

Abitare In S.p.A.

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

INTERIM REPORT | 2021

STILISTI URBANI - MADE IN MILANO



Abitare In®

GROWING
AND
STRONGER

[E]



#WeAre
Stilisti
Urbani

La città
È COME UN TESSUTO
■ in cui ■

Trama e Ordito

DANNO FORMA
ad un sistema di rapporti

materiali, sociali, economici, tecnologici, umani.

Abitare In



Sommario

STILISTI URBANI

made in Milano



23. E-commerce

La rivoluzionaria piattaforma di E-COMMERCE per l'acquisto online delle nostre case

7. Abitare In Group

Organi di amministrazione e controllo e struttura del gruppo.

11. Highlights

17. Lettera ai Soci

Le parole dei Soci fondatori.

21 . This is us

Breve introduzione all'azienda, dalle sue origini ad oggi

25. ... and Homizy

Vision, Mission e Strategy di Homizy.

31. Progetti iconici

Abitare In e la ricerca del "bello":

- Abitare in Maggiolina
- Milano City Village
- Trilogy Towers
- Palazzo Naviglio
- Olimpia Garden
- Savona 105
- Porta Naviglio Grande

Fascicolo di Bilancio al 31.03.2021

67. Relazione sulla Gestione 31.03.2021

79. Relazione semestrale Finanziaria consolidata 31.03.2021

Abitare In S.p.A.

Indirizzo
Sede Operativa:
Viale Umbria, 32
Milano

Tel: +39 02 67.02.550
info@abitareinspa.com
www.abitareinspa.com

Organi di AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

Consiglio di Amministrazione

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

Collegio Sindacale

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

Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili

Cristiano Contini

Struttura del Gruppo AL 31 MARZO 2021



Abitare in Maggiolina S.r.l.

Milano City Village S.r.l.

Trilogy Towers S.r.l.

Palazzo Naviglio S.r.l.

Savona 105 S.r.l.

Porta Naviglio Grande S.r.l.

TheUnits S.r.l.

Homizy S.p.A

Abitare In Development 3 S.r.l., Abitare In Development 4 S.r.l.,
Abitare In Development 5 S.r.l., Abitare In Development 6 S.r.l.,
Abitare In Development 7 S.r.l., Lambrate Twin Palace S.r.l.,
Milano Progetti S.r.l., Richard S.r.l., Mivivi S.r.l., My City S.r.l.,
Smart City S.r.l., City Zeden S.r.l., Volaplana S.r.l., Deametra S.r.l.,
Immaginare S.r.l., Creare S.r.l., Hommi S.r.l., Housenow S.r.l.

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

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

PREMESSA

La presente Relazione finanziaria semestrale consolidata al 31 marzo 2021 (nel seguito "Relazione semestrale") è stata redatta in osservanza dell'art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998 e successive modifiche, nonché del Regolamento emittenti emanato dalla Consob, e pertanto non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale e deve essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo al 30 settembre 2020.

La presente Relazione semestrale include il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 31 marzo 2021, predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l'informativa finanziaria infrannuale. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 31 marzo 2021 è stato redatto in forma "abbreviata" e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo Abitare In per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2020, predisposto in conformità con gli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo delle note descrittive "Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 ottobre 2020".

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA *gestione del Gruppo Abitare In*

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

A partire dalla fine del 2019, il Gruppo ha avviato il progetto denominato "Homizy". Homizy oggi è una startup innovativa dedicata allo sviluppo di una nuova linea strategica di business ossia lo sviluppo e la messa a reddito di immobili residenziali attraverso soluzioni c.d. di co-living ("Immobili Co-Living").

In particolare, Homizy si propone di offrire ai giovani, di età compresa tra i 18 e i 35 anni, che intraprendono un percorso lavorativo in una città diversa da quella di origine o che, comunque, sono alla ricerca di una propria autonomia abitativa rispetto alla famiglia, una soluzione abitativa che possa garantire efficienza nella gestione e nella manutenzione, servizi innovativi e spazi di socializzazione.

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

HIGHLIGHTS

VALORI CHIAVE DELLO STATO PATRIMONIALE al 31.03.2021

 **176 mln €***
Valore magazzino

 **57 mln €***
Debito per mutui fondiari

 **32%**
Loan To Cost

Pipeline di sviluppo³

 **251.000 mq⁴**
superficie commerciale

 **2.738¹⁻⁵**
(Unità tipo)

PRINCIPALI INDICATORI NON FINANZIARI

al 3.06.2021

Portafoglio ordini

 **629¹**
(Unità tipo)

 **246 mln €**
(valore complessivo)

 **514²**
preliminari firmati

 **75 mln €**
Caparre/anticipi
(da clienti contrattualizzati)

Avanzamento cantieri

 **287¹**
App.ti consegnati
(numero)

 **98 mln €**
Unità consegnate
(valore)

 **525**
App.ti in costruzione
(numero)

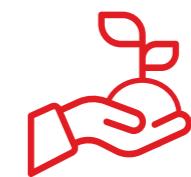
 **193 mln €**

 **197,7 mln €**
Delibere fondiarie

 **107,3 mln €**
Plafond assicurativi deliberati per il
rilascio di fidelussioni⁷



85.000 mq⁶
Aree degradate recuperate grazie a
progetti di rigenerazione urbana



125.000 mq⁶
Superficie precedentemente
cementificata e restituita a verde

Note:

- 1) N. di appartamenti ipotizzando un taglio medio di 92 mq. Il numero di appartamenti effettivamente realizzati e di contratti sottoscritti, ferma restandola metratura complessiva, potrà variare in funzione della personalizzazione delle unità immobiliari.
- 2) Può differire dal n. di appartamenti in ragione della dimensione effettiva degli appartamenti venduti. Nelle ultime operazioni Abitare In ha riscontrato un significativo e progressivo aumento delle dimensioni medie degli appartamenti venduti.
- 3) Sono compresi 12.800 mq commerciali-pari a 140 appartamenti tipo-su cui è in corso di valutazione lo sviluppo nella formula del co living mediante la controllata Homizy S.p.A
- 4) Di cui 26.000 mq commerciali di ERS
- 5) Di cui 317 appartamenti in ERS
- 6) Su base progettuale e già realizzato.
- 7) A garanzia di caparre e anticipi dei clienti e per oneri di urbanizzazione

PIPELINE *in sviluppo*

Alla data di approvazione della presente relazione il Gruppo AbitareIn è proprietario o promissario acquirente in forza di accordi vincolanti di 17 aree, corrispondenti a 251.000 mq commerciali di sviluppo, equivalenti a 2.738 appartamenti tipo (la Pipeline di Sviluppo). Le diverse iniziative ricomprese nella Pipeline, ubicate in zone strategiche della Città di Milano (Porta Romana District, Lambrate, Naviglio Grande, Certosa) si trovano in diversi stadi di sviluppo, secondo il modello di business della Società:



In particolare, oltre a 2 progetti (pari a 241 appartamenti) ultimati e consegnati ai clienti finali vale a dire Abitare In Poste e Abitare In Maggiolina, e al progetto Olimpia Garden attualmente in fase di consegna, sono stati interamente commercializzati 4 progetti (Porta Naviglio Grande, Palazzo Naviglio, Trilogy Towers, e Milano City Village) e 1 lotto di un sesto progetto (Savona 105) e sono oggi in fase di costruzione 4 progetti (Palazzo Naviglio, Trilogy Towers, Olimpia Garden e Milano City Village), per un totale di 525 appartamenti, che saranno ultimati e consegnati a partire dalla fine di questo esercizio e poi negli esercizi 2022 e 2023.

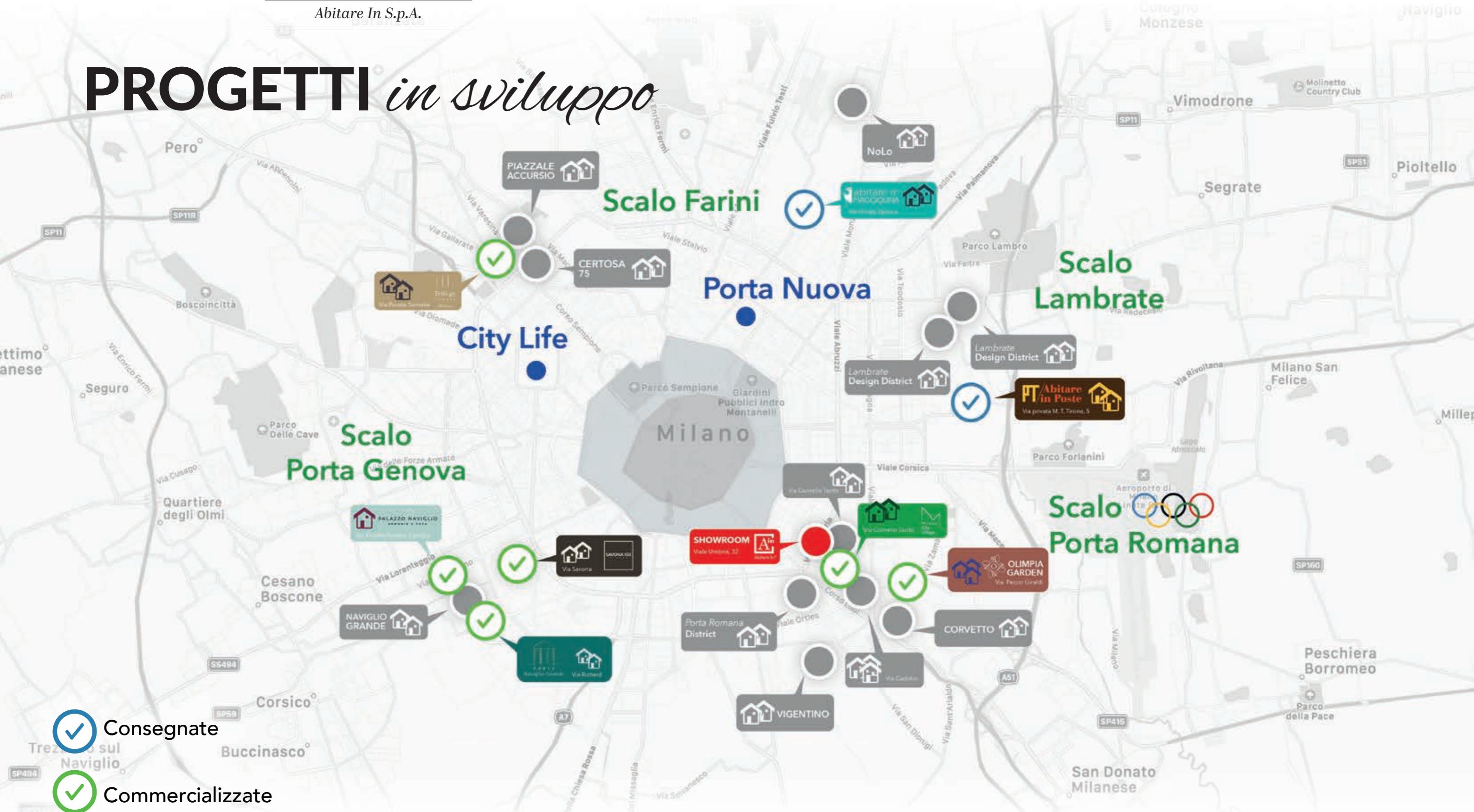
I rimanenti progetti della Pipeline si trovano attualmente in fase di progettazione, studio e approvazione degli iter autorizzativi.

C

Location: Palazzo Naviglio
Quartiere: Giambellino
Milano
(virtual photo - dettaglio ingresso)



PROGETTI *in sviluppo*



Consegname

Commercializzate

LETTERA AI SOCI

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

LUIGI, FONDATEUR



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

MARCO, FONDATEUR

Cari Soci,

il primo semestre di quest'anno è stato per la nostra Società intenso e ricco di novità.

Sebbene la situazione contingente in cui tutti ci troviamo continui a portare con sé incertezza, abbiamo dimostrato, tutti noi, di saper reagire anche agli eventi più inaspettati con determinazione e forza.

Nonostante il peculiare momento, abbiamo deciso di portare comunque avanti il nostro percorso per il passaggio al mercato STAR, che abbiamo concluso con successo a marzo di quest'anno e che crediamo abbia portato e porterà la nostra Società ad assumere un profilo sempre più internazionale e di standing.

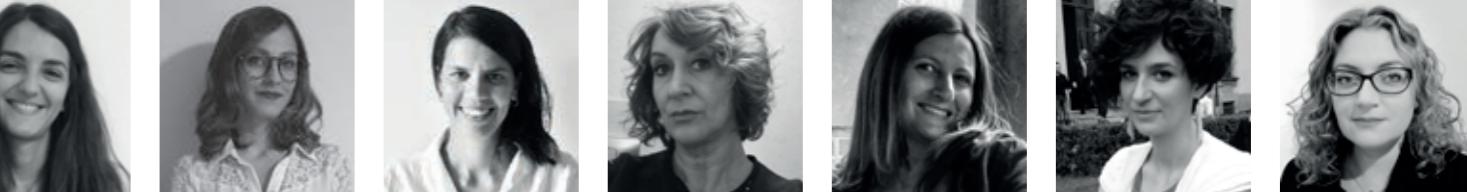
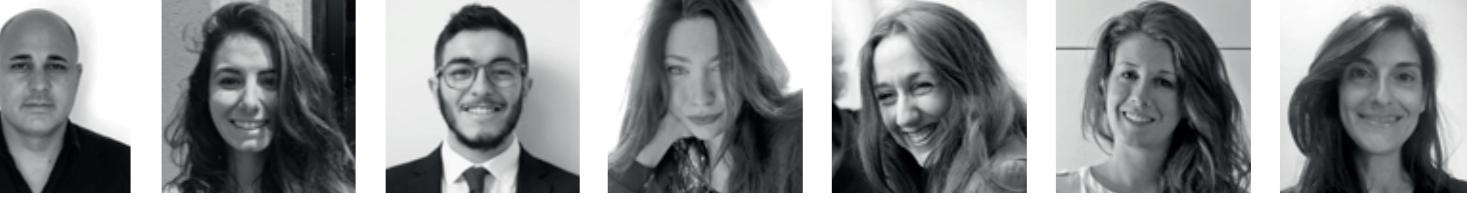
AbitareIn è stata anche fortemente operativa in tutte le attività del proprio business. Abbiamo ultimato le consegne del progetto Abitare In Maggiolina e completato, rispettando l'impegno preso con i clienti, i lavori dei primi 117 appartamenti di Olimpia Garden, le cui consegne sono iniziate nel mese di maggio. Proseguono i lavori di edificazione degli edifici di Milano City Village e Palazzo Naviglio e abbiamo avviato le opere di costruzione su Trilogy Towers. Abbiamo inoltre investito sull'acquisto di nuove aree per 34 mln di euro nei soli primi 6 mesi dell'esercizio, rafforzando ulteriormente sia in termini dimensionali che qualitativi la nostra pipeline.

Il generalizzato allungamento delle tempistiche per l'ottenimento delle

necessarie autorizzazioni e, più in generale, le problematiche legate al Covid hanno ulteriormente ridotto la disponibilità di nuove case a Milano, a fronte di un continuo incremento della domanda da parte non solo delle famiglie ma anche, soprattutto negli ultimi mesi, da parte degli investitori, con un inevitabile effetto sui prezzi di vendita, che continuano e continueranno a crescere.

