



GRUPPO ABITARE IN
FASCICOLO DI BILANCIO
CONSOLIDATO AL
30 SETTEMBRE 2020

GRUPPO ABITARE IN

RELAZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA

AL 30 SETTEMBRE 2020

Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

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

Prospetto di Conto Economico consolidato

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

Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

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

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

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

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

Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)

	30.09.2020	30.09.2019
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	9.182.128	6.374.925
Imposte sul reddito	1.597.592	3.079.194
Proventi finanziari	(5.192.375)	(18.302)
Oneri finanziari	2.078.290	1.318.087
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di azienda		53.846
Accantonamenti netti	426.341	112.484
Accantonamento stock grant	1.221.434	291.122
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	709.682	526.853
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	10.023.091	11.738.209
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(29.124.422)	(44.246.774)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	5.684.694	2.552.082
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(499.322)	(1.645)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	18.899.360	10.950.716
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(1.750.169)	(1.125.206)
Imposte pagate	(250.724)	(136.371)
Utilizzo dei fondi	(10.394)	(20.671)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	2.972.114	(20.289.660)
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	(363.525)	(773.941)
Dismissioni di attività materiali	-	-
Investimenti in attività immateriali	(686.906)	(695.555)
Dismissioni di attività immateriali	-	-
Investimenti in altre partecipazioni	-	(1.006.000)
Cessione di azienda al netto delle disponibilità liquide	-	(96.662)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)	(1.050.431)	(2.572.158)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	27.971.111	26.799.620
Rimborso finanziamenti bancari	(20.683.510)	(174.733)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	55.973	16.530
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	156.760	(40.030)
Aumento capitale a pagamento	4.368.223	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	11.868.557	26.601.387
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	13.790.240	3.739.569
Disponibilità liquide di inizio periodo	21.690.755	17.951.186
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 settembre	13.790.240	3.739.569
Disponibilità liquide di fine periodo	35.480.995	21.690.755

Note esplicative alla relazione finanziaria consolidata

Principi contabili di riferimento e criteri di valutazione

Principi generali

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

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

Il presente bilancio è basato sul presupposto della continuità aziendale.

Prospetti di Bilancio

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

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

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

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

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

Area di consolidamento

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

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

- Abitare in Maggiolina S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 100.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Abitare In Development 3 S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Milano City Village S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Milano Progetti S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- MyCity S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Trilogy Towers S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Abitare In Development 4 S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Abitare In Development 5 S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Abitare In Development 6 S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Abitare In Development 7 S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Savona 105 S.r.l. (ex Abitare In Development 8 S.r.l.), sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Homizy S.p.A., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 88,44% da Abitare In S.p.A.;
- Hommi S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A. tramite Homizy S.p.A.;
- Housenow S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A. tramite Homizy S.p.A.;
- Mica S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Milano Living S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
- Mivivi S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;

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

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

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

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

Le controllate redigono i propri bilanci intermedi in accordo con le norme applicabili in Italia ed i Principi Contabili Italiani ed è stato pertanto necessario effettuare un processo di conversione da tali principi contabili agli IFRS per allinearli ai principi contabili di Gruppo.

Criteri di valutazione

Riconoscimento dei ricavi e Rimanenze

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

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

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

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

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

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

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

Nei casi a) e b) le rimanenze vengono iscritte al minore tra il costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e il presumibile valore di realizzo, desumibile dall'andamento del mercato. I prodotti in corso di lavorazione sono stati iscritti sulla base delle spese sostenute nell'esercizio. Le, eventuali, perdite su commesse vengono imputate a conto economico nell'esercizio in cui le stesse divengono note.

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

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

Le principali aliquote economico tecniche utilizzate sono le seguenti:

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

Beni in leasing

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

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

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

I costi per canoni di locazione derivanti da locazioni operative sono iscritti a quote costanti in base alla durata del contratto. I benefici ricevuti o da ricevere a titolo di incentivo per entrare in contratti di locazione operativa sono anch'essi iscritti a quote costanti sulla durata del contratto.

Riduzione di valore delle attività

Al termine di ogni esercizio, il Gruppo rivede il valore contabile delle proprie attività materiali e immateriali per determinare se vi siano indicazioni che queste attività abbiano subito riduzioni di valore. Qualora queste indicazioni esistano, viene stimato l'ammontare recuperabile di tali attività per determinare l'eventuale importo della svalutazione.

