	10.000	24.308	(127.143)	100%	100%	752.000
Milano Progetti Srl	Milano	10.000	25.727	11.181	10.000	39.882	(235.845)	100%	100%	870.000
Mivivi Srl	Milano	10.000	10.760	319	10.000	13.088	(4.672)	100%	100%	17.000
MyCity Srl	Milano	10.000	11.804	550	10.000	16.374	(25.429)	100%	100%	52.000
Palazzo Naviglio Srl	Milano	10.000	17.102	4.751	10.000	20.004	(117.098)	100%	100%	260.000
Porta Naviglio Grande Srl	Milano	10.000	10.695	695	10.000	16.454	(84.724)	100%	100%	110.000
Savona 105 Srl	Milano	10.000	12.252	1.705	10.000	20.010	(152.243)	100%	100%	210.000
Smartcity Srl	Milano	10.000	10.424	424	10.000	10.864	(12.560)	100%	100%	23.000
TheUnits Srl	Milano	10.000	11.203	1.203	10.000	11.220	(17.983)	100%	100%	28.000
Trilogy Towers Srl	Milano	10.000	13.618	1.539	10.000	34.619	(178.998)	100%	100%	390.000
Volaplana Srl	Milano	10.000	11.218	1.218	10.000	13.606	(3.612)	100%	100%	16.000
Ziro Srl	Milano	-	-	-	10.000	10.000	-	100%	100%	10.000
Totale valore attribuito in bilancio										5.992.658

Con riferimento alle partecipazioni non si è proceduto ad alcuna rettifica del valore di carico delle partecipazioni, in considerazione del fatto che non sono emersi indicatori di impairment.

Nota 3.2 Partecipazioni in altre imprese

La composizione ed i movimenti di tale raggruppamento di voce è il seguente:

Altre imprese	Saldo al 30.09.2020	Incr.(decr.) costo	Saldo al 30.09.2021
Tecma Solutions S.p.A.	2.296.000	2.071.720	4.367.720
BCC	-	2.974	2.974
Totale	2.296.000	2.074.694	4.370.694

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 4.368 migliaia di Euro.

Il valore di iscrizione si è incrementato di 2.071 migliaia di Euro per effetto della rivalutazione generata dall'allineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2021 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 2021 pari a 7,6 Euro per azione.

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

Nota 4 Attività finanziarie non correnti

La composizione ed i movimenti delle attività finanziarie non correnti è la seguente:

Imprese controllate	Situazione iniziale			Movimentazione del periodo			Situazione finale		
	Attività finanziarie non correnti	Fondo svalut.	Saldo al 30.09.2020	Incr.(decr.) crediti finaziari	Riclassifica f.do svalutazione	Ripristino (svalutaz.)	Attività finanziarie non correnti	Fondo svalut.	Saldo al 30.09.2021
Abitare In Development 3 Srl	1.131.259	-	1.131.259	-	-	-	1.131.259	-	1.131.259
Abitare In Development 4 Srl	2.518.010	-	2.518.010	1.884.379	-	-	4.402.389	-	4.402.389
Abitare In Development 5 Srl	57.310	-	57.310	2.478.000	-	-	2.535.310	-	2.535.310
Abitare In Development 6 Srl	1.207.698	-	1.207.698	(41.800)	-	-	1.165.898	-	1.165.898
Abitare In Development 7 Srl	1.948.812	-	1.948.812	(1.890.000)	-	-	58.812	-	58.812
Accursio Srl	-	-	-	5.000	-	-	5.000	-	5.000
City Zeden Srl	-	-	-	823.000	-	-	823.000	-	823.000
Deametra Srl	-	-	-	963.000	-	-	963.000	-	963.000
Immaginare Srl	-	-	-	498.000	-	-	498.000	-	498.000
Lambrate Twin Palace Srl	522.000	-	522.000	1.863.000	-	-	2.385.000	-	2.385.000
Milano City Village Srl	6.158.600	-	6.158.600	(130.000)	-	-	6.028.600	-	6.028.600
Milano Progetti Srl	9.870.711	-	9.870.711	(627.000)	-	-	9.243.711	-	9.243.711
Mivivi Srl	603.994	-	603.994	1.169.000	-	-	1.772.994	-	1.772.994
MyCity Srl	1.821.337	-	1.821.337	102.000	-	-	1.923.337	-	1.923.337
Palazzo Naviglio Srl	1.605.500	-	1.605.500	(119.700)	-	-	1.485.800	-	1.485.800
Porta Naviglio Grande Srl	825.000	-	825.000	3.944.500	-	-	4.769.500	-	4.769.500
Richard Srl	-	-	-	39.000	-	-	39.000	-	39.000
Savona 105 Srl	2.681.000	-	2.681.000	539.912	-	-	3.220.912	-	3.220.912
Smartcity Srl	500	-	500	2.303.222	-	-	2.303.722	-	2.303.722
TheUnits Srl	-	-	-	278.000	-	-	278.000	-	278.000
Trilogy Towers Srl	1.884.396	-	1.884.396	(200.000)	-	-	1.684.396	-	1.684.396
Volaplana Srl	-	-	-	514.000	-	-	514.000	-	514.000
Totale	32.836.127	-	32.836.127	14.395.513	-	-	47.231.640	-	47.231.640

Le attività finanziarie non correnti sono costituite da finanziamenti erogati a favore delle società controllate e sono fruttiferi di interessi.