Per rispondere a questa sempre crescente domanda di case, siamo pronti ad avviare, nei prossimi mesi, a seguito dell'ottenimento dei necessari titoli autorizzativi, la commercializzazione di 4 nuovi progetti nelle zone di Lambrate, Portello e Navigli.

Luigi & Marco

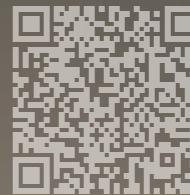


WeAre#StilistiUrbani



Stlisti Urbani

Made in Milano



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



This is US

Nata nel 2015 dal conferimento dell'esperienza di più di 15 anni dei suoi soci fondatori, Luigi Gozzini e Marco Grillo, AbitareIn è diventata in pochissimi anni la società leader nel mercato dello sviluppo immobiliare residenziale a Milano contando su un portafoglio di 17 progetti in pipeline, per un totale di oltre 2.500 appartamenti.

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

AbitareIn è iscritta alla sezione speciale del Registro Imprese dedicato alle PMI Innovative ed è quotata sul mercato AIM Italia dall'aprile 2016. Ha avviato da alcuni mesi le attività per il transiting al mercato STAR, che dovrebbe concludersi nei primi mesi del 2021.

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

Mentre il know how per la selezione delle aree, la progettazione delle iniziative, l'ottenimento dei titoli abilitativi è completamente internalizzato e costituisce elemento core su cui si basa l'unicità di AbitareIn, la materia costruzione dei progetti è affidata, in appalto, a primari operatori edili, sterilizzandone così il relativo rischio anche grazie all'importante utilizzo della tecnologia che rende la Società costantemente aggiornata sullo stato dei cantieri e le permette quindi, in caso di necessità, di

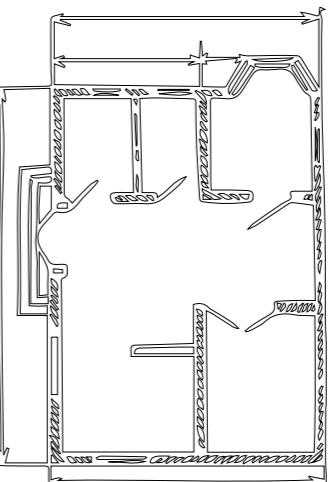
intervenire tempestivamente. Le sue iniziative immobiliari hanno sempre registrato performance eccezionali, anche durante gli anni di crisi.

La Società ha sviluppato e perfezionato la propria strategia di prodotto e di marketing attraverso una solida attività di branding e mediante l'utilizzo di strumenti tecnologici e metodologie di Customer Relationship Management (CRM) all'avanguardia.

Ultimo innovativo progetto è la piattaforma di e-commerce, di proprietà di AbitareIn, per la vendita online delle case in costruzione. Grazie a questa nuova piattaforma, la Società è in grado di offrire ai propri clienti un'esperienza di acquisto estremamente immersiva e completa, grazie alle soluzioni tecnologiche innovative: l'intelligenza artificiale di un assistente virtuale disponibile 24 ore ogni giorno, un configuratore online degli appartamenti (come avviene ad esempio per il

settore automotive, la possibilità di visitare virtualmente gli showroom attraverso gli strumenti di realtà virtuale, la possibilità di effettuare appuntamenti in videoconferenza, nonché la digitalizzazione di tutti i passaggi documentali e contrattuali.

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



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

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

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

L'ultimo risultato di questo continuo percorso di innovazione è il lancio della rivoluzionaria piattaforma di

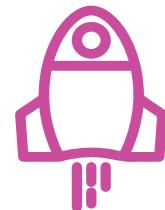
e-commerce che offre ai nostri clienti un'esperienza di acquisto sempre più sicura, consapevole e completa. Questo nuovo strumento, che rappresenta una novità assoluta nel campo dell'immobiliare, anche a livello mondiale, per il grado di dettaglio, l'inedita User Experience e l'integrazione a 360 gradi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

HOMIZY

Build to Share

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

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



MISSION

Trasformare “l’abitare” in UN’ESPERIENZA DI CONDIVISIONE favorendo le connessioni tra le persone.

“FAR SENTIRE A CASA” tutti coloro che hanno intrapreso un percorso personale e professionale di crescita a Milano



TARGET

Si rivolge principalmente è la categoria dei cd. “young professional”: giovani tra i 18 e i 35 anni che avviano un percorso lavorativo in una città diversa da quella di origine, o che sono comunque alla ricerca di una propria autonomia abitativa rispetto alla famiglia.

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

IL PRODOTTO HOMIZY

Il prodotto di Homizy, cd. “build to share”, sarà costituito da complessi residenziali di tendenza e smart, progettati e realizzati appositamente per il servizio del co-living, garantendo efficienza nella gestione e manutenzione, servizi innovativi e spazi di socializzazione. È un prodotto esclusivamente residenziale, non rientrerà né nella categoria degli studentati né dei residence (tipologie troppo specifiche e vincolanti, oltreché già maggiormente presenti sul mercato). L’ingresso del Gruppo AbitareIn nel mercato degli affitti consentirà di sfruttare al massimo le competenze maturate negli anni: i nuovi edifici, infatti, verranno costruiti principalmente mediante il recupero e/o la demolizione e ricostruzione di immobili esistenti – in pieno spirito di rigenerazione

urbana – e saranno composti di grandi appartamenti con diverse camere da letto, in parte con bagno privato e in parte con bagno in condivisione, zone living e cucina in condivisione. I progetti prevedranno anche, in percentuale minore, la realizzazione di bilocali (cd. “Studio”) e numerosi spazi comuni adibiti a diverse attività, come co-working, bike lab, lavanderie, svago. Tutti gli immobili di Homizy saranno caratterizzati da un “doppio livello” di condivisione: il primo, interno a ciascun appartamento, mediante la condivisione degli spazi comuni (cucina e living) e della connettività. Il secondo, a livello di ciascun building, che sarà dotato di tutti i principali servizi per il supporto operativo e l’incentivazione delle relazioni.



HOW *we can do it*



Smart Co-Living

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



Prodotto unico e innovativo

per soddisfare una nuova tipologia di domanda, anticipando i tempi del mercato e con l'obiettivo di raggiungere in breve tempo una posizione di LEADERSHIP.



Know how Abitare In

Sfruttando le economie di scala e il know how di Abitare In presentiamo a Milano un prodotto nella fascia di prezzo 550-900 € a camera con soluzione "all inclusive".





HOMIZY concept

C

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



Abitare In®

PROGETTI ICONICI





ABITARE IN POSTE

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

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

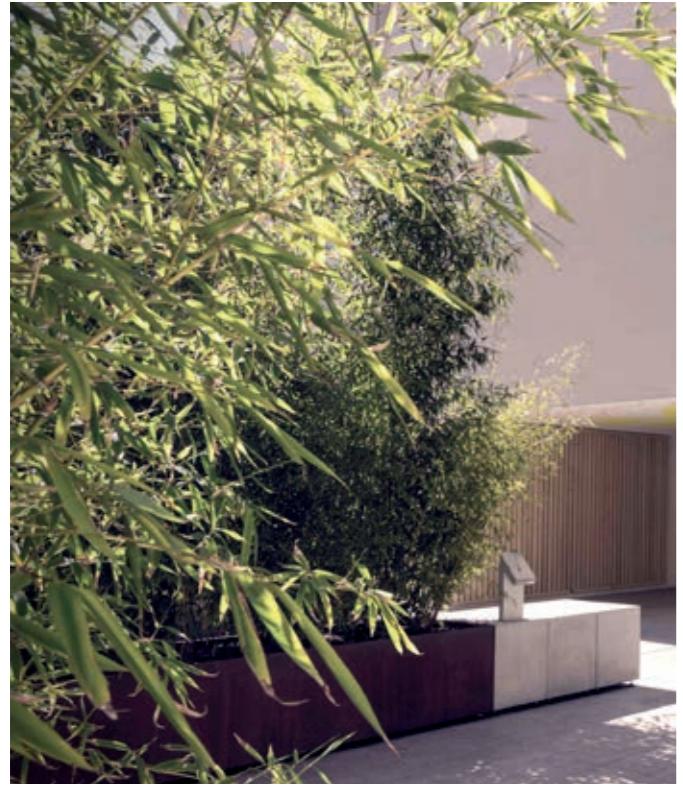
I volumi sono netti, puliti, di una tinta scura che minimizza la massa architettonica.

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

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

C

Location: Abitare in Poste
Quartiere: Ortica
Milano





Location: Abitare in Maggiolina
Quartiere: Maggiolina
Milano

ABITARE IN MAGGIOLINA

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

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

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

Ogni terrazza diventa sostegno per la Natura. Un'alternanza ponderata di parapetti pensili, colorano di verde questi angoli privati esterni, convertendoli in veri e propri giardini in quota, attrazioni irresistibili, angoli paradisiaci da dove godere dello skyline di Milano. Anche i materiali selezionati per i rivestimenti esterni ed interni ricalcano nell'estetica l'effetto e la forma della natura.

Tutte le parti vetrate, dalle generose aperture ai parapetti, concorrono ad alleggerire i volumi degli edifici costitutivi, la Sky Tower e il Maggiolina Gardens e rendendoli leggeri, contemporanei.

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





C

Location: Abitare in Maggiolina
Quartiere: Maggiolina
Milano





MILANO CITY VILLAGE: IL PRESENTE CHE RICUCE PASSATO E FUTURO ARCHITETTONICO

firmato Abitare In®

Un edificio abbandonato, un confine invalicabile. Ombre lunghe si proiettano sulla strada vuota. Spazi dentro la città ma fuori dalla percezione collettiva. L'ex area industriale di via Tacito rappresentava perfettamente il concetto di vuoto urbano, oggi finalmente protagonista di una completa rinascita con il progetto Milano City Village.