Partecipazioni in altre imprese

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

Aggregazioni di imprese

Le operazioni di aggregazione aziendale (*business combination*), in forza delle quali viene acquisito il controllo di un business, sono rilevate in accordo con l'IFRS 3, applicando il cosiddetto *acquisition method*. In particolare, le attività identificabili acquisite, le passività e le passività potenziali assunte

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

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

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

Crediti commerciali ed altri crediti

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

L'iscrizione dei crediti verso clienti rivenienti in via esclusiva dalla prestazione di servizi è connessa con il momento in cui la prestazione del servizio è ultimata, cioè con il momento in cui sorge il diritto alla ricezione del corrispettivo. Le attività finanziarie diverse dai crediti verso clienti sono iscritte alla data di regolamento. All'atto della rilevazione iniziale, le attività finanziarie accolte in tale categoria sono valutate al costo, inteso come il *Fair Value* dello strumento, comprensivo dei costi o proventi di transizione direttamente attribuibili. I crediti con scadenza superiore ad un anno, infruttiferi o sui quali maturano interessi inferiori al mercato, sono attualizzati utilizzando i tassi di remunerazione offerti da strumenti, che per caratteristiche tecniche e per profilo di rischio/rendimento, sono comparabili. Le attività finanziarie accolte in tale voce sono valutate successivamente alla prima iscrizione secondo il metodo del costo ammortizzato. Il valore di iscrizione iniziale è, pertanto, rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il

valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse interno effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato). I crediti commerciali, viceversa, sono valutati al costo storico e non sono soggetti al processo di ammortamento vista la loro breve scadenza. Qualora vi sia una obiettiva evidenza di indicatori di riduzioni di valore, l'attività viene ridotta in misura tale da risultare pari al valore scontato dei flussi ottenibili in futuro. Le perdite di valore sono rilevate a conto economico. Se nei periodi successivi vengono meno le motivazioni delle precedenti svalutazioni, il valore delle attività viene ripristinato fino a concorrenza del valore che sarebbe derivato dall'applicazione del costo ammortizzato qualora non fosse stata effettuata la svalutazione.

Perdita di valore

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

Disponibilità liquide

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

Patrimonio netto

Capitale sociale

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

Riserve

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

Riserve da utili(perdite) esercizi precedenti

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

Pagamenti basati su azioni

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

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

Benefici ai dipendenti

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

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

Attività finanziarie

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

Passività finanziarie

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

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

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

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

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

Fondi rischi ed oneri

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

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

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

Imposte

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

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

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

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

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

Uso di stime

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

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

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

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

Adozione di nuovi principi contabili

IFRS 16 Leases

La contabilizzazione prevista dall'IFRS 16 per i locatori è sostanzialmente invariata rispetto all'odierna contabilizzazione in accordo allo IAS 17. I locatori continuano a classificare tutti i leasing utilizzando lo stesso principio di classificazione previsto dallo IAS 17 e distinguendo tra due tipologie di leasing: leasing operativi e leasing finanziari. L'IFRS 16 richiede ai locatori ed ai locatari un'informativa più estesa rispetto allo IAS 17.

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

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

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

Modifiche all'IFRS 9: Prepayments Features with Negative Compensation

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

Modifiche allo IAS 19: Plan Amendment, Curtailment or Settlement

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

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

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

Miglioramenti annuali 2015-2017

Cycle IFRS 3 Business Combination

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

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

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

IAS 12 Income Taxes

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

IAS 23 Borrowing Costs

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

Variazione nei principi contabili

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

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

IFRS 9 "Strumenti finanziari"

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

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

IAS 28

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

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

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

IAS 19

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

IFRIC 23

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

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

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

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

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

Le principali modifiche riguardano:

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

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

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

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

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

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni non ancora omologati

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

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

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

Il principio non risulta applicabile dal Gruppo

IAS 1

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

IFRS 16 Covid-19-Related Rent Concessions

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

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

Note alle principali voci di Stato Patrimoniale

Nota 1. Attività materiali

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

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

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

	Immobili	Impianti e macchinari	Attrezzatura generica	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	5.910.537	14.300	19.050	779.833	6.723.720
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(199.622)	(5.671)	(1.429)	(121.975)	(328.697)
Valore di bilancio	5.710.915	8.629	17.621	657.858	6.395.023
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	15.558	8.817	-	339.150	363.525
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	(169.520)	(5.223)	(1.429)	(121.990)	(298.162)
Totale variazioni	(153.962)	3.594	(1.429)	217.160	65.363
Valore di fine esercizio					
Costo	5.926.095	23.117	19.050	1.118.983	7.087.245
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(369.142)	(10.895)	(2.858)	(243.965)	(626.859)
Valore di bilancio	5.556.952	12.223	16.193	875.018	6.460.386

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

Nota 2. Attività Immateriali

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

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

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

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

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

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

Nota 3. Partecipazioni in altre imprese

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

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

Nota 4. Attività e Passività per imposte differite

Il saldo netto tra le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite al 30 settembre 2020 è così composto.