Nota 5. Attività e Passività per imposte differite

Le attività per imposte anticipate al 30 settembre 2021 ammontano a Euro 266 migliaia sono relative principalmente alle differenze temporanee sulle differenze temporanee tra i valori contabili e fiscali delle immobilizzazioni immateriali per Euro 133 migliaia alcuni immobili e sul fondo per bonus dipendenti pari a Euro 115 migliaia .

Nota 6. Crediti Commerciali

I crediti commerciali ammontano ad Euro 1 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 15.549 migliaia (Euro 16.550 migliaia al 30 settembre 2020) ed è così composta:

	30.09.2021	30.09.2020	Variazione
Crediti per interessi su finanz. fruttiferi	1.800.338	1.699.485	100.853
Crediti per CNM	2.828.393	2.050.567	777.826
Crediti commerciali	7.970.189	9.827.860	(1.857.671)
Crediti vari	2.949.975	2.972.578	(22.603)
Totale	15.548.895	16.550.490	(1.001.595)

I crediti per CNM sono costituiti dall'assunzione da parte di Abitare IN Spa, 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. Altre attività correnti

La voce Altre attività correnti ammonta ad Euro 1.324 migliaia rispetto ad Euro 1.201 migliaia al termine dell'esercizio precedente.

La voce in oggetto è costituita principalmente dall'acconto corrisposto di Euro 662 migliaia per l'acquisto pro soluto da Banco BPM, del credito vantato verso Immobiliare Tacito, pari a nominali Euro 11.000 migliaia; il credito è assistito da ipoteca sull'immobile sito in Milano, viale Tacito, nelle vicinanze di altri due complessi di proprietà delle controllate Milano City Village S.r.l. e Milano Progetti S.r.l.

Inoltre include, per Euro 369 migliaia, ratei e risconti attivi relativi a principalmente di licenze software e premi assicurativi.

Nota 9. Attività per imposte correnti

Le attività per imposte correnti pari a Euro 2.568 migliaia, sono principalmente rappresentate dal credito IVA pari a Euro 2.512 migliaia.

Nota 10. Disponibilità liquide

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce disponibilità liquide al 30 settembre 2021 e al 30 settembre 2020.

	30.09.2021	30.09.2020	Variazione
Depositi bancari e postali	1.058.724	6.180.185	(5.121.461)
Denaro e valori in cassa	75	349	(274)
Disponibilità liquide	1.058.799	6.180.534	(5.121.735)

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 2021 sono libere da vincoli o restrizioni all'utilizzo.

Nota 11. Patrimonio netto

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

Riserva oci

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di Euro 82 migliaia (negativo per Euro 45 migliaia al 30 settembre 2020) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico, relativi alle riserva da cash flow hedge sul derivato di copertura , che evidenzia un valore negativo pari a Euro 15 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 evidenziano un valore negativo pari a Euro 67 migliaia (negativo per Euro 45 migliaia al 30 settembre 2020).

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 Srategico, 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 oltrech  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).

Nota 12. Passività finanziarie correnti e non correnti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce passività finanziarie non correnti al 30 settembre 2021 ed al 30 settembre 2020.

	30.09.2021			30.09.2020			Variazione
	quota non corrente	quota corrente	Totale	quota non corrente	quota corrente	Totale	
Finanziamenti bancari a medio-lungo termine	14.202.627	1.401.865	15.604.492	5.933.541	8.820.618	14.754.159	850.333
Finanziamenti bancari a breve termine	-	-	-	-	-	-	-
Altri debiti finanziari	1.578.409	8.938.999	10.517.409	1.556.743	5.055.204	6.611.947	3.905.462
Totale	15.781.036	10.340.864	26.121.901	7.490.284	13.875.822	21.366.106	4.755.795

tipologia finanziamento (Euro/000)	Importo erogato / deliberato	Data sottoscrizione	Data scadenza	Debito entro l'esercizio	Debito oltre l'esercizio	Totale Debito	Ipoteca su immobili/ garanzie	Covenant
Finanziamento	1.300	16.07.2019	31.12.2023	433	546	979	n/a	No
Finanziamento	5.200	23.09.2020	23.09.2025	951	4.220	5.171	n/a	Si
Finanziamento	4.500	20.05.2021	31.05.2025	-	4.482	4.482	n/a	Si
Finanziamento	5.000	29.07.2021	29.07.2023	18	4.954	4.972	n/a	No
Totale				1.402	14.203	15.604		

Di seguito la tabella riepilogativa ai covenants finanziari previsti in alcuni dei contratti di finanziamento di Abitare In:

Finanziamento	Periodicità e data ultimo calcolo	Parametro	Limite	Parametro alla data dell'ultima rilevazione
Abitare In S.p.A. (BPER)	Anno fiscale (30/09/2021)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	≤ 1,75	1,04
Abitare In S.p.A. (BPER)	Anno fiscale (30/09/2021)	indebitamento finanziario netto bilancio d'esercizio/patrimonio netto bilancio d'esercizio	≤ 0,75	0,48
Abitare In S.p.A. (BCC)	Anno fiscale (30/09/2021)	Indebitamento Finanziario Netto consolidato/Ebitda consolidato Adj.	≤ 3,75	3,54
Abitare In S.p.A. (BCC)	Anno fiscale (30/09/2021)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	≤ 1,75	1,04

Alla data del 30 settembre 2021 i covenants finanziari risultano integralmente rispettati.