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

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

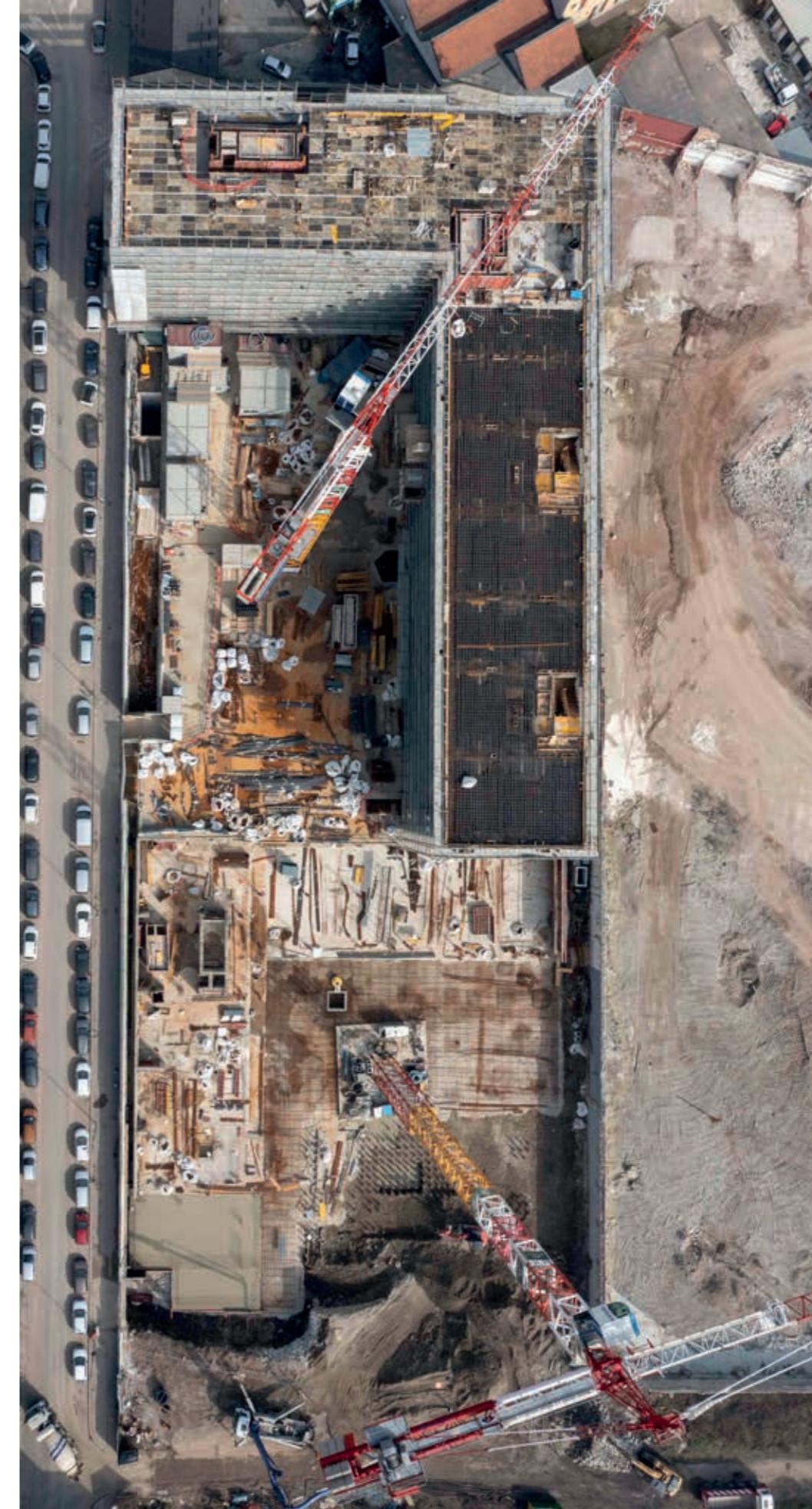
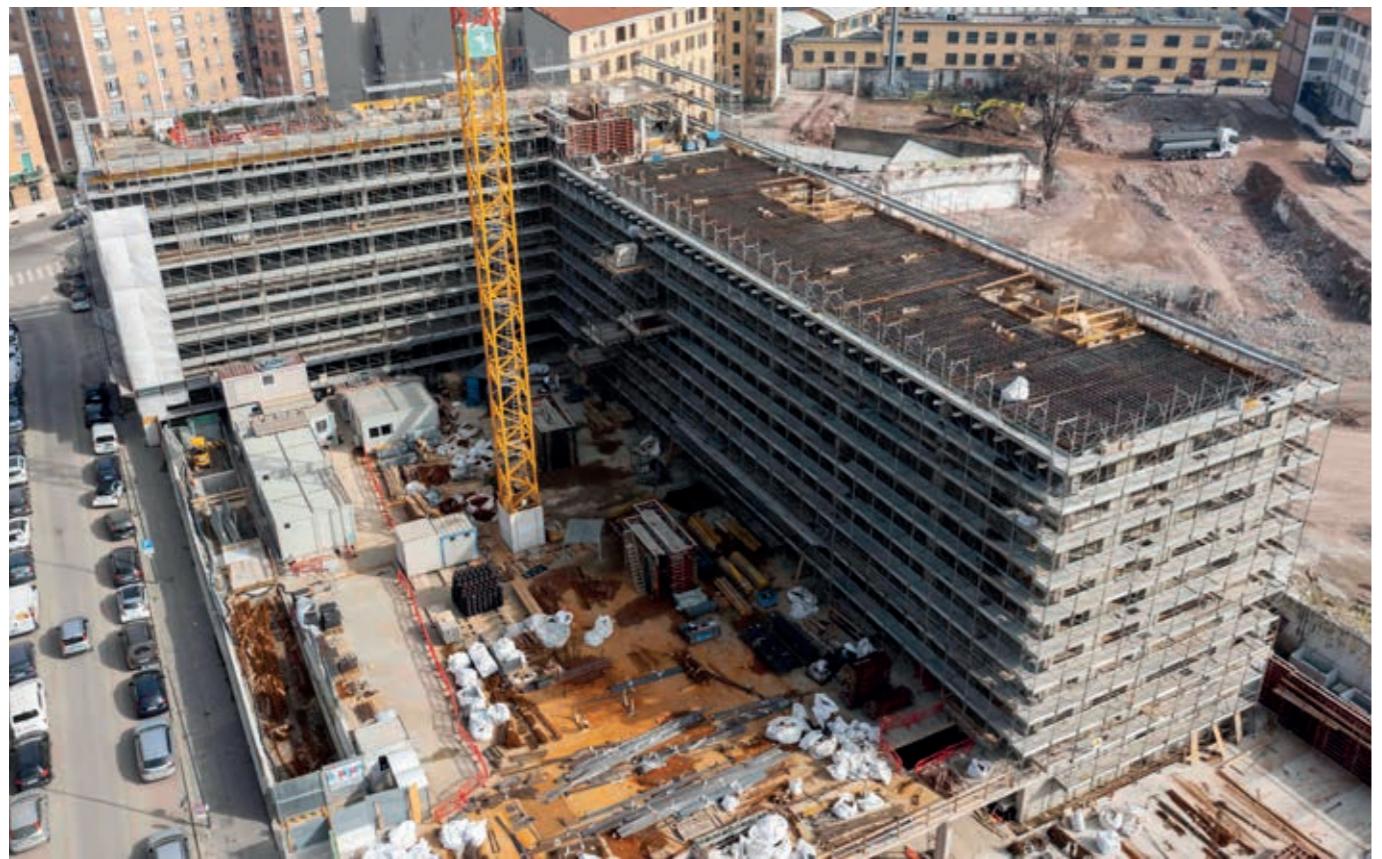
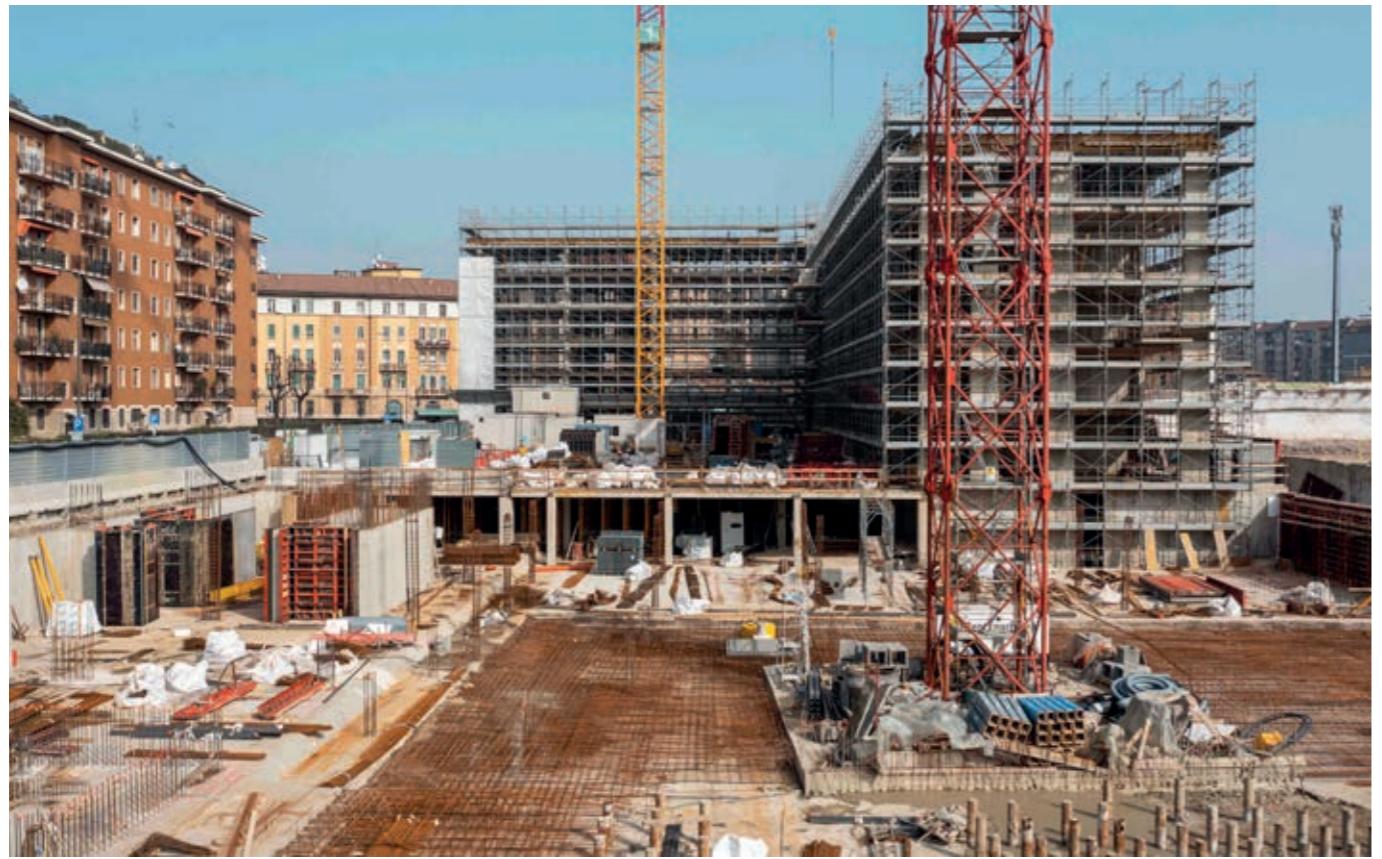
Una corte che è piazza, un luogo di incontri, di passaggio ma anche di riposo, in cui riscoprire il senso di comunione con se stessi e con la collettività.

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

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



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



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



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

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

Lyman Frank Baum, scrittore

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

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

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

Il progetto insiste su via Gallarate, situata nel quadrante nord-ovest di Milano noto per essere un quartiere sperimentale fin dai primi anni del Novecento. Sede un tempo di importanti comparti industriali, la zona si presenta oggi ricca di opportunità per progetti di rigenerazione urbana. Non a caso l’area si trova in asse con i progetti di City Life – Tre Torri e Portello, due tra i maggiori interventi urbanistici che hanno recentemente trasformato il volto della città di Milano.

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

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



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



Location: cantiere Trilogy Towers Milano
Quartiere: Portello
Milano
(Giugno 2020)



PALAZZO NAVIGLIO: L'EVOLUZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ

firmata Abitare In®

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

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

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

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

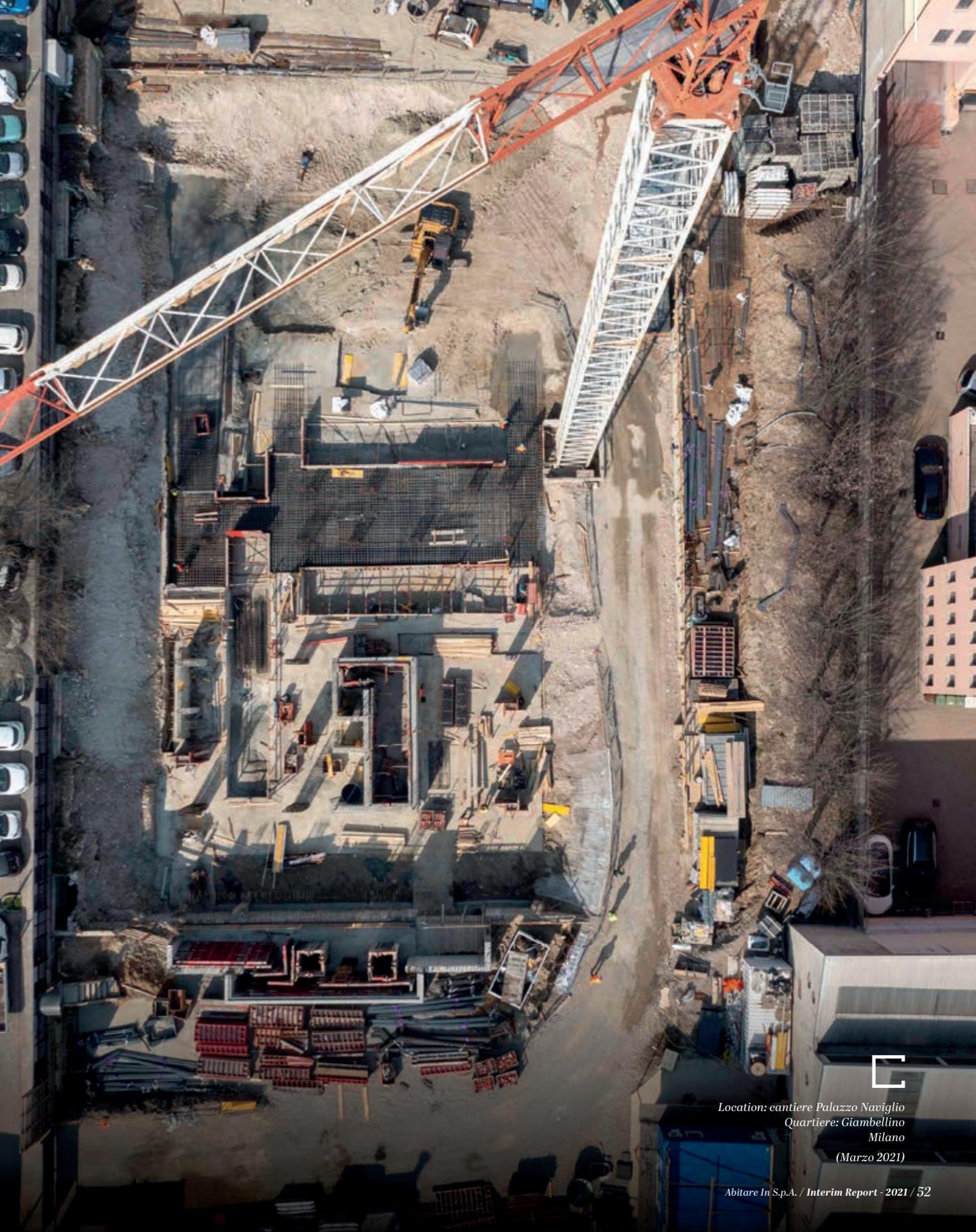
Dalla Natura per la Natura.

TECNOLOGIA PER L'AMBIENTE

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



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



Location: cantiere Palazzo Naviglio
Quartiere: Giambellino
Milano
(Marzo 2021)

105

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

Quando la ricerca del bello ha un nome, si chiama Savona 105.

*Un progetto residenziale che si nutre del fermento del contesto per sintetizzarlo
in forme eleganti e dettagli iconici.*

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

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

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

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

Le geometrie equilibrate fanno da supporto a dettagli preziosi, generati semplicemente scegliendo sfumature diverse per la tinta dell'intonaco o lavorando la superficie con finiture materiche tono su tono per generare vibrazioni dinamiche. Sono dettagli che passano quasi inosservati se non all'occhio più attento: è nei particolari nascosti che si cela la più fine eleganza.

L'atmosfera avvolgente dell'edificio accompagna un'esperienza di benessere quotidiano, concepita per soddisfare le più moderne esigenze dell'abitare metropolitano.

Immerso in un parco che alterna stanze verdi a superfici pavimentate, il piano terra dell'edificio ospita molteplici funzioni, ispirate sia dall'hotellerie che dalla smart city: i primi perché ciascun residente si possa sentire gradito ospite ogni giorno, i secondi per facilitare l'organizzazione delle attività quotidiane. I servizi interni permettono un'efficiente ottimizzazione delle giornate per avere maggior tempo libero da dedicare alle proprie passioni. Un modo per raggiungere una migliore qualità della vita.



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

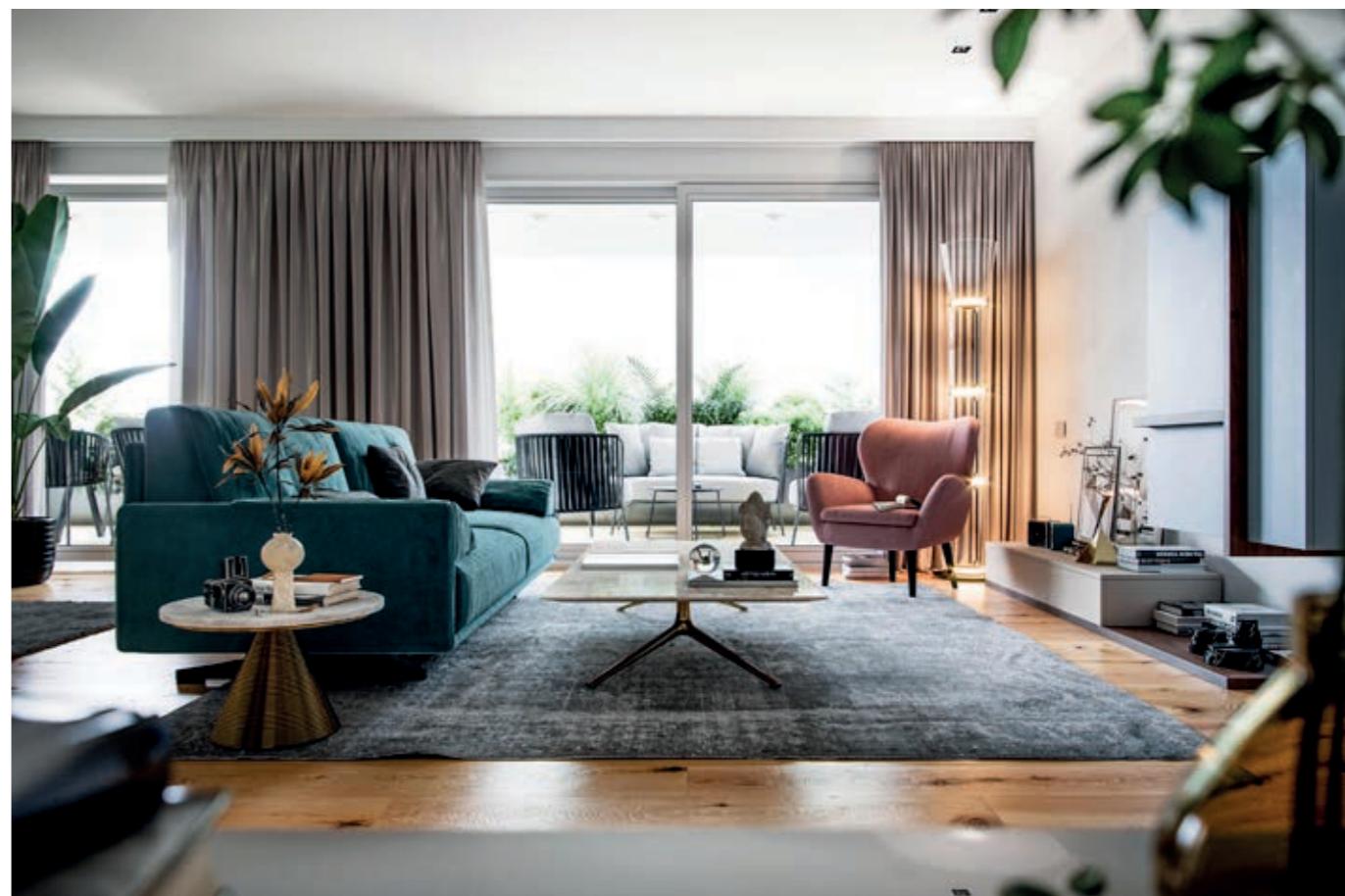
QUALITÀ ED ELEGANZA

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

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



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



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

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



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

Con un parco verde privato, a pochi passi dalla fermata della metropolitana linea 3, Olimpia Garden è il progetto residenziale del Gruppo AbitareIn composta di 138 appartamenti distribuiti su tre edifici (di cui due già realizzati), con un ampio giardino interno e diversi spazi comuni.