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

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

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

Nota 5. Rimanenze

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

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

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

La voce "Prodotti finiti" si riferisce interamente agli appartamenti ultimati in capo alla controllata Abitare In Maggiolina S.r.l. La voce "Sviluppi immobiliari in corso" si riferisce a progetti in essere e non ancora terminati al 30 settembre 2020 e include i costi sostenuti per l'acquisizione di Immobili da sviluppare per un ammontare complessivo pari a Euro 57.526 migliaia. La durata del ciclo produttivo che caratterizza il settore di riferimento del Gruppo Abitare In è influenzata da vari fattori quali l'iter autorizzativo e in generale i rapporti con la pubblica amministrazione, particolari richieste di personalizzazione dei clienti e la pianificazione dei lavori. Per tale motivo non è determinabile con precisione l'ammontare dei progetti che si realizzeranno entro 12 mesi. La voce in oggetto è costituita principalmente al magazzino in capo alla controllata Milano City Village per Euro 35.582 migliaia, Milano Progetti S.r.l per Euro 21.114 migliaia, Abitare In Development 7 S.r.l. per Euro 21.079 migliaia, Trilogy Towers S.r.l. per Euro 14.481 migliaia, Palazzo Naviglio S.r.l. per Euro 11.521 migliaia e My City S.r.l. per Euro 4.483 migliaia.

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

Nota 6. Crediti Commerciali

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

Nota 7. Altre attività correnti

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

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

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

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

- versamento di Euro 502 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, quartiere Nolo. L'acquisto verrà perfezionato entro il 31 gennaio 2021 con possibilità di proroga di sei mesi. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 2.700 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo;
- versamento di Euro 500 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Lambrate, l'acquisto verrà perfezionato entro il 31 gennaio 2020. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 5.300 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo;
- versamento di Euro 400 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Lambrate. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 2.100 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo;
- versamento di Euro 160 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Certosa, l'acquisto verrà perfezionato entro il 31 dicembre 2020. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 800 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo;
- versamento di Euro 50 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Tertulliano, l'acquisto si è perfezionato il 2 novembre 2020. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 250 migliaia;
- versamento di Euro 416 migliaia quale caparra per l'acquisto di diritti edificatori, l'acquisto si è perfezionato nel quarto trimestre 2020.

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

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

Nota 8. Attività per imposte correnti

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

Nota 9. Attività finanziarie correnti

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

Nota 10. Disponibilità liquide

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

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

Il saldo della voce disponibilità liquide e mezzi equivalenti, interamente denominato in Euro, rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alle date di chiusura degli esercizi.

Le disponibilità liquide al 30 settembre 2020 sono libere da vincoli o restrizioni all'utilizzo.

Nota 11. Patrimonio netto

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

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

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

Piani di Stock Grant

L'assemblea del 18 dicembre 2018 ha deliberato l'adozione di un piano di Stock Grant riservato ai dipendenti, ai collaboratori e ai consulenti di Abitare In S.p.A. e delle società da questa controllate. Il piano ha ad oggetto l'assegnazione di un numero massimo di 40.040 azioni ordinarie Abitare In S.p.A.

Il management ha individuato due modalità per attribuire ai beneficiari le azioni:

- La prima modalità è legata all'assegnazione individuale di obiettivi personali a determinati soggetti individuati, al raggiungimento dei quali è riconosciuta l'emissione di un numero di azioni che varia di caso in caso in ragione della tipologia di obiettivi, della posizione ricoperta dal singolo beneficiario, nonché dall'anzianità del rapporto di lavoro o collaborazione. Per tale tipologia, l'emissione delle azioni è prevista in due tranches: la prima entro il 31 dicembre 2019 e una seconda tranche entro il 30 giugno 2020,
- La seconda modalità è legata al raggiungimento di obiettivi economici da parte della Società e, anche in questo caso, il n. di azioni varia da soggetto a soggetto. Per tale tipologia, l'emissione delle azioni, essendo legata ad obiettivi che risulteranno dal bilancio semestrale al 31 marzo 2020, dovrà avvenire entro il 30 giugno 2020.