La voce altri debiti finanziaria è composta principalmente dal debito finanziario verso la società di leasing finalizzato all'acquisto dell'immobile sito in Via Amadeo, 57 per un importo pari a Euro 435 migliaia dal debito finanziario per il contratto di leasing leaseback, relativo a macchine d'ufficio, sottoscritto con BNL pari a Euro 103 migliaia e dalla passività finanziaria.

Nota 12.1 Posizione finanziaria netta

Posizione Finanziaria Netta 30.09.2021 valori in unità di Euro		Abitare In S.p.A. 30.09.2021	Abitare In S.p.A. 30.09.2020	Variazione
A.	Disponibilità liquide	1.058.799	6.180.535	(5.121.736)
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C.	Altre attività finanziarie correnti	1.800.338	1.699.485	100.853
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	2.859.137	7.880.020	(5.020.883)
E.	Debito finanziario corrente	1.401.865	8.820.618	(7.418.753)
F.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	8.939.999	5.055.204	3.884.795
G.	Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	10.341.864	13.875.822	(3.533.958)
H.	Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)	7.482.727	5.995.802	1.486.925
I.	Debito finanziario non corrente	14.202.626	5.933.541	8.269.085
J.	Strumenti di debito	-	-	-
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	1.578.409	1.556.743	21.666
L.	Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	15.781.035	7.490.284	8.290.751
M.	Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	23.263.762	13.486.086	9.777.676

Come richiesto dallo IAS 7 par. 44A-44E si fornisce nel seguito una tabella di riepilogo della movimentazione delle passività che derivano dall'attività di finanziamento:

	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		
	30.09.2020	Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di fair value	Altre variazioni
Debiti verso banche	14.754.159	893.111	17.566	-	(59.345)
Altre passività finanziarie	6.611.947	3.889.998	-	-	15.464
Totale	21.366.106	4.783.109	17.566	-	(43.881)
					30.09.2021

Nota 13. Benefici ai dipendenti

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

	30.09.2021	30.09.2020
Tasso annuo di inflazione	1,00%	1,00%
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	0,70%	0,60%
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 2020	244.124
Oneri finanziari	1.302
Anticipi e liquidazioni	(59.368)
Accantonamento del fondo	102.296
Utile / (Perdite) attuariali	31.577
Saldo al 30 settembre 2021	319.931

Nota 14. Altre passività non correnti

Al 30 settembre 2021 la voce "Altre passività non correnti" è composta dal fondo per il trattamento di fine mandato per un importo pari a 253 migliaia di Euro, e dal fondo rischi pari a 19 migliaia di Euro, afferente al mark to market negativo dei derivati di copertura cash flow hedge.

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

Saldo al 30 settembre 2020	201.445
Oneri finanziari	1.209
Anticipi e liquidazioni	-
Accantonamento del fondo	52.547
Utile / (Perdite) attuariali	(2.442)
Saldo al 30 settembre 2021	252.759

Nota 15. Debiti commerciali

I debiti commerciali sono pari ad Euro 1.552 migliaia (Euro 1.060 migliaia al 30 settembre 2020) 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 16. Debiti verso società controllate

Ammontano complessivamente a Euro 4.678 migliaia di euro (Euro 2.531 migliaia al 30 settembre 2020), e sono così composti:

	30.09.2021	30.09.2020	Variazione
Debiti per CNM	687.621	522.491	165.130
Debiti per erario c/IVA di gruppo	3.630.248	415.996	3.214.252
Debiti commerciali	284.007	271.665	12.342
Debiti vari	76.334	1.321.203	(1.244.869)
Totale	4.678.210	2.531.355	2.146.855

I debiti per CNM sono costituiti dall'assunzione da parte di Abitare IN Spa, in qualità di consolidante fiscale, dei proventi fiscali generati dalle controllate.

I debiti commerciali si riferiscono principalmente al debito verso la controllata Abitare in Development 3 S.r.l. per l'affitto dell'immobile, sede operativa della capogruppo.

Nota 17. Altre passività correnti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Altre passività correnti al 30 settembre 2021 ed al 30 settembre 2020.

	30.09.2021	30.09.2020	Variazione
Altri fondi per rischi e oneri	424.000	280.000	144.000
Altri debiti	509.745	277.944	231.801
Ratei e risconti passivi	126.739	198.351	(71.612)
Debiti verso Istituti Previdenziali	50.683	51.129	(446)
Altre passività correnti	1.111.167	807.424	303.743

La voce altri fondi per rischi e oneri si riferisce allo stanziamento bonus dipendenti.

La voce altri debiti è composta principalmente dai debiti per retribuzioni differite per un importo pari a Euro 274 migliaia.

Nota 18. Passività per imposte correnti

La voce Passività per imposte correnti pari a Euro 224 migliaia è composta principalmente dal debito verso l'erario per Ires pari a Euro 193 migliaia.

NOTE ALLE PRINCIPALI VOCI DI CONTO ECONOMICO

Nota 19. Ricavi

Il valore complessivo dei ricavi è passato da Euro 8.686 migliaia al 30 settembre 2020 a Euro 9.681 migliaia al 30 settembre 2021. Tale andamento è da imputarsi principalmente all'incremento della voce Ricavi dei servizi

Nota 19.1 Ricavi per servizi

I ricavi per servizi pari Euro 8.993 migliaia si riferiscono alla fatturazione di servizi alle controllate. In merito alle policy infragruppo per la fatturazione dei servizi durante il FY 2021 si è proceduto ad un parziale cambiamento per identificare correttamente il valore dei servizi di IP (proprietà intellettuale) rispetto alle attività gestionali di tipo tecnico, commerciale, marketing ed amministrativo. Sono stati identificati 2 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 19.2 Altri ricavi

La voce altri ricavi pari a Euro 688 migliaia è composta principalmente da riaddebiti di costi di pertinenza delle controllate pari Euro 422 migliaia e da ricavi maturati inerenti ai crediti d'imposta per Ricerca & Sviluppo servizi per un importo parti Euro 60 migliaia.