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

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

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

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



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



Tra centro e quartiere

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



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

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

*Un'occasione unica
 per abitare il futuro*

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



PORTA NAVIGLIO GRANDE: UNA NUOVA STORIA DA ABITARE

firmata Abitare In®

Una nuova esperienza dell'abitare contemporaneo.

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

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

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

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



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

UNA CASA, IL TUO RIFLESSO

Ispirazione e personalità prendono forma nell'ambiente domestico.

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



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



*“Il bello
è lo spendore
del vero.”*

Platone

*Stilisti
Urbani*

Made in Milano

RELAZIONE SULLA *gestione*

ANDAMENTO GESTIONALE DEL GRUPPO NEL PRIMO SEMESTRE CHE CHIUDE AL 31 MARZO 2021

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

Conto economico consolidato riclassificato

Descrizione	31.03.2021	% sui ricavi e variazione rimanenze	31.03.2020	% sui ricavi
Ricavi dalla vendita di immobili	25.034.915	39,86%	541.258	1,61%
Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti	3.439.352	5,48%	27.973.659	83,33%
Variazione delle rimanenze acquisto complessi immobiliari	33.917.109	54,00%	5.000.000	14,89%
Altri ricavi	416.101	0,66%	55.241	0,16%
Totale gestione caratteristica	62.807.476	100,00%	33.570.158	100,00%
Totale gestione caratteristica proforma(1)	69.807.476	100,00%	33.570.158	100,00%
Costi di produzione	(56.866.640)	-90,54%	(25.637.366)	-76,37%
VALORE AGGIUNTO	5.940.836	9,46%	7.932.792	23,63%
VALORE AGGIUNTO PROFORMA(1)	12.940.836	18,54%	7.932.792	23,63%
Costo del lavoro	(1.316.187)	-2,10%	(1.845.072)	-5,50%
Altri costi operativi	(1.025.650)	-1,63%	(402.911)	-1,20%
Ebitda	3.598.999	5,73%	5.684.809	16,93%
Ebitda proforma (2)	11.066.499	15,85%	6.586.809	19,62%
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	(424.140)	-0,68%	(322.508)	-0,96%
Ebit	3.174.859	5,05%	5.362.301	15,97%
Ebit proforma (2)	10.642.359	15,25%	6.264.301	18,66%
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	1.227.791	1,95%	(964.978)	-2,87%
Ebt	4.402.651	7,01%	4.397.322	13,10%
Ebt proforma (3)	9.671.997	13,86%	5.299.322	15,79%
Imposte sul reddito	(732.022)	-1,17%	(1.312.034)	-3,91%
Utile (perdita) dell'esercizio	3.670.629	5,84%	3.085.288	9,19%



Location: The Units
Quartiere: Portello
Milano

(virtual photo - dettaglio garden rooftop)

1) Nel primo semestre al 31 marzo 2021, rettifica in aumento derivante dall'applicazione del principio della commessa (IFRS15) sull'Operazione Olimpia Garden (Euro 7 milioni).

2) Nel primo semestre al 31 marzo 2021, rettifica in aumento derivante dall'applicazione del principio della commessa (IFRS15) sull'Operazione Olimpia Garden (pari Euro 7 milioni) e dei costi (pari a Euro 0,5 milioni) derivanti dal processo di translisting della azioni della Società sul mercato MTA, segmento STAR. Nel primo semestre al 31 marzo 2020, rettificato in aumento dei costi figurativi (pari a € 902 migliaia) derivanti dall'applicazione dell'ifrs2 relativamente all'assegnazione di Stock Grant.

3) Nel primo semestre al 31 marzo 2021, rettifica in aumento derivante dall'applicazione del principio della commessa (IFRS15) sull'Operazione Olimpia Garden (pari Euro 7 milioni) e dei costi (pari a Euro 0,5 milioni) derivanti dal processo di translisting della azioni della Società sul mercato MTA, segmento STAR. Rettifica in diminuzione della plusvalenza da valutazione al fair value della partecipazione Tecma Solution S.p.a. Nel primo semestre al 31 marzo 2020, rettificato in aumento dei costi figurativi (pari a € 902 migliaia) derivanti dall'applicazione dell'ifrs2 relativamente all'assegnazione di Stock Grant.

Il primo semestre dell'esercizio ha chiuso con ricavi consolidati pari a € 62,8 milioni, (+ 88% rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente), derivanti principalmente da:

- € 25 mln di Ricavi per Vendite (€ 0 mln nel primo semestre 2020), dalla variazione delle rimanenze per acquisto di nuovi complessi immobiliari, per un importo pari a Euro 33,9 milioni;
- € 33,9 mln di variazione delle rimanenze per acquisto di nuovi complessi immobiliari (€ 5 mln nel primo semestre 2021), avanzamento della produzione per € 29,1 mln (€ 27,9 mln nel primo semestre 2020), che sconta un ritardo nella partenza dei cantieri e quindi una minor produzione rispetto alle attese sugli ultimi cantieri commercializzati, per circa 8 mln, a causa dei rallentamenti nell'ottenimento dei titoli autorizzativi conseguenti allo scoppio della pandemia. Al netto dello scarico di magazzino dovuto alle consegne del progetto Abitare In Maggiolina, la "variazione rimanenze per l'avanzamento dei lavori" delle iniziative immobiliari è pari a € 3,4 mln

L'Ebt Consolidato è pari a € 4,4 mln ed è il risultato delle seguenti componenti, anche di natura straordinaria:

- in aumento di € 2,2 mln dovuti alla plusvalenza da rivalutazione al fair value della partecipazione nella società Tecma Solutions S.p.A.;
- in riduzione di € 0,5 mln per storno dei "costi di quotazione" per il passaggio al Mercato MTA, Segmento STAR;
- in riduzione di € 7 mln dovuta alla mancata applicazione del principio della commessa (IFRS 15) sull'Operazione Olimpia Garden. Difatti, poiché tale operazione è stata realizzata su un immobile già parzialmente costruito al momento dell'acquisto, il management ha ritenuto di non applicare tale principio contabile. Essendo però l'unico progetto fino ad ora sviluppato dal Gruppo a cui non è stato applicato il principio, al fine di dare una visione più omogenea dello stato delle attività si è ritenuto opportuno rappresentare il dato dell'EBT, quello maggiormente influenzato da tale mancata applicazione, anche rettificato in tal senso. Si ricorda che il progetto è stato ultimato e le consegne sono state avviate nel mese di maggio e che quindi tale importo sarà interamente contabilizzato in bilancio alla conclusione dei rogiti.
- È inoltre influenzato negativamente dalla minor produzione sui cantieri di più recente avvio a causa dei rallentamenti nel rilascio dei titoli autorizzativi.

Per tali ragioni, per consentire una migliore analisi dell'andamento delle attività caratteristiche, il management ha definito l'EBT CONSOLIDATO PROFORMA, rettificato dalle voci straordinarie, che è pari a € 9,7 mln.

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

Impieghi	31.03.2021	30.09.2020
Immobilizzazioni immateriali	1.416.080	1.264.746
Immobilizzazioni materiali	6.458.985	6.460.385
Partecipazioni in altre imprese	4.494.000	2.296.000
Altre attività non correnti	918.364	883.154
Altre attività correnti	15.454.305	16.675.220
Magazzino	176.308.372	139.058.289
Altre passività correnti e non correnti	(88.748.796)	(82.145.300)
CAPITALE INVESTITO NETTO	116.301.310	84.492.494
Disponibilità liquide	(19.306.512)	(35.480.995)
Debiti finanziari correnti	16.711.250	14.905.876
Debiti finanziari non correnti	56.941.052	46.724.134
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	54.345.790	26.149.014
Capitale sociale	129.677	129.677
Riserve e utili (perdite) a nuovo	58.140.521	49.016.598
Utile (perdita) d'esercizio	3.685.322	9.197.205
PATRIMONIO NETTO	61.955.520	58.343.480
FONTI DI FINANZIAMENTO	116.301.310	84.492.494

Posizione finanziaria netta

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA 31.03.2021 valori in unità di Euro	Abitare In Consolidato 31.03.2021	Abitare In Consolidato 30.09.2020	Variazione					
A. Cassa e depositi bancari	(19.306.512)	(35.480.995)	16.174.483					
B. Altre disponibilità liquide	-	-	-					
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	(1)	1					
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	(19.306.512)	(35.480.996)	16.174.484					
E. Crediti finanziari correnti								
F. Debiti bancari a breve termine	16.646.855	14.837.465	1.809.390					
G. Debiti verso altri finanziatori	-	-	-					
H. Altri debiti finanziari correnti	64.395	68.411	(4.016)					
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	16.711.250	14.905.876	1.805.374					
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D)+(E)+(I)	(2.595.262)	(20.575.120)	17.979.858					
K. Debiti bancari non correnti	56.467.745	46.114.405	10.353.340					
L. Obbligazioni emesse	-	-	-					
M. Altri debiti non correnti	473.307	609.729	(13.642)					
N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	56.941.052	46.724.134	10.216.918					
O. Posizione finanziaria netta (J)+(N)	54.345.790	26.149.014	28.196.776					

La posizione finanziaria netta al 31 marzo 2021 è pari a Euro 54.346 migliaia rispetto a Euro 26.149 migliaia al 30 settembre 2020. La variazione è attribuibile all'acquisto di nuove aree pari Euro 28.082 migliaia (al netto delle caparre e acconti corrisposti negli esercizi precedenti), all'andamento produttivo delle operazioni in corso ed è influenzata positivamente dall'effetto combinato degli incassi derivanti dai rogiti della controllata Abitare In Maggiolina (al netto delle caparre e acconti incassati negli esercizi precedenti) pari a Euro 16.794 migliaia e dalle caparre e acconti incassati relativi ai preliminari dei progetti commercializzati per un ammontare complessivo pari a Euro 14.244 migliaia. L'andamento delle disponibilità liquide è da imputarsi principalmente all'assorbimento di cassa dell'attività operativa per un importo pari a Euro 28.294 migliaia, dall'accensione di finanziamenti per un importo pari a Euro 26.779 migliaia e dal rimborso di finanziamenti per un importo pari a Euro 14.061 migliaia.

Composizione debiti finanziari verso banche

Tipologia finanziamento (Euro/000)	Società Utilizzatrice	Entro un anno	Oltre un anno entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale debito
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	429	655	-	1.084
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	633	4.535	-	5.167
Mutuo ipotecario	Abitare In Development 3 S.r.l.	183	973	1.336	2.492
Mutuo chirografario	Abitare In Development 4 S.r.l.	14	4.679	-	4.693
Mutuo fondiario	Abitare In Development 7 S.r.l.	15.166	-	-	15.166
Mutuo fondiario	Savona 105 S.r.l.	68	1.390	9.171	10.629
Mutuo fondiario	Porta Naviglio Grande S.r.l (ex Mica S.r.l.)	16	2.966	-	2.982
Mutuo fondiario	TheUnits S.r.l. (ex Alibranda S.r.l.)	-	91	399	490
Mutuo fondiario	Milano City Village S.r.l.	73	7.338	5.975	13.386
Mutuo fondiario	Trilogy Towers S.r.l.	3	702	751	1.456
Mutuo fondiario	Palazzo Naviglio S.r.l.	8	1.031	3.521	4.560
Apertura di credito con garanzia fondiaria	Milano Progetti S.r.l.	54	8.469	-	8.523
Mutuo ipotecario	MyCity S.r.l.	-	745	1.741	2.486
TOTALE		16.647	33.573	22.895	73.115

Si segnala che i mutui fondiari concessi dagli istituti di credito ammontano complessivamente a Euro 165 milioni, di cui utilizzati Euro 57 milioni.

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

Indici

INDICI DI STRUTTURA	31.03.2021	30.09.2020
Quoziente primario di struttura	4,66	5,35
PN / IMMOBILIZZAZIONI		
Quoziente secondario di struttura	13,64	13,54
PN + PASSIVITÀ CONSOLIDATE / IMMOBILIZZAZIONI		
INDICI PATRIMONIALI E FINANZIARI	31.03.2021	30.09.2020
Leverage	3,62	3,46
CAPITALE INVESTITO / PN		
Elasticità degli impieghi	94,08%	94,61%
ATTIVO CIRCOLANTE / CAPITALE INVESTITO		
Quoziente di indebitamento complessivo	3,62	3,46
MEZZI DI TERZI / PN		
INDICI DI REDDITIVITÀ	31.03.2021	31.03.2020
ROD	1,46%	1,58%
ONERI FIN. / DEBITI ONEROSI		
ROD*	1,12%	1,23%
ONERI FIN. / DEBITI ONEROSI		
ROS	5,02%	24,61%
RISULTATO OPERATIVO / RICAVI NETTI		
ROI	1,42%	4,40%
RISULTATO OPERATIVO / CAPITALE INVESTITO		
ROE	5,92%	11,64%
RISULTATO ESERCIZIO / PN		

* Al netto delle commissioni

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

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

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

Rischi correlati alla diffusione dell'epidemia da Covid-19

Il persistere dell'epidemia legata alla diffusione della sindrome respiratoria SARS-CoV-2 e della relativa patologia COVID-19 ha avuto e potrà continuare ad avere un impatto negativo rilevante sull'operatività e sui risultati del Gruppo e dell'intero mercato in cui questo opera. Peraltra, la diffusione del COVID-19 o di altre malattie contagiose è al di fuori del controllo del Gruppo e non vi è pertanto alcuna garanzia che il Gruppo possa in futuro essere in grado di contrastarne gli effetti o l'impatto sulla propria operatività e sui propri risultati. Il Gruppo è stato esposto, nel periodo compreso tra febbraio e maggio 2020, a misure restrittive, come, ad esempio, la chiusura temporanea dei cantieri edili commissionati dal Gruppo, ed è esposto anche nel futuro al rischio derivante dall'adozione da parte delle autorità pubbliche di ulteriori e nuove misure volte a prevenire e/o limitare la diffusione del Coronavirus e dalle conseguenze operative ed economiche derivanti dall'adozione di tali provvedimenti.