Nel corso dell'esercizio scorso e nel periodo di riferimento i beneficiari hanno ricevuto le lettere contenenti la comunicazione del piano di assegnazione personale, con la specificazione degli obiettivi da raggiungere, delle azioni che saranno assegnate e del termine ultimo per tale assegnazione previsto, in alcuni casi, entro il 31 dicembre 2019, per gli altri, entro il 30 giugno 2020, con l'avvertenza che l'efficacia di tali lettere è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione.

il n. di azioni per cui è prevista l'emissione è:

- N. 16.248 azioni, legate al raggiungimento di obiettivi personali, da assegnarsi entro il 31 dicembre 2019 a favore di n. 36 soggetti beneficiari;
- N. 6.100 azioni, legate al raggiungimento di obiettivi personali, da assegnarsi entro il 30 giugno 2020 a favore di n. 11 soggetto beneficiario;
- N. 16.835 azioni, legate al raggiungimento degli obiettivi economici da parte del Gruppo sulla base della relazione finanziaria semestrale al 31 marzo 2020, da assegnarsi entro il 30 giugno 2020, in caso di effettivo raggiungimento di detti risultati, a favore di n. 45 beneficiari.

Il Consiglio di Amministrazione del 18 dicembre 2019 ha approvato i piani individuali di stock grant destinati a dipendenti, collaboratori e consulenti di Abitare In S.p.A., ratificando l'operato del management in ordine alla formulazione di detti piani individuali di stock grant. Inoltre, in ragione del conseguimento obiettivi personali di tutti i beneficiari delle azioni assegnate entro il 31 dicembre 2019, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di dare esecuzione ad una prima *tranche* dell'aumento gratuito del capitale deliberato dall'assemblea dei soci in data 20 dicembre 2018, mediante emissione gratuita che si attuerà entro il 31 dicembre 2019, di n. 16.248 azioni in favore di n. 36 soggetti beneficiari, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione.

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

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

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

Nota 12. Passività finanziarie correnti e non correnti

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

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

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

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

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

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

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

La voce altri debiti finanziaria è composta principalmente dal debito finanziario verso la società di leasing finalizzato all'acquisto dell'immobile sito in Via Amadeo, 57.

Nota 13. Benefici ai dipendenti

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

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

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

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

Nota 14. Altre passività non correnti

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

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

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

Nota 15. Caparre e acconti clienti

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

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

Nota 16. Debiti commerciali

I debiti commerciali sono pari ad Euro 12.499 migliaia (Euro 6.815 migliaia al 30 settembre 2019) e sono iscritti al valore nominale. Tutti i debiti hanno scadenza entro l'esercizio successivo. I debiti si riferiscono principalmente ai fornitori impegnati nell'attività produttiva. Non sussistono debiti per importi significativi in valuta diversa dall'Euro.

Nota 17. Altre passività correnti

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

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

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

La voce altri debiti è principalmente costituita dal:

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

La voce ratei e risconti passivi è composta principalmente da:

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

Nota 18. Passività per imposte correnti

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

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

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

Nota 19.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

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

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

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

Nota 19.3 Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori

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

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

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

Nota 19.4 Altri ricavi operativi

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

Nota 20. Costi operativi

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

Nota 20.1 Costi per servizi

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

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

Nota 20.2 Costi per il personale

Di seguito viene riportato il dettaglio dei costi del personale:

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

La voce Salari e stipendi include:

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

Organico

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

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

Nota 20.3 Ammortamenti

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

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

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

Nota 20.4 Svalutazione e accantonamenti

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

Nota 20.5 Altri costi operativi

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

Nota 21. Oneri e Proventi finanziari

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

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

Gli oneri finanziari ammontano ad Euro 2.076 migliaia ed Euro 1.370 migliaia, rispettivamente per gli esercizi chiusi al 30 settembre 2020 e al 30 settembre 2019. Tale variazione è da imputarsi principalmente all'incremento dell'indebitamento finanziario medio verso gli istituti di credito.

Nota 22. Imposte

Si riporta di seguito la composizione della voce imposte sul reddito al 30 settembre 2020 ed al 30 settembre 2019.

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

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

Nota 23. Utile per azioni base e diluito

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

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

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

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

Operazioni con parti correlate

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

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

Operazioni con società appartenenti al Gruppo.