Nota 20. Costi operativi

Al 30 settembre 2021 ammontano Euro 11.839 migliaia e includono principalmente costi per servizi.

Nota 20.1 Costi per servizi

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

	30.09.2021	30.09.2020	Variazione
Consulenze legali, notarili e amministrative	701.127	307.426	393.701
Consulenze tecniche professionisti	978.727	525.189	453.538
Ufficio stampa	89.341	108.373	(19.032)
Compensi amministratori	2.687.899	267.393	2.420.506
Compensi Sindaci, società di revisione e OdV	300.863	48.808	252.055
Marketing e pubblicità	956.833	724.371	232.462
Canone licenze software	349.975	290.277	59.698
Ricerca, formazione e addestramento	41.142	52.583	(11.441)
Assicurazioni	101.723	60.321	41.402
Utenze	95.102	74.788	20.314
Costi vari riaddebitati vs controllate	266.299	767.626	(501.327)
Altri	1.105.743	1.087.156	18.587
Totale	7.674.773	4.314.311	3.360.462

Al 30 settembre 2021 la voce compensi Amministratori comprende i costi inerenti al piano di stock grant pari ad un ammontare di Euro 2.380 migliaia.

Nota 20.2 Costi per il personale

Di seguito viene riportato il dettaglio dei costi del personale:

	30.09.2021	30.09.2020	Variazione
Salari e stipendi	1.465.625	2.707.739	(1.242.114)
Oneri sociali	478.703	440.911	37.792
TFR	102.296	100.134	2.162
Altri costi	12.440	14.827	(2.386)
Totale costi del personale	2.059.064	3.263.610	(1.204.546)

Si evidenzia che il costo del personale al 30 settembre 2020 include i costi relativi al piano di stock grant i cui beneficiari sono i dipendenti per un controvalore pari a Euro 1.221 migliaia.

Nota 20.3 Ammortamenti

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

	30.09.2021	30.09.2020	Variazione
Amm.ti attività immateriali	916.093	744.399	171.695
Amm.ti attività materiali	209.638	149.704	59.934
Totale ammortamenti	1.125.731	894.102	231.629

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

Nota 20.4 Svalutazione e accantonamenti

La voce “Svalutazione e accantonamenti” è composta dall’accantonamento relativo al trattamento di fine mandato riconosciuto agli amministratori pari a Euro 53 migliaia e dall’accantonamento bonus dipendenti pari a Euro 424 migliaia.

Nota 20.5 Altri costi operativi

Gli altri costi operativi ammontano a Euro 348 migliaia e includono principalmente abbonamenti e le quote associative e le perdite subite a vario titolo.

Nota 21. Oneri e Proventi finanziari

Al 30 settembre 2021 i proventi finanziari ammontano ad Euro 8.983 migliaia e si riferiscono principalmente alla rivalutazione al fair value della partecipazione in Tecma Solution S.p.A. per un importo pari a Euro 2.071 migliaia, dal dividendo distribuito dalla controllata Abitare in Maggiolina Srl e dagli interessi maturati sui finanziamenti a medio lungo termine erogati alle controllate per un importo pari a Euro 812 migliaia.
Gli oneri finanziari ammontano ad Euro 317 migliaia derivanti dai debiti verso gli istituti di credito.

Nota 22. Imposte

Si riporta di seguito la composizione della voce imposte sul reddito al 30 settembre 2021 ed al 30 settembre 2020.

	30.09.2021	30.09.2020	Variazione
Correnti	(320.741)	237.341	(558.082)
Differite	69.740	55.833	13.907
Totale	(251.001)	293.174	(544.175)

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	%	2021	2020
Risultato ante imposte		6.509.144	859.194
Onere fiscale teorico %	24%	1.562.195	206.207
Variazioni in aumento:			
IMU		2.680	3.018
Compensi non pagati e bonus dipendenti		450.741	280.000
Altre variazioni in aumento		180.511	249.853
Totale		633.932	532.871
Variazioni in diminuzione:			
Compensi pagati e bonus dipendenti		224.400	-
Dividendi e rivalutazioni		7.866.720	-
Deduzione per perdite pregresse, ACE, IRAP e contributi		124.383	109.969
Altre variazioni in diminuzione		488.144	605.381
Totale		8.703.647	715.350
Imponibile IRES		(1.560.571)	676.715
IRES di competenza dell’esercizio		(374.537)	162.412

IRAP		2021	2020
Differenza tra proventi e costi rilevanti ai fini IRAP		2.864.911	2.332.259
Onere fiscale teorico %	5,57%	159.576	129.907
Variazioni in aumento:			
Costo collaboratori e amministratori		343.353	327.792
IMU		5.153	3.018
Altre variazioni in aumento		557.159	523.399
Totale		905.665	854.209
Variazioni in diminuzione			
Contributi in conto esercizio		70.337	60.105
Deduzioni per cuneo fiscale		2.114.107	1.685.652
Altre variazioni in diminuzione		620.327	95.481
Totale		2.804.771	1.841.238
Imponibile IRAP		965.805	1.345.230
IRAP di competenza dell’esercizio*		*53.795	**74.929

* al netto dell’importo di cui al DL 34/2020 pari a Euro 61.113

** al netto dell’importo di cui al DL 34/2020 pari a Euro 364.824

Nota 23. 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. Si rimanda al quadro riepilogativo dei rapporti intrattenuti nel corso dell'anno riportato nel nota esplicativa al bilancio consolidato.