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

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

L'attuale situazione epidemiologica potrebbe, inoltre, avere gravi effetti economici, patrimoniali e finanziari anche sugli appaltatori individuati da AbitareIn per l'esecuzione delle diverse Iniziative Immobiliari. Qualora gli appaltatori, a causa di situazioni di dissesto economico, non fossero più in grado di rispettare gli impegni, nei termini, condizioni economiche e modalità concordate con AbitareIn, ovvero venissero assoggettati a procedure concorsuali o a fallimento, AbitareIn si troverebbe nella condizione di doverli sostituire con altri soggetti, in

tempi rapidi e conseguenti maggiori tempi e costi nell'ultimazione delle Iniziative Immobiliari in corso.

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

Rischi connessi all'indebitamento finanziario del Gruppo

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

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

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

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

Il mancato rispetto di una qualsiasi delle disposizioni o restrizioni previste dai contratti di finanziamento

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

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

Rischi connessi all'attività del Gruppo

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

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

Per ulteriori informazioni in merito ai rischi a cui è esposto il Gruppo si veda anche la Relazione Finanziaria Annuale al 30 settembre 2020.

PRINCIPALI ATTIVITÀ ED EVENTI DEL PERIODO

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

Innanzitutto è proseguita nel semestre l'attività di consegna degli appartamenti del progetto Abitare In Maggiolina (ad oggi ultimata) e la contestuale riduzione del relativo mutuo fondiario (oggi estinto).

Inoltre, nel semestre di riferimento il Gruppo ha proseguito nell'attività di scouting e acquisto di nuove aree, portando le dimensioni della Pipeline - al netto dello scarico dovuto alla consegna del progetto Abitare In Maggiolina - a un totale di 245.000 mq commerciali. Nello specifico, oltre ad aver sottoscritto i contratti definitivi di alcune aree già oggetto di accordo preliminare (unitamente alla sottoscrizione dei relativi mutui fondiari per la realizzazione dei lavori), sono entrate nella Pipeline due nuove aree, una in zona Corvetto e una in zona Certosa.

Sempre nel periodo di riferimento il Gruppo ha avviato la commercializzazione di un nuovo progetto, Porta Naviglio Grande, commercializzato esclusivamente tramite la piattaforma di e-commerce.

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

Il periodo di riferimento ha visto altresì la conclusione dell'iter per il translisting delle azioni della Società sul mercato MTA, segmento STAR. In particolare, nel mese di dicembre l'assemblea dei soci ha approvato il progetto per il passaggio al mercato principale, che si è concluso con l'avvio delle negoziazioni il 1 marzo di quest'anno. Nell'ambito del passaggio allo STAR il Consiglio di Amministrazione ha altresì approvato una revisione dei dati prospettici per il 2021 che tenga conto degli impatti diretti e indiretti dovuti all'emergenza sanitaria. Il Consiglio ha quindi previsto uno slittamento in avanti di una parte dei ricavi previsti per il 2021, confermando comunque il forte trend di crescita della Società: i ricavi previsti per il 2021 si attestano a 126 mln di € (+72% rispetto al 2020) con un EBT di circa 25 mln di € (+100% rispetto all'esercizio precedente). Confermati altresì gli obiettivi commerciali precedentemente comunicati, prevedendo un portafoglio ordini di 800 unità per un controvalore di 310 mln di €.

Durante l'ultimo semestre il Gruppo ha inoltre proseguito nell'attività di Ricerca e Sviluppo per l'implementazione di sempre migliori e innovative soluzioni tecnologiche da impiegare in ogni fase del processo produttivo. Oltre al perfezionamento della piattaforma di e-commerce, implementata con la possibilità di effettuare pagamenti direttamente dal sito e alla realizzazione di un "ho-

me-configuration" per la personalizzazione delle unità immobiliari direttamente online, la Società ha proseguito nello studio e nella realizzazione di sistemi informativi per la gestione di tutte le fasi progettuali.

EVENTI SUCCESSIVI AL 31 MARZO 2021

Successivamente alla chiusura del semestre, si è conclusa l'attività di consegna delle unità immobiliari del complesso di Abitare In Maggiolina, con la consegna dell'ultima unità rimasta. Contestualmente è stato altresì definitivamente estinto il mutuo sottoscritto per la realizzazione dei lavori.

Il Gruppo ha altresì proseguito nelle attività sui cantieri operativi nonché nelle attività propedeutiche all'ottenimento dei titoli autorizzativi sulle aree facenti parte della Pipeline, che si ricorda consistere in più di 245.000 mq commerciali distribuiti in 19 progetti situati in zone strategiche della città.

Nel mese di aprile si è inoltre conclusa la prima campagna commerciale del progetto Porta Naviglio Grande, realizzata esclusivamente in formato digitale tramite canali social e web e mediante l'utilizzo della piattaforma di e-commerce realizzata da AbitareIn.

Il progetto, che vedrà la realizzazione di due edifici, Icon e Vertigo, rispettivamente di 18 e 57 appartamenti, concepiti secondo criteri di qualità, sostenibilità, funzionalità, comfort e design ha riscosso un successo eccezionale: sono state ricevute, unicamente tramite la procedura di acquisto online, proposte di acquisto per 65 appartamenti, per un controvalore di circa 28 mln di euro.

Inoltre, sempre nel mese di Aprile, il Consiglio di Amministrazione di Abitare In ha approvato il frazionamento con rapporto 1:10 delle azioni della società e un piano di stock grant dedicato agli amministratori esecutivi e al dirigente con responsabilità strategiche, unitamente ad un aumento di capitale gratuito a servizio di quest'ultimo, per massimi € 5.100 e massime 102.000 azioni. Le proposte sono state approvate dall'assemblea dei soci in data 31 maggio 2021.

EVOZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel secondo semestre dell'esercizio il Gruppo proseggerà nelle proprie attività strategiche, sia di sviluppo sia commerciali, per la realizzazione dei progetti in Pipeline e per

cogliere nuove opportunità per l'incremento della stessa. Sebbene le previsioni del management per l'esercizio non risultino modificate rispetto al Piano Industriale comunicato lo scorso 10 dicembre 2020, si rimanda al paragrafo "Descrizione dei principali rischi ed incertezze a cui il Gruppo è esposto" e in particolare ai "rischi correlati alla diffusione dell'epidemia da Covid-19" per l'approfondimento di tale aspetto.

Proseguiranno le consegne e i rogiti delle unità immobiliari del progetto Olimpia Garden, avviate nel mese di maggio 2021, e le attività cantieristiche degli altri progetti in Pipeline già commercializzati.

Il Gruppo proseggerà altresì nella propria attività commerciale, con il lancio di nuovi progetti e nelle attività propedeutiche all'ottenimento dei titoli autorizzativi per gli altri progetti in Pipeline.

Proseguiranno inoltre le attività per lo sviluppo del nuovo progetto Homizy nel settore del PRS nella modalità del co-living.

Si rammenta che il Gruppo è inoltre costantemente attivo nell'analisi e valutazione di nuove aree da inserire nella propria Pipeline per lo sviluppo di nuovi progetti immobiliari.

RAPPORTI INFRAGRUPPO E CON PARTI CORRELATE

Come previsto dal regolamento Emittenti Consob, la società si è dotata di una "Procedura per le operazioni con parti correlate", si rimanda al sito www.abitarein-spa.com sezione "Investor" per ulteriori informazioni. Le operazioni compiute da Abitare In e dalle imprese incluse nel perimetro di consolidamento con le altre parti correlate fanno parte della ordinaria gestione e sono regolate a condizioni di mercato. Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 24 del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 31 marzo 2021.

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

Nel corso del semestre si è proseguito nell'attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma CRM, piattaforma gestionale per l'integrazione tra Revit e Salesforce, piattaforma e-commerce. L'investimento complessivo sostenuto nel periodo di riferimento ammonta a Euro 398 migliaia.

CENNI GENERALI SUI PRINCIPALI CONTENZIOSI IN ESSERE

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

Richiesta dell'Agenzia delle Entrate

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

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

Successivamente, in data 24 settembre 2020, Milano City Village ha ricevuto (nell'ambito del medesimo procedimento instaurato a seguito della ricezione del succitato questionario) da parte dell'Agenzia delle Entrate invito al contraddittorio n. 100052/2020; a seguito della ricezione di tale invito, è stato ritualmente instaurato il contraddittorio con l'Ente impositore. In data 6 novembre 2020, a seguito dell'incontro tenutosi in data 20 ottobre 2020, la Società provvedeva ad inviare all'Ente impositore un elaborato peritale in ordine alle caratteristiche dell'intervento di bonifica e risanamento ambientale eseguito sull'area in questione allo scopo

di avvalorare la correttezza del corrispettivo di compravendita dell'area medesima. Con la trasmissione di tale elaborato, la Società richiedeva un nuovo incontro al fine di poter raccogliere ogni eventuale osservazione dell'Agenzia delle Entrate in ordine al contenuto dell'elaborato e fornire ogni ulteriore informazione necessaria per la definizione della vicenda. Alla Data del Prospetto Informativo, tale ultima comunicazione è rimasta priva di riscontro.

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

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

Procedimento con Comune di Milano

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

Gli avvisi di accertamento scaturiscono dal conteggio del Comune di Milano, che appare imputabile al mancato recepimento, da parte dello stesso, delle modifiche catastali e dei valori comunicati dalla società in relazione all'area edificabile sita in Milano, Via Angelo Fava n. 20. In caso di soccombenza in tale contraddittorio, Abitare In Maggiolina potrebbe essere obbligata a versare un importo di circa Euro 86.125,00. L'Emissente considera il pagamento di tale importo un onere remoto.

Altre informazioni

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

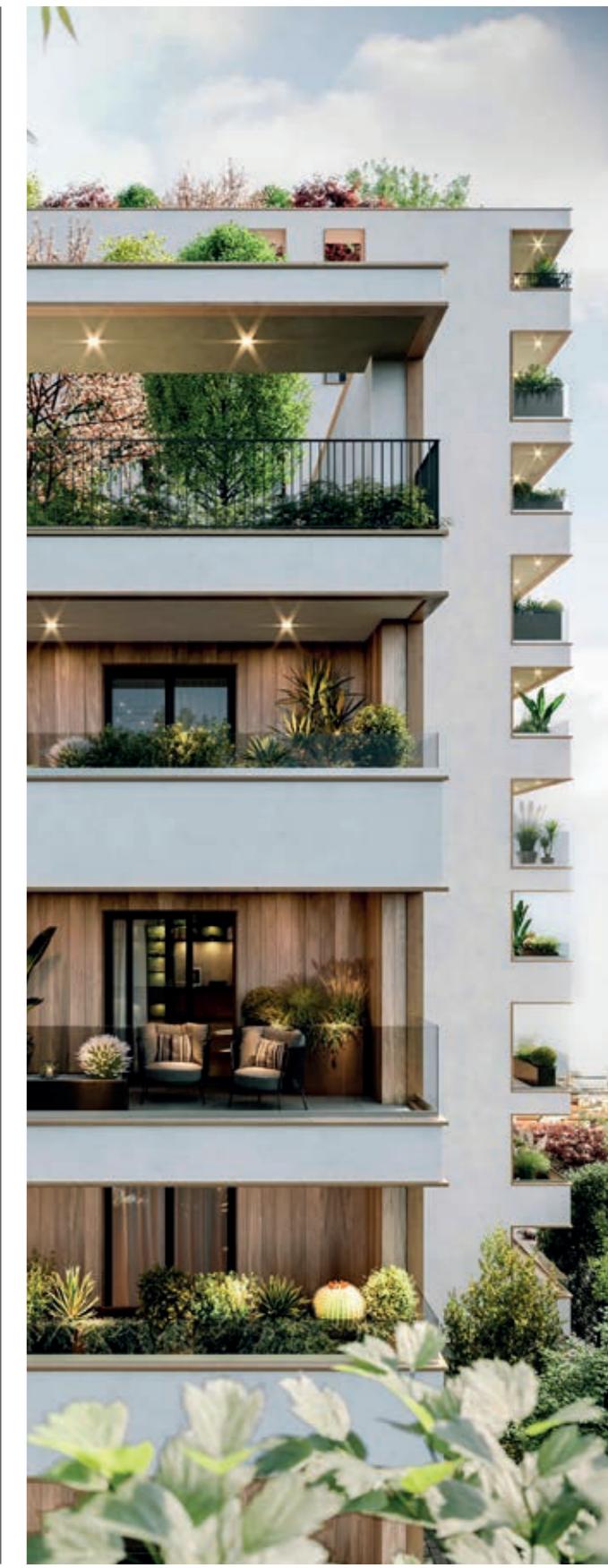
In data 10 dicembre 2020 il Consiglio di Amministrazione di Abitare In S.p.A. ha deliberato di aderire al regime di semplificazione previsto dagli artt. 70, comma 8, e 71, comma 1- bis, del Regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni, avvalendosi pertanto della facoltà di derogare agli obblighi di pubbli-

cazione dei documenti informativi previsti dall'Allegato 3B del predetto Regolamento CONSOB in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumenti di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizioni e cessioni.