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

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

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

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

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

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

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

Impegni e garanzie prestate dal Gruppo

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

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

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

Politica di gestione dei rischi finanziari

Si rimanda alla relazione sulla gestione consolidata

Informativa relativa al valore contabile e fair value degli strumenti finanziari

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

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

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

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

(In Euro)

Al 30.09.2020

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

Passività potenziali

Non sono state identificate passività potenziali che necessitassero lo stanziamento di fondi rischi ulteriori rispetto a quanto accantonato o menzione nelle presenti note illustrative.

Compensi alla Società di Revisione

Di seguito il dettaglio dei corrispettivi di competenza per i sei mesi chiusi al 31 marzo 2020 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione BDO S.p.A.

Valori espressi in K€	30.09.2020
Revisione legale annuale	46
Altri servizi	-
Totale	46

GRUPPO ABITARE IN

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2020

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO AL 30 settembre 2020

Signori Azionisti,

La presente Relazione sulla gestione al 30/09/2020 è redatta ai sensi dell'art. 40 del D.lgs. n. 127/1991, con l'obiettivo di rendere un quadro informativo fedele, equilibrato ed esauriente in merito alla situazione del Gruppo Abitare In, all'andamento ed al risultato della gestione, nonché alle attività svolte dalle società del Gruppo Abitare In; vengono altresì fornite le informazioni sui rischi a cui il Gruppo è esposto.

ATTIVITÀ DELLA SOCIETÀ

Il Gruppo opera nel settore dello sviluppo di immobili a destinazione residenziale esclusivamente nell'area metropolitana della città di Milano.

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

SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ai cantieri avviati da meno tempo;

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

ASPETTI FINANZIARI DELLA GESTIONE

Si fornisce di seguito il prospetto della posizione finanziaria netta

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

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

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

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

Di seguito la composizione dei debiti finanziari verso banche

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

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

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

I seguenti prospetti forniscono, invece, una riclassificazione dello Stato patrimoniale sulla base degli impieghi e delle fonti della liquidità.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esposizione agli altri rischi indicati nella norma in esame è in linea con i normali livelli del mercato in cui opera il Gruppo, in particolare:

Rischi correlati alla diffusione della pandemia da Covid-19

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

Rischi correlati al business della Società e del Gruppo

I risultati della Società e del Gruppo potrebbero essere negativamente condizionati da eventuali ritardi nella realizzazione dei progetti determinati principalmente dalle tempistiche non sempre certe per il rilascio di autorizzazioni e permessi da parte della Pubblica Amministrazione. Inoltre, in considerazione del fatto che l'esecuzione dei lavori è affidata a imprese terze, i progetti possono essere influenzati da costi non preventivati ed imputabili a fattori esogeni non previsti in uno stadio iniziale dei lavori.

Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare presenta un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili quali, ad esempio, le condizioni generali dell'economia, la variazione dei tassi di interesse,

l'andamento dell'inflazione, la normativa fiscale e la liquidità presente sul mercato.

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

Rischio liquidità

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

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

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

Rischio di credito

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

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

Rischio di mercato

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

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

Rischi connessi all'ottenimento dei permessi amministrativi

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

In tale contesto, sebbene nella fase di individuazione Abitare In seleziona solo aree già urbanizzate e già edificate nel pieno rispetto delle autorizzazioni rilasciate in precedenza, è strutturale il rischio che si verifichino ritardi nel rilascio da parte della Pubblica Amministrazione dei titoli autorizzativi idonei alla realizzazione dei complessi immobiliari (permessi di costruire, certificazione bonifiche, parere paesaggistico...).

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

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

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

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

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

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

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

Rischi connessi alla costruzione dei complessi immobiliari

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

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

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

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

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

Elementi essenziali di tali accordi sono:

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

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

INFORMAZIONI EX ART. 2428 N. 6 BIS

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

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

Il Gruppo attraverso la società controllante nel corso dell'esercizio ha effettuato investimenti di rilievo in Ricerca e Sviluppo per un importo complessivo di Euro 489.833 per lo sviluppo delle seguenti attività:

- MODELLO UNO e "BIM"
- VIRTUAL REALITY

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CONSOCIATE

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

ulteriori informazioni.

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

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

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

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

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

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

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

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

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

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

ultimata la consegna delle unità abitative.

MILANO, 24 novembre 2020

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

(LUIGI GOZZINI)