Operazione con altre parti correlate

La remunerazione totale di competenza del periodo degli amministratori, dei sindaci e dei dirigenti con responsabilità strategiche (key manager) del Gruppo è stata pari a Euro 2.987 migliaia ed è dettagliata nella tabella seguente:

	30.09.2021
Compenso amministratori	2.687.899
TFM	52.547
Compenso sindaci	46.800
Compenso dirigente con responsabilità strategiche	200.000
Totale	2.987.246

Impegni e garanzie prestate dal Gruppo da Abitare in

Oltre a quanto riportato nel bilancio consolidato, si elencano di seguito le garanzie rilasciate da Abitare In per conto delle controllate in favore degli istituti di credito:

Società	importo garantito	data di rilascio	tipologia della garanzia
AID 3 S.r.l.	2.422.266 €	22.06.2018	fideiussione rimborso finanziamento
Milano Progetti S.r.l.	9.140.000 €	23.12.2020	postergazione finanziamento soci
MCV	8.100.000 €	31.07.2018	fideiussione rimborso finanziamento
Trilogy Towers S.r.l.	19.700.000 €	28.02.2019	fideiussione rimborso finanziamento
AID 7 S.r.l.	1.673.812 €	28.05.2020	postergazione finanziamento soci
AID 4 srl	4.700.000 €	26.11.2020	lettera di patronage di 4,7 mln, pegno su quote di AID4
Savona 105 S.r.l.	10.950.000 €	03.12.2020	fideiussione rimborso finanziamento
Porta Naviglio Grande S.r.l.	3.650.000 €	17.12.2020	fideiussione rimborso finanziamento
Lambrate Twin Palace srl	3.300.000 €	25.05.2021	lettera di patronage (€3,3 mln) e postergazione finanziamento 2 mln
Accursio srl	150.000 €	22.07.2021	pegno su quote accursio a garanzia del pagamento di 150k
AID5 srl	8.300.000 €	02.08.2021	fideiussione rimborso finanziamento
My City Srl	2.500.000 €	17.05.2019	fideiussione rimborso finanziamento

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 i dentiche;
- 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 diretta mente 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 2021 sulla base del livello che riflette gli input utilizzati nella determinazione del fair value:

(in Euro)	Al 30.09.2021				
	Nota	Valore contabile	Livello 1	Livello 2	Livello 3
Attività					
Partecipazioni in imprese controllate	3	5.992.658	-	-	5.992.658
Partecipazioni in altre imprese	3	4.370.694	4.370.694	-	-
Crediti commerciali	6	976	-	-	976
Crediti verso società controllate	7	15.548.895	-	-	15.548.895
Altre attività correnti	8	1.324.760	-	-	1.324.760
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	10	1.058.799	1.058.799	-	-
Passività					
Passività finanziarie non correnti	12	15.781.035	15.781.035	-	-
Altre passività non correnti	14	272.270	-	-	272.270
Passività finanziarie correnti	12	10.340.864	10.340.864	-	-
Debiti commerciali	15	1.551.940	-	-	1.551.940
Debiti verso imprese controllate	16	4.678.210	-	-	4.678.210
Altre passività correnti	17	1.111.167	-	-	1.111.167

Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione

Compensi alla Società di Revisione

Di seguito il dettaglio dei corrispettivi di competenza per i sei mesi chiusi al 31 marzo 2021 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione BDO S.p.A.

valori espressi in migliaia di euro	30.09.2021
Revisore legale	70
altri servizi	150
Totale	220

PROPOSTA DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO E DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO AL 30 SETTEMBRE 2021

Signori Azionisti, nel sottoporre alla Vostra approvazione il Bilancio di esercizio chiuso al 30 settembre 2021, Vi proponiamo di riportare a nuovo la l'utile d'esercizio di 6.760.145 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 Abitare In 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 2021.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 Il bilancio d'esercizio al 30 settembre 2021:

- 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, 3 dicembre 2021

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 d'esercizio al 30 settembre 2021