Location: Porta Naviglio Grande
Quartiere: San Cristoforo sul Naviglio
Milano

(virtual photo - dettaglio loggia, sopra)
(virtual photo - dettaglio architettonico, destra)



RELAZIONE FINANZARIA

Semestrale Consolidata

Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

		31.03.2021	Di cui parti correlate	30.09.2020	Di cui parti correlate
Attività materiali	1	6.458.985		6.460.386	
Attività immateriali	2	1.416.080		1.264.744	
Partecipazioni in altre imprese	3	4.494.000		2.296.000	
Attività per imposte anticipate	4	918.364		883.153	
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI		13.287.429		10.904.283	
Magazzino	5	176.308.372		139.058.289	
Crediti commerciali	6	153.826		585.837	
Altre attività correnti	7	10.357.402		14.386.768	
Attività per imposte correnti	8	4.943.076		1.702.618	
Attività finanziarie correnti	9	-		-	
Disponibilità liquide	10	19.306.512		35.480.995	
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI		211.069.188		191.214.507	
TOTALE ATTIVITÀ		224.356.617		202.118.790	
Capitale sociale		129.677		129.677	
Riserve		37.104.945		37.163.534	
Utili/(perdite) a nuovo		20.552.052		11.354.847	
Utile/(perdita) d'esercizio		3.685.322		9.197.205	
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		61.471.996		57.845.263	
Utile e riserve di terzi		483.524		498.217	
PATRIMONIO NETTO	11	61.955.520		58.343.480	
Passività finanziarie non correnti	12	56.941.052		39.224.134	
Benefici a dipendenti	13	284.374		246.904	
Altre passività non correnti	14	275.672	212.504	481.445	201.445
Caparre e acconti da clienti	15	56.956.760		45.256.329	



Location: Trilogy Towers Milano
Quartiere: Portello
Milano
(virtual photo - dettaglio loggia)

Passività per imposte differite	3	4.807.608	4.058.460
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI		119.265.466	89.267.272
Passività finanziarie correnti	12	16.711.250	22.405.876
Debiti commerciali	16	11.825.173	12.499.970
Altre passività correnti	17	5.915.338	649.782
Caparre e acconti da clienti	15	6.919.434	12.131.074
Passività per imposte correnti	18	1.764.436	1.849.389
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI		43.135.631	54.508.039
TOTALE PASSIVITÀ		162.401.097	143.775.310
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		224.356.617	202.118.790

Prospetto di Conto Economico consolidato

	Nota	31.03.2021	Di cui parti correlate	31.03.2020	Di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	19.1	25.034.915		541.258	
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	19.2	33.917.109		5.000.000	
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	19.3	3.439.352		27.973.659	
Altri ricavi	19.4	416.101		55.241	
TOTALE RICAVI	19	62.807.477		33.570.158	
Acquisti immobiliari allo sviluppo		(33.917.109)		(5.000.000)	
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		(41.266)		(89.830)	
Costi per Servizi	20.1	(22.775.514)	(401.870)	(20.490.047)	(144.501)
- di cui non ricorrenti		(467.500)		-	
Noleggi ed altri		(132.751)		(57.489)	
Costi di produzione		(22.949.531)		(20.637.366)	
Costi per il personale	20.2	(1.316.187)	(100.000)	(1.845.071)	(100.000)
Ammortamenti	20.3	(410.903)		(299.297)	
Svalutazioni e accantonamenti	20.4	(13.237)	(13.237)	(23.211)	(23.211)
Altri costi operativi	20.5	(1.025.650)		(402.912)	
TOTALE COSTI OPERATIVI	20	(59.632.617)		(28.207.857)	
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		3.174.859		5.362.301	
Proventi finanziari	21	2.302.007		10.658	
Oneri finanziari	21	(1.074.215)		(975.636)	
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)		4.402.651		4.397.323	
Imposte	22	(732.022)		(1.312.034)	
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO		3.670.629		3.085.289	
Di cui:					
Risultato netto di competenza di terzi		(14.693)		-	
Risultato netto di competenza del Gruppo		3.685.322		3.085.289	

Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

	Nota	31.03.2021	31.03.2020
Utile (perdita) dell'esercizio		3.670.629	3.085.289
Altre componenti di conto economico complessivo			
Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio			
Benefici ai dipendenti		(12.164)	(29.621)
Effetto fiscale		2.919	7.109
Totale		(9.245)	(22.512)
Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio			
Strumenti di copertura		(63.168)	
Effetto fiscale		15.166	
Totale		(48.002)	-
Totale variazione riserva oci		(57.247)	(22.512)
Risultato del periodo complessivo		3.613.382	3.062.777

Risultato per azione	23	1,41	1,20
Risultato per azione diluita	23	1,39	1,18

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 2019	127.728	35.375.765	25.547	291.122	282.731	(7.708)	4.994.026	6.374.925	47.464.136		47.464.136
Risultato d'esecizio								3.085.289	3.085.289		3.085.289
Valutazione attuariale TFR						(22.512)			(22.512)		(22.512)
Stock grant plan	812	760.407		140.991					902.210		902.210
arrotondamenti		3					9		12		12
Destinazione risultato d'esercizio			14.104				6.360.821	(6.374.925)	-		-
Patrimonio netto 31 marzo 2020	128.540	36.136.175	39.651	432.113	282.731	(30.220)	11.354.856	3.085.289	51.429.135	51.429.135	51.429.135

	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 2020	129.677	36.886.372	39.651	-	282.731	(45.220)	11.354.847	9.197.205	57.845.263	498.217	58.343.480
Risultato d'esecizio								3.685.322	3.685.322	(14.693)	3.670.629
Valutazione attuariale TFR						(9.245)			(9.245)		(9.245)
Valutazione derivati copertura						(48.002)			(48.002)		(48.002)
Variazione perimetro di consolidamento					(1.342)				(1.342)		(1.342)
arrotondamenti									-		-
Destinazione risultato d'esercizio							9.197.205	(9.197.205)	-		-
Patrimonio netto 31 marzo 2021	129.677	36.886.372	39.651	-	281.389	(102.467)	20.552.052	3.685.322	61.471.996	483.524	61.955.520

	31.03.2021	31.03.2020
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	3.670.629	3.085.289
Imposte sul reddito	732.022	1.312.034
Proventi finanziari	(2.302.007)	(10.658)
Oneri finanziari	1.074.215	976.994
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di azienda		
Accantonamenti netti	229.538	69.178
Accantonamento stock grant		902.210
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	410.903	299.297
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	3.815.301	6.634.344
Decreimento/(incremento) delle rimanenze	(37.250.083)	(32.295.768)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	(674.797)	4.508.880
Decreimento/(incremento) dei crediti commerciali	432.011	(555.951)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	7.036.356	11.939.382
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(1.628.164)	(752.712)
Imposte pagate		
Utilizzo dei fondi	(24.464)	(650)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	(28.293.839)	(10.522.475)
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	(163.148)	(319.770)
Dismissioni di attività materiali		-
Investimenti in attività immateriali	(399.033)	(187.117)
Dismissioni di attività immateriali		-
Investimenti in altre partecipazioni		-
Cessione di azienda al netto delle disponibilità liquide		-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)	(562.180)	(506.887)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	26.778.674	8.297.784
Rimborso finanziamenti bancari	(14.060.656)	(405.205)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(36.481)	(37.145)
Variazioni nette di attività finanziarie correnti		156.760
Aumento capitale a pagamento		-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	12.681.537	8.012.194
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	(16.174.483)	(3.017.168)
Disponibilità liquide di inizio periodo	35.480.995	21.690.755
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 31 marzo	(16.174.483)	(3.017.168)
Disponibilità liquide di fine periodo	19.306.512	18.673.587

A completamento delle informazioni sui flussi finanziari, come richiesto dall'emendamento allo IAS 7, è stata inserita una apposita tabella in Nota 12, che analizza le variazioni delle passività generate dall'attività di finanziamento.

NOTE ESPLICATIVE

alla relazione finanziaria semestrale consolidata

PRINCIPI CONTABILI DI RIFERIMENTO E CRITERI DI VALUTAZIONE

PRINCIPI GENERALI

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 31 marzo 2021 è stato predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l'informatica finanziaria infrannuale. Lo IAS 34 consente la redazione del bilancio in forma "abbreviata" e cioè sulla base di un livello minimo di informativa significativamente inferiore a quanto previsto dagli International Financial Reporting Standards, emanati dall'International Accounting Standards Board adottati dall'Unione Europea (IFRS), laddove sia stato in precedenza reso disponibile al pubblico un bilancio completo di informativa predisposto in base agli IFRS. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 31 marzo 2021 è stato redatto in detta forma e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2020, predisposto in conformità agli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nei successivi paragrafi "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2020".

Il presente bilancio è basato sul presupposto della continuità aziendale.

PROSPETTI DI BILANCIO

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 31 marzo 2021 è costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni di

patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note illustrate, 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.

Con riferimento alla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 in merito agli schemi di bilancio, sono stati inseriti, ove necessario, specifici schemi supplementari di conto economico, al fine di evidenziare eventuali rapporti significativi con parti correlate, e sono indicate negli schemi di bilancio, e quindi evidenziate nelle note esplicative, eventuali operazioni qualificabili come non ricorrenti, atipiche e/o inusuali.



Abitare In®

ESPOSIZIONE DEGLI IMPORTI NEL BILANCIO CONSOLIDATO E NELLE NOTE ESPlicative

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

PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO

Area di consolidamento

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

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

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

La quota di interessenza degli azionisti di minoranza nelle attività nette delle controllate consolidate è identificata separatamente rispetto al patrimonio netto di Gruppo. Tale interessenza viene determinata alla data di acquisizione in base al fair value della quota di terzi oppure al pro quota del valore corrente delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita e dopo tale data nelle variazioni di patrimonio netto. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione. Le perdite riferibili a terzi in una controllata consolidata possono eccedere la quota di pertinenza di terzi del patrimonio netto della controllata; in tali casi le interes-

senze di terzi presenteranno un saldo negativo. Gli effetti delle variazioni delle quote di possesso di controllate che non comportano acquisizione/perdita di controllo sono iscritte fra le variazioni di patrimonio netto. Gli utili e le perdite, purché significativi, non ancora realizzati e derivanti da operazioni fra società rientranti nell'area di consolidamento sono eliminati, così come tutte le partite di ammontare significativo che danno origine a debiti e crediti, costi e ricavi fra le società del Gruppo. Tali rettifiche, come le altre rettifiche di consolidamento, tengono conto del relativo effetto fiscale differito, ove applicabile.

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

- 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., 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 88,44% 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 88,44% da Abitare In S.p.A. tramite Homizy S.p.A.;
- Porta Naviglio Grance (ex 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.;
- Lambrate Twin Palace S.r.l. (ex 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.;
- TheUnits S.r.l. (ex 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.

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

- Deametra 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.;
- City Zeden 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.;
- Creare 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.;
- Immaginare 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.

- Richard 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 Abitare In Development 4 S.r.l.

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

Uso di stime

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della direzione aziendale l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività, e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio d'esercizio. I risultati a consuntivo potrebbero differire da tali stime a causa dell'incertezza che caratterizza le ipotesi e le condizioni sulle quali le stime sono basate. Pertanto, modifiche delle condizioni alla base dei giudizi, assunzioni e stime adottate possono determinare un impatto rilevante sui risultati successivi. Le stime sono utilizzate per la determinazione del fair value degli investimenti immobiliari, degli strumenti finanziari e degli strumenti finanziari derivati. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente dal management e, ove ritenuto necessario, sono supportate da pareri e studi da parte di consulenti esterni indipendenti e di primario standing (ad esempio perizie immobiliari) e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico.

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

- Valutazione dello stato di avanzamento lavori e iscrizione dei ricavi: la metodologia adottata è quella del costo consuntivo 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.

Si segnala, inoltre, che taluni processi valutativi sono generalmente effettuati in modo completo solo in sede di redazione del bilancio annuale, quando sono disponibili tutte le informazioni eventualmente necessarie, salvo i casi in cui vi siano indicatori di impairment che richiedano un'immediata valutazione di eventuali perdite di valore.

Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2020

Il 29 marzo 2018, lo IASB ha pubblicato un emendamento al "References to the Conceptual Framework in IFRS Standards". L'emendamento è stato omologato il 29 novembre 2019 ed è efficace per i periodi che iniziano il 1° gennaio 2020 o successivamente. Era comunque consentita un'applicazione anticipata.

Il Conceptual Framework definisce i concetti fondamentali per l'informativa finanziaria e guida il Consiglio nello sviluppo degli standard IFRS. Il documento aiuta a garantire che gli Standard siano concettualmente coerenti e che transazioni simili siano trattate allo stesso modo, in modo da fornire informazioni utili a investitori, finanziatori e altri creditori.

Il Conceptual Framework supporta le aziende nello sviluppo di principi contabili quando nessuno standard IFRS è applicabile ad una particolare transazione e, più in generale, aiuta le parti interessate a comprendere ed interpretare gli Standard.

L'adozione di detto emendamento non ha comportato effetti sul Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 31 marzo 2021.

Il 31 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento "Definition of Material (Amendments to IAS 1 and IAS 8)". Il documento ha introdotto una modifica nella definizione di "rilevante" contenuta nei principi IAS 1 - Presentation of Financial Statements e IAS 8 - Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors. Tale emendamento ha l'obiettivo di rendere più specifica la definizione di "rilevante" e introdotto il concetto di "obscured information" accanto ai concetti di informazione omessa o errata già presenti nei due principi oggetto di modifica. L'emendamento chiarisce che un'informazione è "obscured" qualora sia stata descritta in modo tale da produrre per i primari lettori di un bilancio un effetto simile a quello che si sarebbe prodotto qualora tale informazione fosse stata omessa o errata.

Le modifiche introdotte sono state omologate in data 29 novembre 2019 e si applicano a tutte le transazioni successive al 1° gennaio 2020.

L'adozione di detta modifica non ha comportato effetti sul Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 31 marzo 2021.

Il 26 settembre 2019 lo IASB, ha pubblicato l'emendamento denominato "Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: Interest Rate Benchmark Reform". Lo stesso modifica l'IFRS 9 - Financial Instruments e lo IAS 39 - Financial Instruments: Recognition and Measurement oltre che l'IFRS 7 - Financial Instruments: Disclosures. In particolare, l'emendamento modifica alcuni dei requisiti richiesti per l'applicazione dell'hedge accounting, prevedendo deroghe temporanee agli stessi, al fine di mitigare l'impatto derivante dall'incertezza della riforma dell'IBOR sui flussi di cassa futuri. L'emendamento impone inoltre alle società di fornire in bilancio ulteriori informazioni in merito alle loro relazioni di copertura che sono direttamente interessate dalle incertezze generate dalla riforma e a cui applicano le suddette deroghe. L'emendamento è stato omologato il 15 gennaio 2020 e non ha comportato effetti sul Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 31 marzo 2021.

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

L'adozione di dette modifiche non ha comportato effetti sul Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 31 marzo 2021.

Il 28 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Covid-19 Related Rent Concessions (Amendment to IFRS 16)". Il documento prevede per i locatari la facoltà di contabilizzare le riduzioni dei canoni connesse al Covid-19 senza dover valutare, tramite l'analisi dei contratti, se è rispettata la definizione di lease modification dell'IFRS 16. Pertanto i locatari che

applicano tale facoltà potranno contabilizzare gli effetti delle riduzioni dei canoni di affitto direttamente a conto economico alla data di efficacia della riduzione. L'emendamento è stato omologato il 9 ottobre 2020 con applicazione ai bilanci aventi inizio al 1° giugno 2020 e possibilità di adozione anticipata al 1° gennaio 2020. Poiché il Gruppo opera principalmente come locatore l'introduzione del nuovo emendamento non ha comportato alcun effetto sul Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 31 marzo 2021.

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS di futura efficacia

Con riferimento ai principi IFRS, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31 dicembre 2020, si segnala quanto riportato nel seguito.

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

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

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



*Location: Porta Naviglio Grande
Quartiere: San Cristoforo sul Naviglio
Milano*
(virtual photo - dettaglio rooftop garden)



NOTE ALLE PRINCIPALI VOCI di Stato Patrimoniale



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

Nota 1. Attività materiali

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce attività materiali al 31 marzo 2021 e al 30 settembre 2020.

	31.03.2021	30.09.2020	Variazione
Immobili	5.472.310	5.556.953	(84.643)
Impianti e Macchinari	22.853	12.223	10.631
Attrezzatura Generica	15.480	16.193	(713)
Altri Beni Materiali	948.341	875.018	73.323
Totale	6.458.985	6.460.386	(1.401)

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Materiali per il periodo chiuso al 31 marzo 2021 e al 30 settembre 2020, esposti per singola categoria di attività.