MCP/VDL/cpo - RC058152021BD0729

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 dallo stato patrimoniale al 30 settembre 2021, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, 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 2021, 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 Dlgs.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
<i>VALORIZZAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI E DEI FINANZIAMENTI ALLE CONTROLLATE</i>	
NOTA 3.1: PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE	
NOTA 4: ATTIVITÀ FINANZIARIE NON CORRENTI	
NOTA 7: CREDITI VERSO SOCIETÀ CONTROLLATE	
La valutazione delle partecipazioni ha rappresentato un aspetto chiave nell’ambito della revisione del bilancio separato, in considerazione del relativo ammontare, della complessità dei processi connessi e del grado di soggettività insito nella determinazione delle variabili utilizzate per la stima del valore recuperabile.	Le procedure di revisione applicate in risposta a tale aspetto chiave hanno riguardato, tra l’altro: ■ Esame delle modalità e delle condizioni per l’erogazione dei finanziamenti alle società del Gruppo; ■ 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 a servizio del credito; ■ Verifica dell’accuratezza matematica del modello utilizzato ai fini del ricalcolo degli interessi annui previsti da contratto; ■ Confronto con i bilanci di esercizio delle società controllate in particolare al confronto con il rispettivo Patrimonio Netto; ■ Verifica della corretta rappresentazione dell’informativa di bilancio in relazione ai rapporti con le parti correlate.
La Società ha iscritto all’attivo Euro 6 milioni di “Partecipazioni in imprese controllate” ed Euro 47 milioni come “Attività finanziarie non correnti” relativamente a finanziamenti erogati alle società controllate in relazione agli Sviluppi immobiliari in corso da parte di ognuna di esse. Tali importi rappresentano, congiuntamente, il 64% del totale delle attività della società al 30 settembre 2021.	
Come indicato nelle note sopra citate, la recuperabilità di tali attività è stata valutata dalla Direzione in assenza di indicatori di perdite durevoli di valore nonché di previsioni di flussi di cassa delle società controllate sulla base dei dati disponibili alla data di redazione del bilancio.	Abbiamo verificato l’adeguatezza dell’informativa fornita nelle note al bilancio.
Tali crediti sono fruttiferi di interessi e il relativo rimborso è previsto al termine dell’Iniziativa immobiliare oggetto di finanziamento.	

Altri aspetti

Il bilancio di esercizio presenta ai fini comparativi i dati corrispondenti dell’esercizio precedente predisposti in conformità ai principi contabili internazionali che derivano dal bilancio d’esercizio di Abitare In al 30 settembre 2020 predisposto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione sul quale avevamo emesso un giudizio senza modifica in data 7 dicembre 2020. Le note esplicative “Effetti dell’adozione dei principi contabili IAS/IFRS sulla Situazione Patrimoniale-Finanziaria al 1° ottobre 2019” allegate al bilancio illustra gli effetti della transizione agli International Financial Reporting Standards adottati dall’Unione Europea ed include le informazioni relative ai prospetti di riconciliazione previsti dal principio contabile internazionale IFRS 1.

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 Dlgs.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 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 2021, 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 2021 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 2021 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 2021

BDO Italia S.p.A.



Manuel Coppola
Socio

ALLEGATO AL BILANCIO D'ESERCIZIO

EFFETTI DELL'ADOZIONE DEI PRINCIPI CONTABILI IAS/IFRS SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA AL 1° OTTOBRE 2019

PRIMA APPLICAZIONE DEGLI IFRS

Il presente bilancio d'esercizio al 30 settembre 2021 è il primo bilancio IFRS preparato dalla Società.

Fino al 30 settembre 2020 la Società preparava il proprio bilancio secondo i principi contabili italiani. La Società ha preparato il proprio bilancio secondo i principi contabili internazionali al 30 settembre 2021 e indicato i dati comparativi al 30 settembre 2020, 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.

Questo paragrafo spiega i principali aggiustamenti fatti dalla Società per ripresentare i bilanci redatti secondo i principi contabili italiani dalla data di conversione, al 1 ottobre 2019 e al 30 settembre 2020.

Nella presente nota vengono riportate le informazioni richieste dall'IFRS 1 e, in particolare, la descrizione degli impatti che la transizione agli IFRS ha determinato sulla situazione patrimoniale ed economica di Abitare In S.p.A.

A tale scopo sono stati predisposti:

- il prospetto di riconciliazione tra le situazioni patrimoniali e finanziarie di Abitare In S.p.A. al 1° ottobre 2019 (Data di Transizione) e al 30 settembre 2020 (data di chiusura dell'ultimo bilancio redatto in base ai precedenti principi contabili) redatte secondo i precedenti principi contabili e quelle redatte in base agli IFRS;
- il prospetto di riconciliazione tra il conto economico complessivo dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2020 redatto secondo i precedenti principi contabili e quello redatto in base agli IFRS;
- il prospetto di riconciliazione del patrimonio netto al 1° ottobre 2019 e al 30 settembre 2020 determinato secondo i precedenti principi contabili con il patrimonio netto determinato in base agli IFRS;
- il prospetto di riconciliazione del risultato netto complessivo per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2020 determinato secondo i precedenti principi contabili con il medesimo risultato determinato in base agli IFRS;
- le note esplicative relative alle rettifiche e alle riclassifiche incluse nei precitati prospetti di riconciliazione, che descrivono gli effetti significativi della transizione, sia con riguardo alla classificazione delle varie voci di bilancio sia alla loro diversa valutazione e, quindi, ai conseguenti effetti sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

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

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

Trattamenti prescelti nell'ambito delle opzioni contabili previste dagli IFRS

Gli IFRS consentono alcune opzioni contabili. Di seguito si evidenziano le scelte di Abitare In S.p.A.:

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

Situazione patrimoniale e finanziaria al 1° ottobre 2019

Di seguito si riporta la riconciliazione tra la situazione patrimoniale e finanziaria al 1° ottobre 2019 di Abitare In S.p.A. predisposta in conformità ai Principi Contabili Italiani e riclassificata in base ai criteri scelti da Abitare In S.p.A. per il bilancio IFRS e la situazione patrimoniale e finanziaria predisposta in conformità agli IFRS.

	Situazione patrimoniale e finanziaria all'01.10.2019 redatta in accordo con i principi contabili italiani	Rettifiche/riclassifiche IFRS	Situazione patrimoniale e finanziaria all'01.10.2019 redatta in accordo con gli IFRS
Attività Immateriali	2.378.335	378.049	2.756.384
Attività materiali	684.108	700.630	1.384.738
Partecipazioni in imprese controllate	3.105.658	-	3.105.658
Partecipazioni in altre imprese	1.006.000	-	1.006.000
Attività finanziarie non correnti	29.182.453	-	29.182.453
Imposte anticipate	-	363.043	363.043
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	36.356.554	1.441.722	37.798.276
Crediti commerciali	976	-	976
Crediti verso controllate	6.333.287	-	6.333.287
Altre attività correnti	1.913.985	(159.231)	1.754.754
Crediti tributari	539.927	-	539.927
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	156.760	-	156.760
Disponibilità liquide	6.941.047	-	6.941.047
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	15.885.982	(159.231)	15.726.751
TOTALE ATTIVITA'	52.242.536	1.282.491	53.525.027
Capitale sociale	127.728	-	127.728
Riserve	37.014.933	(1.337.450)	35.677.483
Utili/(perdite) a nuovo	943.874	356.121	1.299.995
Utile/(perdita) d'esercizio	282.065	22.329	304.394
PATRIMONIO NETTO	38.368.600	(959.000)	37.409.600
Passività finanziarie non correnti	11.066.613	1.866.144	12.932.757
Benefici a dipendenti	91.395	28.840	120.235
Altre passività non correnti	148.926	(8.645)	140.281
Debiti per imposte differite passive	-	(4.848)	(4.848)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	11.306.934	1.881.491	13.188.425
Passività finanziarie correnti	18.642	374.774	393.416
Debiti commerciali	1.000.178	-	1.000.178
Debiti verso controllate	731.079	-	731.079
Altri debiti e passività correnti	636.680	(14.774)	621.906
Debiti tributari	180.423	-	180.423
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	2.567.002	360.000	2.927.002
TOTALE PASSIVITA'	13.873.937	2.241.491	16.115.428
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	52.242.536	1.282.491	53.525.027

Situazione patrimoniale e finanziaria al 30 settembre 2020

Di seguito si riporta la riconciliazione tra la situazione patrimoniale e finanziaria al 30 settembre 2020 di Abitare In S.p.A. predisposta in conformità ai Principi Contabili Italiani e riclassificata in base ai criteri scelti da Abitare In S.p.A. per il bilancio IFRS e la situazione patrimoniale e finanziaria predisposta in conformità agli IFRS.

	Situazione patrimoniale e finanziaria al 30.09.2020 redatta in accordo con i principi contabili italiani	Rettifiche/riclassifiche IFRS	Situazione patrimoniale e finanziaria al 30.09.2020 redatta in accordo con gli IFRS
Attività Immateriali	2.121.732	492.307	2.614.040
Attività materiali	798.788	773.679	1.572.467
Partecipazioni in imprese controllate	4.156.658	-	4.156.658
Partecipazioni in altre imprese	1.006.000	1.290.000	2.296.000
Attività finanziarie non correnti	32.836.127	-	32.836.127
Imposte anticipate	67.200	256.703	323.903
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	40.986.506	2.812.690	43.799.196
Crediti commerciali	1.626	-	1.626
Crediti verso società controllate	16.550.490	-	16.550.490
Altre attività correnti	1.381.283	(179.997)	1.201.287
Crediti tributari	-	-	-
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-	-
Disponibilità liquide	6.180.535	-	6.180.535
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	24.113.934	(179.997)	23.933.938
TOTALE ATTIVITA'	65.100.440	2.632.693	67.733.133
Capitale sociale	129.677	-	129.677
Riserve	37.029.037	(155.477)	36.873.560
Risultato esercizi precedenti	1.209.886	380.399	1.590.285
Risultato di periodo	180.662	385.358	566.020
PATRIMONIO NETTO	38.549.261	610.280	39.159.542
Passività finanziarie non correnti	5.968.782	1.521.503	7.490.285
Benefici a dipendenti	177.517	66.607	244.124
Altri passività non correnti	190.481	10.964	201.445
Debiti per imposte differite passive	-	-	-
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	6.336.780	1.599.074	7.935.854
Passività finanziarie correnti	13.452.484	423.338	13.875.822
Debiti commerciali	1.059.982	-	1.059.982
Debiti verso società controllate	2.531.355	-	2.531.355
Altri debiti e passività correnti	807.425	-	807.425
Debiti tributari	2.363.153	-	2.363.153
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	20.214.398	423.338	20.637.736
TOTALE PASSIVITA'	26.551.179	2.022.412	28.573.591
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	65.100.440	2.632.692	67.733.133

Conto economico complessivo per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2020

Di seguito si riporta la riconciliazione tra il conto economico complessivo al 30 settembre 2020 di Abitare In S.p.A. predisposto in conformità ai Principi Contabili Italiani e riclassificata in base ai criteri scelti da Abitare In S.p.A. per il bilancio IFRS e il conto economico complessivo predisposto in conformità agli IFRS.