	Immobili	Impianti e macchinari	Attrezzatura generica	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	5.926.095	23.117	19.050	1.118.983	7.087.245
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(369.142)	(10.895)	(2.858)	(243.965)	(626.859)
Valore di bilancio	5.556.953	12.223	16.193	875.018	6.460.386
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	14.800	-	170.461	185.261
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	(84.642)	(4.169)	(712)	(75.025)	(164.549)
Totale variazioni	(84.642)	10.631	(712)	73.323	(1.400)
Valore di fine esercizio					
Costo	5.926.095	37.917	19.050	1.289.444	7.272.506
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(453.784)	(15.064)	(3.570)	(341.102)	(813.520)
Valore di bilancio	5.472.311	22.853	15.480	948.342	6.458.986

La voce "altre immobilizzazioni materiali" si è incrementata principalmente per effetto dei costi sostenuti per la realizzazione dell'immobile destinato alla locazione nella forma del co-living in capo alla controllata Smartcity S.r.l. per un importo complessivo pari a Euro 107 migliaia e per il riallestimento dello show room di viale Umbria 32 per un importo complessivo pari a Euro 44 migliaia.

Nota 2. Attività Immateriale

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Attività Immateriale al 31 marzo 2021 e al 30 settembre 2020.

	31.03.2021	30.09.2020	Variazione
Costi di sviluppo	986.830	992.224	(5.393)
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	4.761	8.657	(3.895)
Immobilizzazioni in corso e acconti	504	25.704	(25.199)
Altre immobilizzazioni immateriali	423.985	238.159	185.823
Totale	1.416.080	1.264.744	151.336

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Immateriale per il periodo chiuso al 31 marzo 2021 e al 30 settembre 2020, esposti per singola categoria di attività.

	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	1.616.316	24.382	25.704	371.863	2.038.265
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(624.092)	(15.725)	-	(133.704)	(773.520)
Valore di bilancio	992.224	8.657	25.704	238.159	1.264.744
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	173.376	-	-	224.312	397.688
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	(25.200)	25.200	-
Ammortamento dell'esercizio	(178.769)	(3.896)	-	(63.690)	(246.355)
Totale variazioni	(5.393)	(3.896)	(25.200)	185.822	151.333
Valore di fine esercizio					
Costo	1.789.691	24.382	504	621.376	2.435.953
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(802.861)	(19.621)	-	(197.394)	(1.019.872)
Valore di bilancio	986.830	4.761	504	423.985	1.416.080

L'incremento dei costi di sviluppo e delle altre immobilizzazioni immateriali è da imputarsi all'investimento effettuato dal Gruppo relativamente all'attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma CRM, piattaforma gestionale per l'integrazione tra Revit e Salesforce, piattaforma e-commerce.. Tali costi sono relativi ai costi per servizi resi da terzi. I costi di sviluppo sostenuti dal Gruppo sono relativi a progetti che rispettano i requisiti previsti dallo IAS 38.

Nota 3. Partecipazioni in altre imprese

La voce in oggetto è rappresentata dalle azioni detenute nella società Tecma Solutions S.p.A., società quotata al segmento AIM Italia, specializzata nella Business Innovation del Real Estate. Il valore di iscrizione si è incrementato di 2.198 migliaia di Euro per effetto della rivalutazione generata dall'allentamento del valore contabile al fair value al 31 marzo 2021. Quale parametro di riferimento del fair value value è stato utilizzato il controvalore di quotazione al 31 marzo 2021 pari a 7,8 Euro per azione.

Nota 4. Attività e Passività per imposte differite

Il saldo netto tra le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite al 31 marzo 2021 è così composto.

	31.03.2021	30.09.2020	Variazione
Attività per imposte anticipate	918.364	883.153	35.211
Debiti per imposte differite passive	(4.807.608)	(4.058.460)	(749.148)
Posizione netta	(3.889.244)	(3.175.307)	(713.937)

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

Nota 5. Rimanenze

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Rimanenze al 31 marzo 2021 e al 30 settembre 2020.

	31.03.2021	30.09.2020	Variazione
Sviluppi immobiliari in corso	173.409.064	108.258.981	65.150.083
Acconti rimanenze	2.362.941	3.850.342	(1.487.401)
Prodotti finiti	536.367	26.948.966	(26.412.599)
Totale	176.308.372	139.058.289	37.250.083
	Acconti rimanenze	Sviluppi immobiliari in corso	Prodotti finiti
Abitare In Development 4 Srl	1.421.696	-	-
Abitare In Development 5 Srl	50.432	-	-
Abitare In Development 6 Srl	168.656	-	-
Abitare In Development 7 Srl	-	27.823.230	-
Abitare In Maggiolina Srl	-	4.119.952	536.367
Immaginare Srl	100.000	-	-
Lambrate Twin Palace Srl (ex Milano Living Srl)	282.802	-	-
Milano City Village Srl	-	41.758.014	-
Milano Progetti Srl	-	22.141.618	-
Mivivi Srl	259.045	-	-
MyCity Srl	-	4.555.126	-

Palazzo Naviglio Srl	-	13.178.523	-
Porta Naviglio Grande (ex Mica Srl)	-	10.900.991	-
Richard Srl	-	7.848.192	-
Savona 105 Srl	-	24.724.228	-
Smartcity Srl	-	-	-
TheUnits Srl (ex Alibranda Srl)	-	1.153.138	-
Trilogy Towers Srl	-	15.206.052	-
Volaplana Srl	80.310	-	-
Totale	2.362.941	173.409.064	536.367

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 31 marzo 2021 e include i costi sostenuti per l'acquisizione di Immobili da sviluppare per un ammontare complessivo pari a Euro 91.443 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 41.758 migliaia, Milano Progetti S.r.l per Euro 22.142 migliaia, Abitare In Development 7 S.r.l. per Euro 27.823 migliaia, Savona 105 S.r.l. per Euro 24.724 migliaia, Trilogy Towers S.r.l. per Euro 15.206 migliaia, Palazzo Naviglio S.r.l. per Euro 13.179 migliaia, Porta Naviglio Grande S.r.l. (ex Mica S.r.l.) per Euro 10.901 migliaia, Richard S.r.l. per Euro 7.848 migliaia e My City S.r.l. per Euro 4.555 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 154 migliaia rispetto ad Euro 586 migliaia al termine dell'esercizio precedente. I crediti in oggetto sono iscritti al netto del fondo svalutazione crediti. Non sussistono crediti scaduti.

Nota 7. Altre attività correnti

La voce Altre attività correnti ammonta ad Euro 10.357 migliaia rispetto ad Euro 14.387 migliaia al termine dell'esercizio precedente.

	31.03.2021	30.09.2020	Variazione
Acconti/caparre acquisti complessi immobiliari	4.572.872	9.499.729	(4.926.857)
Altre attività correnti	5.784.530	4.887.036	897.495
Altre attività correnti	10.357.402	14.386.765	(4.029.363)

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 1.000 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona sud dello scalo di Porta Romana. Il perfezionamento è subordinato al conseguimento della convenzione attuativa del piano urbanistico. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto della partecipazione totalitaria è pari a Euro 16.000 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contatto definitivo;
- versamento di Euro 1.075 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Accursio. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 11.000 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contatto definitivo;
- versamento di Euro 828 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, quartiere Nolo. L'acquisto verrà perfezionato entro il 30 giugno 2021. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 2.700 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contatto definitivo;

versamento di Euro 500 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Lambrate, l'acquisto è stato perfezionato il 25 maggio 2021. 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 contatto 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 contatto definitivo;

versamento di Euro 300 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Corvetto. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 3.000 migliaia. Entro la data del 30 giugno 2021 verrà corrisposta la somma di Euro 150 migliaia a titolo di ulteriore caparra confirmatoria. L'acquisto verrà perfezionato entro il 30 giugno 2022 e il saldo del prezzo sarà corrisposto alla sottoscrizione del contatto definitivo;

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 1.514 migliaia;
- risconti dei costi di fideiussione pluriennali per Euro 2.335 migliaia;
- anticipi a fornitori per un ammontare complessivo di Euro 955 migliaia; risconti dei costi arredi relativi al progetto Olimpia Garden per Euro 285 migliaia.

Nota 8. Attività per imposte correnti

Le attività per imposte correnti pari a Euro 4.943 migliaia, sono principalmente rappresentate dal credito IVA pari a Euro 4.930 migliaia.

Nota 10. Disponibilità liquide

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce disponibilità liquide al 31 marzo 2021 e al 30 settembre 2020.

	31.03.2021	30.09.2020	Variazione
Depositi bancari e postali	19.303.591	35.181.847	(15.878.256)
Denaro e valori in cassa	2.921	299.148	(296.227)
Disponibilità liquide	19.306.512	35.480.995	(16.174.483)

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 31 marzo 2021 sono libere da vincoli o restrizioni all'utilizzo.

Nota 11. Patrimonio netto

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

Riserva OCI

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di Euro 102 migliaia (negativo per Euro 45 migliaia al 30 settembre 2020) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico, relativi alle riserva da cash flow hedge sui derivati di copertura di Abitare In S.p.A. e Porta Naviglio Grande S.r.l., che evidenziano un valore negativo pari a Euro 48 migliaia.
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS 19, che evidenziano un valore negativo pari a Euro 54 migliaia (negativo per Euro 45 migliaia al 30 settembre 2020).

Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a Euro 484 migliaia (Euro 498 migliaia al 30 settembre 2020) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza delle controllate Homizy S.p.A., Hommy S.r.l. e Housenow S.r.l.

Nota 12. Passività finanziarie correnti e non correnti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce passività finanziarie non correnti al 31 marzo 2021 ed al 30 settembre 2020.

	31.03.2021		30.09.2020		Totale	VARIAZIONE
	quota non corrente	quota corrente	quota non corrente	quota corrente		
Finanziamenti bancari a medio-lungo termine	56.467.745	16.646.855	73.114.601	38.614.405	22.337.465	60.951.870 12.162.731
Finanziamenti bancari a breve termine	-	-	-	-	-	-
Altri debiti finanziari	473.306	64.395	537.701	609.729	68.411	678.140 (140.439)
Totale	56.941.051	16.711.250	73.652.302	39.224.134	22.405.876	61.630.010 12.022.292

tipologia finanziamento (Euro/000)	Società Utilizzatrice	Importo erogato / deliberato*	Data sottoscrizione	Data scadenza	Debito entro l'esercizio	Debito oltre l'esercizio	Totale Debito	Ipoteca su immobili/garanzie	Covenant
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	1.300	16.07.2019	30.09.2023	429	655	1.084	n/a	No
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	5.200	23.09.2020	23.09.2025	633	4.535	5.167	n/a	Si
Mutuo ipotecario	Abitare In Development 3 S.r.l.	3.000	22.06.2018	30.06.2033	183	2.309	2.492	6.000	No
Mutuo chirografario	Abitare In Development 4 S.r.l.	4.700	26.11.2020	26.11.2022	14	4.679	4.693	Pegno quote AID4	No
Mutuo fondiario	Abitare In Development 7 S.r.l.	17.000	28.05.2020	31.05.2022	15.166	-	15.166	34.000	No
Mutuo fondiario	Savona 105 S.r.l.	37.500	03.12.2020	31.12.2030	68	10.560	10.629	75.000	Si
Mutuo fondiario	Porta Naviglio Grande S.r.l. (ex Mica S.r.l.)	11.802	14.01.2021	14.12.2025	16	2.966	2.982	23.604	Si
Mutuo fondiario	TheUnits S.r.l. (ex Alibranda S.r.l.)	3.100	15.02.2021	28.02.2038	-	490	490	6.200	No
Mutuo fondiario	Milano City Village S.r.l.	50.000	31.07.2018	31.12.2028	73	13.313	13.386	100.000	Si
Mutuo fondiario	Trilogy Towers S.r.l.	19.700	28.02.2019	28.02.2029	3	1.453	1.456	39.400	Si
Mutuo fondiario	Palazzo Naviglio S.r.l.	14.950	18.02.2020	17.02.2035	8	4.552	4.560	29.900	No
Apertura di credito con garanzia fondiaria	Milano Progetti S.r.l.	10.500	28.12.2020	31.07.2022	54	8.469	8.523	21.000	No
Mutuo ipotecario	MyCity S.r.l.	2.500	17.05.2019	31.05.2034	-	2.486	2.486	5.000	No
Totale					16.647	56.468	73.115		

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

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

Finanziamento	Periodicità e data ultimo calcolo	Parametro	Limite	Parametro alla data dell'ultima rilevazione
Abitare In S.p.A. (BPER)	Anno fiscale (30/09/2020)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	< 1,75	0,45
Abitare In S.p.A. (BPER)	Anno fiscale (30/09/2020)	indebitamento finanziario netto bilancio d'esercizio/patrimonio netto bilancio d'esercizio	< 0,75	0,28
Savona 105 S.r.l.	Anno solare	Loan to Cost	< 69,5%	n.a.*
Porta Naviglio Grande S.r.l.	Ad ogni richiesta SAL	Loan to Cost/Loan to Value	< 63%/45%	n.a.*
Milano City Village S.r.l.	Anno fiscale (30/09/2020)	Loan to Cost	< 62,4%	44,32%
Trilogy Towers S.r.l.	Ad ogni richiesta SAL Anno solare (31/12/2020)	Loan to Cost/Loan to Value	< 63%/70%	23,70%

*Finanziamenti erogati successivamente al 30 settembre 2020

Alla data del 31 settembre 2020 ed al 31 dicembre 2020 i covenants finanziari risultano integralmente rispettati.

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

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

	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari			30.09.2020
	Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di fair value	Altre variazioni		
31.03.2021						
Debiti verso banche	73.114.601	12.718.019	(4.726)	-	(550.562)	60.951.870
Altre passività finanziarie	537.701	(133.246)	(7.193)	-	-	678.140
Totale	73.652.302	12.584.773	(11.919)	-	(550.562)	61.630.010

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:

	31.03.2021	30.09.2020
Tasso annuo di inflazione	0,70%	1,00%
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	1,00%	0,60%
Tasso annuo di incremento delle retribuzioni	2,50%	2,50%

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

Saldo al 30 settembre 2020	246.904
Oneri finanziari	687
Anticipi e liquidazioni	(24.464)
Accantonamento del fondo	46.301
Utile / (Perdite) attuariali	14.946
Saldo al 31 marzo 2021	284.374

Nota 14. Altre passività non correnti

Al 31 marzo 2021 la voce "Altre passività non correnti" è composta dal fondo per il trattamento di fine mandato per un importo pari a 213 migliaia di Euro, e dal fondo rischi pari a 63 migliaia di Euro, afferente al mark to market negativo dei derivati di copertura cash flow hedge stipulati da Abitare In S.p.A. e dalla controllata Porta Naviglio Grande S.r.l.

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

Saldo al 30 settembre 2020	201.445
Oneri finanziari	604
Anticipi e liquidazioni	-
Accantonamento del fondo	13.237
Utile / (Perdite) attuariali	(2.782)
Saldo al 31 marzo 2021	212.504

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 caparre e acconti non corrente, pari a Euro 56.957 migliaia è in capo alle controllate Milano City Village S.r.l., Trilogy Towers S.r.l., Palazzo Naviglio S.r.l., Porta Naviglio Grande S.r.l. e Savona 105 S.r.l. rispettivamente per un ammontare pari a Euro 24.845 migliaia, Euro 15.598 migliaia, Euro 6.417 migliaia, Euro 2.758 migliaia ed Euro 6.339, migliaia. Inoltre la voce in oggetto è comprensiva della caparra di Euro 1.000 migliaia versata alla controllata Milano Progetti S.r.l. dal Gruppo Korian Italia a seguito della stipula dell'accordo preliminare per la cessione, a quest'ultimo, di una porzione del complesso immobiliare posseduta dalla controllata.

Il debito per caparre e acconti corrente, pari a Euro 6.919 migliaia è in capo alle controllate Abitare in Maggiolina S.r.l. e AID7 S.r.l. rispettivamente per un ammontare pari a Euro 62 migliaia ed Euro 6.857 migliaia.

Nota 16. Debiti commerciali

I debiti commerciali sono pari ad Euro 11.825 migliaia (Euro 12.500 migliaia al 30 settembre 2020) e sono iscritti al valore nominale. Tutti i debiti hanno scadenza entro l'esercizio successivo. I debiti si riferiscono principalmente ai fornitori impegnati nell'attività produttiva. Non sussistono debiti per importi significativi in valuta diversa dall'Euro.

Nota 17. Altre passività correnti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Altre passività correnti al 31 marzo 2021 ed al 30 settembre 2020.

NOTE ALLE PRINCIPALI VOCI di Conto economico

	31.03.2021	30.09.2020	Variazione
Oneri di urbanizzazione	1.057.785	2.047.495	(989.710)
Altri debiti	4.500.963	2.989.495	1.511.469
Ratei e risconti passivi	304.227	532.682	(228.455)
Debiti verso Istituti Previdenziali	52.363	52.058	305
Altre passività correnti	5.915.339	5.621.730	293.609

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 367 migliaia, Euro 318 migliaia ed Euro 373 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., Palazzo Naviglio S.r.l. per un ammontare pari a Euro 2.853 migliaia;
- Debito per ritenuta a garanzia verso la società appaltatrice cui è stata affidata l'attività di demolizione del progetto immobiliare in capo alla controllata Milano Progetti Srl, per un ammontare pari a Euro 316 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 1.649 migliaia.

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

Il valore complessivo dei ricavi è passato da Euro 33.570 migliaia al 31 marzo 2020 a Euro 63.297 migliaia al 31 marzo 2021. 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 25.035 migliaia al 31 marzo 2021 si riferiscono principalmente alla vendita di unità abitative effettuata dalla società Abitare In Maggiolina S.r.l.

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

Al 31 marzo 2021 la voce in oggetto include i costi sostenuti per l'acquisto del complesso immobiliare per opera delle controllate TheUnits S.r.l. (ex Alibranda S.r.l.), Savona 105 S.r.l., Porta Naviglio Grande S.r.l. (ex Mica S.r.l.), Richard S.r.l. e Milano Progetti S.r.l. per un ammontare rispettivamente a Euro 800 migliaia, Euro 18.500 migliaia, Euro 6.530 migliaia, Euro 7.837 migliaia ed Euro 250 migliaia.

Nota 19.3 Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori

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

	31.03.2021	31.03.2020
Abitare In Development 4 Srl	806.313	377.611
Abitare In Development 5 Srl	(15.000)	16.567
Abitare In Development 6 Srl	31.156	30.398
Abitare In Development 7 Srl	6.744.532	3.694.150
Abitare In Maggiolia Srl	(22.292.647)	10.941.418
Homizy SpA		2.916
Immaginare Srl	100.000	-
Lambrate Twin Palace Srl (ex Milano Living Srl)	236.179	25.144
Milano City Village Srl	6.175.879	2.692.675

Milano Progetti Srl	777.615	2.209.636	Oneri di costruzione	2.244.193	3.093.150	(848.957)
Mivivi Srl	-	72.440	Amministratori	355.794	144.501	211.293
My City Srl	72.561	42.685	Sindaci, società di revisione e OdV	262.941	25.776	237.165
Palazzo Naviglio Srl	1.658.004	4.985.046	Marketing e pubblicità	379.867	148.165	231.702
Porta Naviglio Grande Srl (ex Mica Srl)	3.978.063	70.174	Costo arredo	1.135.831	-	1.135.831
Richard Srl	-	-	Provvigioni a intermediari	126.096	246.379	(120.283)
Savona 105 Srl	4.029.907	804.814	Polizze fidejussorie	374.968	479.249	(104.281)
Smartcity Srl		44.524	Assicurazioni	137.346	107.943	29.403
The Units Srl (ex Alibranda Srl)	331.486	-	Utenze	51.993	35.481	16.512
Trilogy Towers Srl	724.993	1.963.461	Altri	1.018.764	866.076	152.688
Volaplana Srl	80.310	-	Totale	23.265.509	20.490.047	2.775.462
Totale	3.439.352	27.973.659				

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 906 migliaia al 31 marzo 2021 è da imputarsi principalmente ai ricavi inerenti ad attività promozionali effettuate per con di fornitori di arredi per Euro 490 migliaia, migliaia e dal credito d'imposta per attività di R&S pari a Euro 30 migliaia.

Nota 20.2 Costi per il personale

Di seguito viene riportato il dettaglio dei costi del personale:

	31.03.2021	31.03.2020	Variazione
Salari e stipendi	970.712	1.575.003	(604.291)
Oneri sociali	283.688	209.029	74.659
TFR	52.339	46.149	6.190
Altri costi	9.448	14.890	(5.442)
Totale costi del personale	1.316.187	1.845.071	(528.884)

Nota 20. Costi operativi

Al 31 marzo 2021 la voce in oggetto include i costi sostenuti per l'acquisto del complesso immobiliare per opera delle controllate TheUnits S.r.l. (ex Alibranda S.r.l.) pari a Euro 800 migliaia, Savona 105 S.r.l. pari a Euro 18.500 migliaia, Porta Naviglio Grande S.r.l. pari a Euro 6.530 migliaia, Milano Progetti S.r.l. pari a Euro 250 migliaia e Richard S.r.l. pari a Euro 7.737 migliaia.

Nota 20.1 Costi per servizi

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

	31.03.2021	31.03.2020	Variazione
Consulenze legali, notarili e amministrative	702.083	181.754	520.329
Consulenze tecniche	671.463	1.931.334	(1.259.871)
Progettazione e D.L.	1.304.154	721.138	583.016
Costi di costruzione	13.267.530	12.070.256	1.197.274
Bonifiche	401.225	231.238	169.987
Demolizione	831.260	207.607	623.653

Organico

Il numero medio e puntuale dei dipendenti per categoria, relativamente agli esercizi chiusi al 31 marzo 2021 e al 31 marzo 2020, è riportato nella tabella seguente:

	31.03.2021		31.03.2020	
	Media	Puntuale	Media	Puntuale
Dirigenti	2	2	1	1
Impiegati	35	35	17	17
Totale	37	37	18	18

Nota 20.3 Ammortamenti

La composizione della voce "Ammortamenti" è di seguito riportata:

	31.03.2021	31.03.2020	Variazione
Amm.ti attività immateriali	246.355	155.893	90.462
Amm.ti attività materiali	164.549	143.404	21.145
Totale ammortamenti	410.903	299.297	111.606

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 1.026 migliaia e includono principalmente imposte indirette per Euro 529 migliaia (di cui IMU per 289 migliaia di Euro), penalità contrattuali Euro 169 e per la parte residua dagli abbonamenti e le quote associative e le perdite subite a vario titolo.

Nota 21. Oneri e Proventi finanziari

Al 31 marzo 2021 i proventi finanziari ammontano ad Euro 2.302 migliaia e si riferiscono principalmente alla rivalutazione al fair value della partecipazione in Tecma Solution S.p.A. per un importo pari a Euro 2.198 migliaia;

Gli oneri finanziari ammontano ad Euro 1.074 migliaia ed Euro 976 migliaia, rispettivamente per gli esercizi chiusi al 31 marzo 2021 e al 31 marzo 2020. 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 31 marzo 2021 ed al 31 marzo 2020.

	31.03.2021	31.03.2020	Variazione
Correnti	-	158.496	(158.496)
Differite	732.022	1.153.538	(421.516)
Imposte	732.022	1.312.034	(580.012)

Nota 23. Utile per azioni base e diluito

Il risultato base per azione è calcolato dividendo il risultato dell'esercizio attribuibile agli azionisti ordinari della capogruppo per il numero medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio. Il risultato per azione diluito è calcolato dividendo il risultato attribuibile agli azionisti ordinari della capogruppo per il numero medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio e di quelle che potenzialmente veranno emesse a seguito del 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 31 marzo 2021 ed al 31 marzo 2020.

	31.03.2021	31.03.2020	Variazione
Risultato netto di gruppo (Euro)	3.670.629	3.085.289	585.340
N° di azioni in circolazione	2.593.938	2.554.560	39.378,00
Numero di potenziali azioni ordinarie		29.508	(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)	1,42	1,21	0,21
Risultato diluito per azione (Euro)	1,42	1,19	0,22

	31.03.2021	31.03.2020	Variazione
Risultato netto di gruppo da conto economico complessivo (Euro)	3.613.382	3.062.777	550.605
N° di azioni in circolazione	2.593.938	2.554.560	39.378,00
Numero di potenziali azioni ordinarie		29.508	(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)	1,39	1,20	0,19
Risultato diluito per azione (Euro)	1,39	1,19	0,21

Nota 24. Operazioni con parti correlate

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

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

Operazioni con società appartenenti al Gruppo

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

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

Società	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Altri crediti correnti	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Altri debiti correnti	PNG S.r.l.	1.687.260	-	47.820
AID3 S.r.l.	1.213.518	59.261	35.029	-	227.407	22.442	SMC S.r.l.	98	-	98
AID4 S.r.l.	4.385.603	243.309	924.248	-	-	-	SV 105 S.r.l.	52.548	-	52.548
AID5 S.r.l.	61.810	-	-	2.495	-	-	TT S.r.l.	39.508	-	138
AID6 S.r.l.	1.200.939	-	1.856	-	-	-	TU S.r.l.	200.000	-	-
AID7 S.r.l.	1.947.812	3.207.127	-	-	-	323.550	VL S.r.l.	10.456	-	10.456
AIM S.r.l.	-	87.651	-	5.354.024	-	114.183	Totale	3.027.211	-	319.424
HM S.r.l.	-	-	-	-	-	461				
HN S.r.l.	-	-	-	2.347	-	-				
HO S.p.A.	-	46	-	4.065.037	-	-				
LTP S.r.l.	622.000	-	77.127	-	-	-				
MCV S.r.l.	6.158.600	5.277	322	-	-	178.891				
MP S.r.l.	9.938.829	2.139.223	-	-	-	18.506				
MV S.r.l.	979.537	106.579	50.248	-	-	-				31.03.2021
MyC S.r.l.	1.956.369	54.689	108.023	-	-	-				
PN S.r.l.	1.605.700	-	-	-	-	172.540				
PNG S.r.l.	4.869.500	1.002.337	-	3.619	-	1.849.687				
SMC S.r.l.	-	98	112.240	-	-	-				
SV 105 S.r.l.	3.446.213	2.058.101	918.037	-	-	-	Totale	515.107		
TT S.r.l.	1.900.025	138	234	-	-	268.726				
TU S.r.l.	285.000	200.000	282.484	-	-	17				
VL S.r.l.	316.000	10.693	-	-	-	-				
Totale	40.887.455	9.174.529	2.509.848	9.427.522	227.407	2.949.003				

Operazione con altre parti correlate

La remunerazione totale di competenza del periodo degli amministratori, dei sindaci e dei dirigenti con responsabilità strategiche (key manager) del Gruppo è stata pari a Euro 515 migliaia ed è dettagliata nella tabella seguente:

Compenso amministratori	355.794
TFM	13.237
Compenso sindaci	46.076
Compenso dirigente con responsabilità strategiche	100.000
Totale	515.107

Impegni e garanzie prestate dal Gruppo

Oltre quanto già riportato nella nota 12, Abitare In garantisce l'adempimento delle obbligazioni assunte dalle controllate, nei confronti di Reale Mutua Assicurazioni, a fronte del rilascio da parte di quest'ultima delle fideiussioni che le medesime controllate procurano in favore di terzi. Al 31 marzo 2021 l'ammontare complessivo del garantito è pari a Euro 107 milioni.

Politica di gestione dei rischi finanziari

Si rimanda alla relazione sulla gestione consolidata.

Società	Ricavi	Interessi attivi su finanz.	Costi per servizi
AID3 S.r.l.	-	-	180.000
AID4 S.r.l.	-	-	-
AID5 S.r.l.	-	-	-
AID6 S.r.l.	-	-	-
AID7 S.r.l.	944.367	-	2.890
AIM S.r.l.	87.651	-	20.151
HM S.r.l.	-	-	-
HN S.r.l.	-	-	-
HO S.p.A.	46	-	46
LTP S.r.l.	-	-	-
MCV S.r.l.	5.277	-	5.277
MP S.r.l.	-	-	-
MV S.r.l.	-	-	-
MyC S.r.l.	-	-	-
PN S.r.l.	-	-	-

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

(In Euro)

			AI 31.03.2021		
	Nota	Valore contabile	Livello 1	Livello 2	Livello 3
Attività					
Partecipazioni in altre imprese	3	4.494.000	4.494.000	-	-
Crediti commerciali	6	153.826	-	-	153.826
Altre attività correnti	7	10.357.402	-	-	10.357.402
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	10	19.306.512	19.306.512	-	-
Passività					
Passività finanziarie non correnti	12	56.941.052	56.941.052	-	-
Altre passività non correnti	14	275.672	-	-	275.672
Passività finanziarie correnti	12	16.711.250	16.711.250	-	-
Caparde e acconti clienti	15	63.876.194	-	-	63.876.194
Debiti commerciali	16	11.825.173	-	-	11.825.173
Altre passività correnti	17	5.915.338	-	-	5.915.338

Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione

Compensi alla Società di Revisione

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

Valori espressi in K€	31.03.2021
Revisione legale	44
Altri servizi	150
Totale	194

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente

Luigi Gozzini



Location: Palazzo Navilgio,
Quartiere: Giambellino
Milano
(virtual photo)



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

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO SEMESTRALE ABBREVIATO AI SENSI DELL'ART. 154-BIS, COMMA 5, DEL D. LGS. N. 58/1998 (TESTO UNICO DELLA FINANZA)

1. I sottoscritti Luigi Francesco Gozzini e Cristiano Contini, in qualità rispettivamente, di Amministratore Delegato e di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Abitare In S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa;
 - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale abbreviato al 31 marzo 2021.
2. Si attesta, inoltre, che:
 - 2.1 Il bilancio semestrale abbreviato al 31 marzo 2021:
 - b) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
 - c) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - d) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
 - 2.2 La Relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 3 giugno 2021



Luigi Francesco Gozzini

(Amministratore Delegato)



Cristiano Contini

(Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari)

Abitare In S.p.A.

Relazione della società di revisione
indipendente

Bilancio consolidato semestrale
abbreviato al 31 marzo 2021

**Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale
abbreviato**

Agli azionisti di
Abitare In S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato al 31 marzo 2021, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato per il periodo chiuso a tale data e dalle relative note illustrate di Abitare In e delle sue controllate (di seguito anche il "Gruppo Abitare In"). Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio professionale sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Abitare In al 31 marzo 2021, non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Milano, 07 giugno 2021

BDO Italia S.p.A.

Manuel Coppola
Socio



Abitare In®