	Situazione economica al 30.09.2020 redatta in accordo con i principi contabili italiani	Rettifiche/riclassifiche IFRS	Situazione economica al 30.09.2020 redatta in accordo con gli IFRS
Ricavi per servizi	7.671.743	-	7.671.743
Altri ricavi	1.039.205	(25.446)	1.013.759
TOTALE RICAVI	8.710.948	(25.446)	8.685.502
Acquisti materie prime,semilavorati, materiali	147.010	-	147.010
Servizi	4.314.311	-	4.314.311
Noleggi ed altri	528.420	(423.778)	104.642
Costi per Servizi	4.989.741	(423.778)	4.565.963
Costi per il personale	2.038.556	1.225.054	3.263.610
Ammortamenti	964.154	(70.051)	894.102
Svalutazioni e accantonamenti	321.555	2.511	324.066
Altri oneri operativi	368.414	(21.388)	347.026
TOTALE COSTI OPERATIVI	8.682.420	712.348	9.394.767
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	28.528	(737.794)	(709.265)
Proventi Finanziari	705.764	(1.290.000)	1.995.764
Oneri Finanziari	383.490	43.815	427.305
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)	350.803	(508.391)	859.194
Imposte	170.141	123.033	293.174
Risultato dell'esercizio da gestione ordinaria	180.662	(385.358)	566.020
Utile (perdita) dell'esercizio	180.662	(385.358)	566.020
Altre componenti di conto economico complessivo			
Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio			
Benefici ai dipendenti	-	49.357	49.357
Effetto fiscale	-	(11.845)	(11.845)
Totale	-	37.512	37.512
Risultato del periodo complessivo	180.662	(347.846)	528.508

Patrimonio netto al 1° ottobre 2019 e al 30 settembre 2020 e risultato netto complessivo per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2020

Di seguito si riportano le riconciliazioni tra il patrimonio netto di Abitare In S.p.A. al 1° ottobre 2019 e al 30 settembre 2020 e il risultato netto complessivo per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2020 predisposti in conformità ai Principi Contabili Italiani con i corrispondenti valori predisposti in conformità agli IFRS.

		all'01.10.2019
		Patrimonio Netto
Note	Principi contabili italiani	38.368.600
1	Transaction cost	(1.442.736)
2	Benefici ai dipendenti	(15.347)
3	Leasing e leasback	19.186
4	Stock grant	-
5	Affitto immobile	(12.584)
6	Imposte	492.481
IFRS		37.409.600

		al 30.09.2020	al 30.09.2020
		Risultato d'esercizio complessivo	Patrimonio Netto
Note	Principi contabili italiani	180.662	38.549.261
1	Transaction cost	451.438	(743.333)
2	Benefici ai dipendenti	(57.376)	(58.246)
3	Leasing e leasback	7.623	26.809
4	Valutazione stock grant	(1.221.434)	-
5	Rivalutazione partecipazione al fair value	1.290.000	1.290.000
6	Affitto immobile	(11.218)	(21.815)
7	Imposte	(111.188)	116.865
IFRS		528.508	39.159.542

Note ai prospetti di riconciliazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica al 1° ottobre 2019 e al 30 settembre 2020 e del risultato netto complessivo per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2020

Di seguito si riporta la descrizione delle rettifiche alla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica al 1° ottobre 2019 e al 30 settembre 2020 ai fini dell'adozione degli IFRS.
 Si precisa che per ognuna delle sotto descritte rettifiche è stato iscritto il relativo effetto fiscale, ove applicabile.

1)Transaction cost

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

2)Benefici ai dipendenti

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

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

Il Fondo di Trattamento di Fine Rapporto (in seguito “TFR”) è assimilabile ad un programma a benefici definiti fino al 31 dicembre 2006, da valutarsi sulla base di assunzioni statistiche e demografiche, nonché metodologie attuariali di valutazione. A seguito della modifica subita dalla legislazione italiana, il Fondo TFR maturato a partire dal 1° gennaio 2007 è stato assimilato, qualora ne ricorressero i presupposti previsti dalle modifiche normative occorse, ad un programma a contribuzione definita.

In sede di transizione agli IFRS è stato pertanto rideterminato il valore del suddetto fondo, nonché il costo relativo per ciascun esercizio. In particolare, gli utili e le perdite attuariali sono stati iscritti nelle altre componenti del conto economico complessivo, il service cost è stato iscritto nella voce del “costo del personale” e l'interest cost è stato iscritto tra gli “oneri finanziari”.

3)Contratti di leasing

In ottemperanza all'ifrs 16 sono stati classificati come locazioni finanziarie i contratti di leasing dell’immobile adibito a magazzino e i contratti di leasback concernenti mobili macchinari d'ufficio. Le attività oggetto di contratti di locazione finanziaria sono rilevate come attività della Società al loro fair value alla data di stipulazione del contratto, oppure, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing. La corrispondente passività verso il locatore è inclusa nello stato patrimoniale come passività per locazioni finanziarie. I pagamenti per i canoni di locazione sono suddivisi fra quota capitale e quota interessi in modo da raggiungere un tasso d'interesse costante sulla passività residua. Gli oneri finanziari sono direttamente imputati al conto economico dell'esercizio.

L'ammortamento di tali beni viene riflesso nei prospetti annuali consolidati applicando lo stesso criterio seguito per le immobilizzazioni materiali.

4) Pagamenti basati su azioni

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

5)Partecipazioni in altre imprese

La partecipazione detenuta in Tecma Solutions S.p.A. e classificata come partecipazione in altre imprese e pertanto è stata valutata al fair value in ottemperanza al principio contabile ifrs 9.

6) Affitto immobile

Il contratto di affitto dell’immobile dove è adibita la sede operativa è stato classificato come locazione operativa, pertanto è stato applicato il medesimo trattamento contabile di cui al punto 3. In particolare il diritto d'uso è classificato nelle attività immateriale.

7)Effetto fiscale rettifiche IFRS

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